

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2017/40697]

## 27 JUILLET 2017. — Ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté et Nous, Gouvernement, sanctionnons ce qui suit :

**Article 1<sup>er</sup>.** La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

**Art. 2.** Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :

1° Code : le Code bruxellois du Logement tel qu'adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003 ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

**Art. 3.** À l'article 2, § 1<sup>er</sup>, du Code, sont ajoutées les définitions suivantes :

« 30° Bail d'habitation : un bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014.

31° Bail de logement étudiant : un bail d'habitation conclu, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, par ou pour un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études, pour autant que cet étudiant apporte la preuve, dans les formes et délais fixés par l'article 253, § 2, de son inscription dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou celle de son inscription régulière dans une commission d'examen d'un jury central.

32° Bail de rénovation : le bail d'habitation conclu dans les conditions prévues à l'article 222, aux termes duquel le preneur s'engage à exécuter des travaux d'amélioration ou de rénovation ne lui incombant pas en principe, en contrepartie d'avantages consentis par le bailleur pendant tout ou partie de la durée du bail.

33° Bail glissant : bail de résidence principale conclu avec l'accord exprès ou tacite du bailleur principal, par une des personnes morales définies par le Gouvernement en vue de sous-louer simultanément le bien loué à une personne qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct.

34° Colocation : la location d'un même logement par plusieurs preneurs qui optent, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, pour l'application du régime propre à la colocation en signant un pacte de colocation tel que prévu par l'article 261, formalisée par la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur.

35° Pacte de colocation : pacte signé par l'ensemble des colocataires d'un bail par lequel ceux-ci optent pour le régime de la colocation tel que prévu par l'article 261, qui arrête leurs obligations respectives et qui contient au minimum : la clé de répartition du loyer, la ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs colocataires distinguables de l'ensemble du groupe qu'ils forment, les entretiens et réparations, la division des charges, un inventaire des meubles et de leur provenance, les questions relatives à la garantie locative et à la prise en charge des assurances dont l'assurance incendie, et les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire. ».

**Art. 4.** À l'article 4 du Code, sont apportées les modifications suivantes :

1° dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, les mots « Sans préjudice de l'article 2 de la section 2 du chapitre 2 du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution, les » sont remplacés par le mot « Les » ;

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2017/40697]

## 27 JULI 2017. — Ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement heeft aangenomen en Wij, Regering, bekrachtigen hetgeen volgt :

**Artikel 1.** Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

**Art. 2.** Voor de toepassing van deze ordonnantie, wordt verstaan onder :

1° Code : de Brusselse Huisvestingscode zoals aangenomen door de ordonnantie van 17 juli 2003 ;

2° Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

**Art. 3.** In artikel 2, § 1, van de Code, worden de volgende definities toegevoegd :

« 30° Woninghuurovereenkomst : een huurovereenkomst betreffende een woning met uitsluiting van toeristische logies in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014.

31° Studentenwoninghuurovereenkomst : een woninghuurovereenkomst gesloten, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, door of voor een student in het kader van de voltooiing van zijn studies, voor zover deze student het bewijs levert, in de vormen en binnen de termijnen vastgelegd door artikel 253, § 2, van zijn inschrijving in een instelling voor secundair onderwijs, of die hoger onderwijs organiseert, of van zijn regelmatige inschrijving in een centrale examencommissie.

32° Renovatiehuurovereenkomst : de woninghuurovereenkomst gesloten volgens de in artikel 222, voorziene voorwaarden volgens welke de huurder zich ertoe verbindt werkzaamheden van verbetering of renovatie te verrichten waarvoor de verantwoordelijkheid in principe niet bij hem ligt, in ruil voor voordelen toegestaan door de verhuurder gedurende de hele of een deel van de duur van de huurovereenkomst.

33° Glijdende huurovereenkomst : huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten, met uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de hoofdverhuurder, door één van de rechtspersonen gedefinieerd door de Regering om tegelijkertijd het gehuurde goed onder te verhuren aan een persoon die het recht heeft om, na het verstrijken van zijn sociale begeleiding en voor zover de doelstellingen hiervan zijn bereikt, zich de hoofdhuurovereenkomst automatisch te laten overdragen waarbij hij vervolgens de rechtstreekse huurder wordt.

34° Medehuur : de huur van een zelfde woning door meerdere huurders die, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, voor de toepassing van de regeling eigen aan medehuur, ervoor kiezen om een medehuurpact te ondertekenen zoals voorzien in artikel 261, formeel vastgesteld door het sluiten van één contract tussen de huurders en de verhuurder.

35° Medehuurpact : een pact ondertekend door alle medehuurders van een huurovereenkomst waardoor zij kiezen voor de regeling van medehuur zoals voorzien in artikel 261, dat hun respectievelijke verplichtingen bepaalt en dat minstens de volgende gegevens bevat : de verdeelsleutel van de huur, de indeling van de huurschade en de aanrekening ervan op de huurwaarborg in geval van schade veroorzaakt door één of meerdere medehuurders die te onderscheiden zijn van de hele groep die zij vormen, het onderhoud en de herstellingen, de verdeling van de lasten, een inventaris van de meubelen en hun herkomst, kwesties in verband met de huurwaarborg en het betalen van de verzekeringen waaronder de brandverzekering, en de aankomst-, vertrek- en vervangingsvoorwaarden van een medehuurder. ».

**Art. 4.** De volgende wijzigingen worden in artikel 4 van de Code aangebracht :

1° in paragraaf 1, worden de woorden « Onverminderd artikel 2 van afdeling 2 van hoofdstuk 2 van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan, moeten de » vervangen door het woord « De » ;

2° dans le paragraphe 2, les mots « , sans que toutefois ces dispositions portent préjudice aux prescrits de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution » sont abrogés ;

3° l'article est complété par un paragraphe 4 rédigé comme suit : « § 4. Le présent article s'entend sans préjudice de toute autre législation applicable à un logement ou à un immeuble, tels que notamment le Règlement Régional d'Urbanisme arrêté en exécution des articles 88 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, les normes de protection incendie et les normes acoustiques, sans toutefois que ces réglementations fassent partie des normes minimales visées au paragraphe 1<sup>er</sup>. ».

**Art. 5.** L'article 5 du Code est abrogé.

**Art. 6.** L'intitulé du titre X du Code est complété par les mots « et de la lutte contre la discrimination ».

**Art. 7.** Dans l'article 193 du Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) le 1° est complété par les mots « et la conviction syndicale » ;
- b) le 9° est abrogé.

**Art. 8.** Dans l'article 200, § 1<sup>er</sup>, du chapitre IV du titre X du Code, le sigle « § 1<sup>er</sup>. » est supprimé.

Dans l'article 200 du Code, les paragraphes 2 et 3 sont abrogés.

**Art. 9.** Dans le titre X du Code, il est inséré un chapitre IV/1 intitulé « Principe de non-discrimination et justifications ».

**Art. 10.** Dans le chapitre IV/1, inséré par l'article 8, il est inséré un article 200*bis* rédigé comme suit :

« Art. 200*bis* — Dispositions générales

Sans préjudice des réglementations applicables aux opérateurs immobiliers publics et aux AIS, le bailleur choisit librement et sans discrimination son locataire.

Le présent chapitre détermine les informations ainsi que les justificatifs qu'un bailleur est autorisé à requérir du candidat preneur sélectionné lors de la conclusion du contrat de bail. ».

**Art. 11.** Dans le même chapitre IV/1, il est inséré un article 200*ter* rédigé comme suit :

« Art. 200*ter* — Données exigibles du candidat preneur sélectionné

§ 1<sup>er</sup>. En vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail, le bailleur peut recueillir, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée, les données générales suivantes :

- 1° le nom et le prénom du ou des candidats preneurs ;
- 2° un moyen de communication avec le candidat preneur ;
- 3° tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter ;
- 4° le nombre de personnes qui composent le ménage ;
- 5° le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation.

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur. Ce document reprend et précise au minimum le contenu et la forme des informations visées au paragraphe 1<sup>er</sup>. Le Gouvernement peut déterminer, après avis de la commission de la protection de la vie privée et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances, d'autres informations pouvant être recueillies par le bailleur ainsi que leur contenu et leur forme.

§ 3. Ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement. ».

**Art. 12.** Dans le même chapitre IV/1, il est inséré un article 200*quater*, rédigé comme suit :

« Art. 200*quater* — Le candidat preneur sélectionné peut exiger une visite du bien. Celle-ci se tient à une date convenue entre les parties. ».

2° in paragraaf 2 van hetzelfde artikel, worden de woorden « , onverminderd de voorschriften van afdeling 2 van hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan » opgeheven ;

3° het artikel wordt aangevuld met een nieuwe paragraaf 4, luidende : « § 4. Dit artikel laat onverlet elke andere wetgeving van toepassing op een woning of op een onroerend goed zoals met name de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening tot uitvoering van de artikelen 88 en volgende van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, de normen inzake beveiliging tegen brand en de geluidsnormen, zonder dat deze regelgeving evenwel deel uitmaakt van de minimumnormen bedoeld in paragraaf 1. ».

**Art. 5.** Artikel 5 van de Code wordt opgeheven.

**Art. 6.** Het opschrift van titel X van de Code wordt aangevuld met de woorden « en de bestrijding van discriminatie ».

**Art. 7.** In artikel 193 van de Code, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- a) de bepaling onder 1° wordt aangevuld met de woorden « en syndicale overtuiging » ;
- b) de bepaling onder 9° wordt opgeheven.

**Art. 8.** In artikel 200, § 1, van hoofdstuk IV van titel X van de Code, wordt het teken « § 1. » opgeheven.

In artikel 200 van de Code, worden de paragrafen 2 en 3 opgeheven.

**Art. 9.** In titel X van de Code, wordt een hoofdstuk IV/1 ingevoegd, luidend : « Beginsel van non-discriminatie en rechtvaardigheden ».

**Art. 10.** In hoofdstuk IV/1, ingevoegd door artikel 8, wordt een artikel 200*bis* ingevoegd, luidend :

« Art. 200*bis* — Algemene bepalingen

Onverminderd de regelgeving van toepassing op de openbare vastgoedoperatoren en op de SVK's, kiest de verhuurder zijn huurder vrij en zonder discriminatie.

Dit hoofdstuk bepaalt de informatiegegevens alsmede de rechtvaardigheden die een verhuurder bij de geselecteerde kandidaat-huurder kan inwinnen tijdens het sluiten van de huurovereenkomst. ».

**Art. 11.** In hetzelfde hoofdstuk IV/1, wordt een artikel 200*ter* ingevoegd, luidend :

« Art. 200*ter* — Opeisbare gegevens van de geselecteerde kandidaat-huurder

§ 1. De verhuurder kan, met het oog op het opstellen en sluiten van de huurovereenkomst, de volgende algemene gegevens inwinnen, met naleving van de regelgevingen betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer :

- 1° de naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s) ;
- 2° een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder ;
- 3° elk document dat het mogelijk maakt de identiteit van de huurder en zijn bekwaamheid om te contracteren vast te stellen ;
- 4° het aantal personen uit wie het huishouden bestaat ;
- 5° het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan.

§ 2. De Regering kan een gestandaardiseerd document vaststellen met de informatie die door de verhuurder opgevraagd kan worden. Dit document bevat en detailleert ten minste de inhoud en de vorm van de informatie bedoeld in paragraaf 1. De Regering kan, na advies van de Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer en het Interfederaal Gelijkekansencentrum, andere informatie bepalen die door de verhuurder opgevraagd kan worden, alsook de inhoud en de vorm ervan.

§ 3. Noch de oorsprong noch de aard van de middelen mogen door de verhuurder in aanmerking worden genomen om een woning te weigeren. ».

**Art. 12.** In hetzelfde hoofdstuk IV/1, wordt een artikel 200*quater* ingevoegd, luidend :

« Art. 200*quater* — De geselecteerde kandidaat-huurder kan een bezoek aan het goed eisen. Dat vindt plaats op een door de partijen overeengekomen datum. ».

**Art. 13.** Dans le même chapitre IV/1, il est inséré un article 200quinquies rédigé comme suit :

« Art. 200quinquies — Clause de sauvegarde

Une distinction directe ou indirecte fondée sur l'un des critères protégés ne s'analyse pas en une quelconque forme de discrimination prohibée par la présente ordonnance lorsque cette distinction directe ou indirecte est imposée par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance.

L'alinéa 1<sup>er</sup> ne préjuge pas de la conformité des distinctions directes ou indirectes imposées par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance avec la Constitution, le droit de l'Union européenne et le droit international en vigueur en Belgique. ».

**Art. 14.** L'article 204 du Code est complété par un paragraphe 6 rédigé comme suit :

« § 6. Toutes clauses reprises dans un contrat de bail ou dans un pacte de colocation ne respectant pas le principe d'égalité de traitement précité sont réputées non écrites. ».

**Art. 15.** Il est inséré dans le Code un titre XI rédigé comme suit :

« TITRE XI - Des baux d'habitation

CHAPITRE I<sup>er</sup> — Dispositions générales

Article 215. — Champ d'application

Sans préjudice du titre IV et des compétences des organismes qui y sont visés, le présent titre s'applique aux baux d'habitation.

Article 216. — Caractère des dispositions

Sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent titre sont impératives.

CHAPITRE II — Règles communes à tous les baux d'habitation

Section 1<sup>re</sup> — Information précontractuelle et forme du bail d'habitation

Article 217. — Information précontractuelle

§ 1<sup>er</sup>. Indépendamment de toute autre information requise par des dispositions légales particulières, le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations minimales suivantes :

- 1° la description du logement ;
- 2° le loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;
- 3° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité ;
- 4° l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présupposé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;
- 5° le certificat de performance énergétique ;
- 6° le mode de gestion de l'immeuble.

Le Gouvernement peut préciser et compléter ces informations et arrêter un document standardisé reprenant le contenu et la forme des informations devant être communiquées par le bailleur.

§ 2. En cas de manquement fautif par le bailleur à son obligation d'information précontractuelle, le preneur peut, si cette absence d'information lui cause un préjudice et en fonction de la gravité du manquement, solliciter la résolution du bail, le cas échéant assortie de dommages et intérêts, ou une indemnité.

**Art. 13.** In hetzelfde hoofdstuk IV/1, wordt een artikel 200quinquies ingevoegd, luidend :

« Art. 200quinquies — Vrijwaringsclausule

Een rechtstreeks of onrechtstreeks onderscheid op grond van een van de beschermde criteria geeft geen aanleiding tot de vaststelling van enige vorm van discriminatie verboden door deze wet wanneer dit rechtstreeks of onrechtstreeks onderscheid wordt opgelegd door of krachtens een wet, decreet of ordonnantie.

Het eerste lid doet geen uitspraak over de conformiteit van een rechtstreeks of onrechtstreeks onderscheid dat door of krachtens een wet, decreet of ordonnantie wordt opgelegd met de Grondwet, het recht van de Europese Unie en het in België geldende internationale recht. ».

**Art. 14.** Artikel 204 van de Code wordt aangevuld met een paragraaf 6, luidend :

« § 6. Alle in een huurovereenkomst of in een medehuurovereenkomst vermelde clausules die het voornoemd principe van gelijke behandeling niet in acht nemen, worden voor niet-geschreven gehouden. ».

**Art. 15.** Er wordt in de Code een titel XI ingevoegd, luidend :

« TITEL XI - Woninghuurovereenkomsten

HOOFDSTUK I — Algemene bepalingen

Artikel 215. — Toepassingsgebied

Onverminderd titel IV en de bevoegdheden van de organismen die daarin beoogd worden, is deze titel van toepassing op woninghuurovereenkomsten

Artikel 216. — Aard van de bepalingen

Tenzij ze anders bepalen, zijn de regels van deze titel dwingend.

HOOFDSTUK II — Gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten

Afdeling 1 — Precontractuele informatie en vorm van de woninghuurovereenkomst

Artikel 217. — Precontractuele informatie

§ 1. Onverminderd alle andere informatie vereist door bijzondere wetbepalingen, deelt de verhuurder, voorafgaand aan en uiterlijk bij het sluiten van de huurovereenkomst, de volgende minimuminformatie aan de huurder mee :

- 1° de beschrijving van de woning ;
- 2° de huurprijs, die in geen geval het bedrag van de privatieve of gemeenschappelijke lasten mag bevatten ;
- 3° het al dan niet bestaan van individuele tellers voor water, gas en elektriciteit ;
- 4° de opsomming en de raming van het bedrag van de lasten voor de privatieve en/of gemeenschappelijke delen die de huurder aangerekend zullen worden, met vermelding of de bedragen die als lasten gevraagd zullen worden, aangerekend zullen worden op basis van de reële kosten (eventueel met betaling van periodieke provisies) of op basis van een forfait (dat verondersteld wordt het bedrag van de lasten te dekken). De berekeningswijze ervan zal ook gepreciseerd worden, alsook het aantal aandelen in de mede-eigendom ;
- 5° het energieprestatiecertificaat ;
- 6° de beheerwijze van het onroerend goed.

De Regering kan deze informatie nader omschrijven en vervolledigen en zorgen voor een gestandaardiseerd document met de inhoud en de vorm van de informatie die door de verhuurder meegedeeld moet worden.

§ 2. Indien de verhuurder door zijn fout niet voldoet aan zijn precontractuele informatieplicht, mag de huurder, als het gebrek aan informatie hem schade berokkent en in functie van de ernst van de tekortkoming, de ontbinding van de huurovereenkomst vragen, in voorkomend geval vergezeld van schadevergoeding, of een vergoeding.

Sans préjudice de toute autre sanction en application du droit commun, le juge qui constate que le bailleur a sciemment omis de communiquer une information complète et exacte quant aux charges communes, limite le montant des charges dues par le preneur à celui communiqué avant la conclusion du bail.

Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figurent les informations visées au paragraphe 1<sup>er</sup>. Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 et 200 euros. Les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés à l'article 119bis de la Nouvelle loi communale, à l'exception du paragraphe 5. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés.

§ 3. Le preneur qui communique au bailleur des informations erronées, notamment celles visées à l'article 200ter, s'expose aux sanctions prévues par le Code civil.

*Article 218. — Forme du bail*

§ 1<sup>er</sup>. Tout bail entrant dans le champ d'application du présent titre doit être établi dans un écrit qui devra au moins contenir, indépendamment de toutes autres modalités :

- 1° l'identité complète de toutes les parties contractantes ;
- 2° la date de prise de cours du bail ;
- 3° la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail ;
- 4° le montant du loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;
- 5° l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présupposé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;
- 6° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, le cas échéant, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d'identification.

§ 2. La partie contractante la plus diligente pourra, faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie par voie procédurale s'il y échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon le paragraphe 1<sup>er</sup> et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit.

Le juge est tenu par le contenu prouvé du bail verbal liant les parties.

§ 3. Les baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur du présent article sont soumis aux paragraphes 1<sup>er</sup> et 2.

§ 4. Le Gouvernement arrête un modèle-type de bail à valeur indicative.

§ 5. Le Gouvernement rédige une annexe contenant une explication des dispositions légales relatives aux éléments suivants :

- 1° les dispositions adoptées en matière de normes de salubrité, de sécurité et d'équipement des logements et leur contenu détaillé ;
- 2° une explication sur la nature d'une règle impérative ;
- 3° les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement ;
- 4° la durée du bail ;
- 5° les possibilités de révision du loyer ;
- 6° l'indexation ;
- 7° les charges ;

Onverminderd elke andere sanctie door toepassing van het gemeen recht, beperkt de rechter, die vaststelt dat de verhuurder willens en wetens nagelaten heeft om een volledige en juiste informatiegegeven met betrekking tot de gemeenschappelijke lasten mee te delen, het bedrag van de door de huurder verschuldigde lasten tot het bedrag meegegeeld vóór het sluiten van de huurovereenkomst.

Voor elke verhuring van goed dat in ruime zin voor bewoning bestemd is, moeten alle openbare of officiële mededelingen de in paragraaf 1 bedoelde informatie bevatten. In geval van niet-naleving door de verhuurder of zijn lasthebber van die verplichting, kan een administratieve boete tussen 50 en 200 euro opgelegd worden. De gemeenten kunnen, als gedecentraliseerde overheden, de niet-naleving van dit artikel vaststellen, vervolgen en bestraffen. De gemeente waar het goed is gelegen, is daarvoor bevoegd. Die niet-naleving wordt vastgesteld, vervolgd en bestraft volgens de vormen, termijnen en procedures waarin voorzien in artikel 119bis van de Nieuwe gemeentefwet, behoudens paragraaf 5. Elk jaar, kan de Regering de voormelde bedragen indexeren.

§ 3. De huurder die onjuiste gegevens aan de verhuurder meedeelt, met name deze bedoeld in artikel 200ter, wordt bestraft met de sancties bepaald door het Burgerlijk Wetboek.

*Artikel 218. — Vorm van de huurovereenkomst*

§ 1. Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze titel valt, moet een geschrift worden opgesteld dat, afgezien van alle andere nadere regels, het volgende moet inhouden :

- 1° de volledige identiteit van alle contracterende partijen ;
- 2° de begindatum van de huurovereenkomst ;
- 3° de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn ;
- 4° het bedrag van de huurprijs, die in geen geval het bedrag van de privatieve of gemeenschappelijke lasten mag omvatten ;
- 5° de opsomming en de raming van het bedrag van de lasten voor de privatieve en/of gemeenschappelijke delen die de huurder aangerekend zullen worden, met vermelding of de bedragen die als lasten gevraagd zullen worden, aangerekend zullen worden op basis van de reële kosten (eventueel met betaling van periodieke provisies) of op basis van een forfait (dat verondersteld wordt het bedrag van de lasten te dekken). De berekeningswijze ervan zal ook gepreciseerd worden, alsook het aantal aandelen in de mede-eigendom ;
- 6° de vermelding van het al dan niet bestaan van individuele tellers voor water, gas en elektriciteit, en, in voorkomend geval, van de nummers van de tellers en de EAN-codes of elke andere identificatiecode.

§ 2. De meest gereede contracterende partij kan, bij gebreke van uitvoering binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen overeenkomstig paragraaf 1 en indien nodig verzoeken dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke huurovereenkomst.

De rechter is gehouden door de bewezen inhoud van de mondelinge huurovereenkomst die de partijen verbindt.

§ 3. De vóór de inwerkingtreding van dit artikel mondeling gesloten huurovereenkomsten vallen onder paragrafen 1 en 2.

§ 4. De Regering stelt een standaardmodel van een huurovereenkomst vast ten indicatieve titel.

§ 5. De Regering stelt een bijlage op met daarin een uitleg over de wettelijke bepalingen met betrekking tot de volgende elementen :

- 1° de bepalingen inzake de normen van gezondheid, veiligheid en uitrusting van woningen en hun gedetailleerde inhoud ;
- 2° een uitleg over de aard van een dwingende regel ;
- 3° de bepalingen met betrekking tot de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosteloosheid van de registratie ;
- 4° de duur van de huurovereenkomst ;
- 5° de mogelijkheden om de huurprijs te herzien ;
- 6° de indexering ;
- 7° de lasten ;

- 8° les règles établies en matière de réparations locatives ;
- 9° les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférentes ;
- 10° les dispositions liées au changement de propriétaire ;
- 11° les possibilités pour les parties de recourir, préalablement à la saisine d'une juridiction, à des processus de règlements alternatifs de leur différend tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation.

Cette annexe sera obligatoirement jointe aux contrats de bail conclus après l'entrée en vigueur du présent article.

## Section 2. — État du bien loué

### Article 219. — État du bien loué

§ 1<sup>er</sup>. Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce.

§ 2. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

Cette condition s'apprécie à tout moment.

§ 3. Sans préjudice des sanctions prévues aux articles 8 et 10, si les conditions du paragraphe 2 ne sont pas remplies, le preneur a le choix, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité aux exigences de ce paragraphe 2, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

En cas de résolution du bail aux torts du bailleur, le juge peut inclure dans les éventuels dommages et intérêts dus au preneur, le montant des frais de logement de celui-ci, tels que les frais de déménagement.

§ 4. Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge de l'une ou l'autre des parties, lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction en application de l'article 8, le bail s'y rapportant conclu antérieurement à l'interdiction, est caduc de plein droit.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge du bailleur, si le bien est loué après avoir été frappé d'une interdiction à la location en application de l'article 8 et sans que cette interdiction n'ait été levée, le bail est nul de plein droit.

Le bail n'est toutefois pas nul de plein droit si, à l'échéance du délai dans lequel le Service d'inspection régional du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale doit se prononcer quant à la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité, le bailleur a mis en demeure ce service de se prononcer dans un délai de six semaines minimum et que celui-ci n'a pas rendu sa décision au terme de ce délai.

En cas de caducité ou de nullité du bail, le juge peut inclure dans les dommages et intérêts éventuels dus au preneur, le montant des frais de logement de celui-ci, tels que les frais de déménagement, pour autant que l'interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur.

§ 5. Par dérogation au paragraphe 3, le juge civil prononce la nullité du bail conclu par un bailleur ayant, depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation en application du chapitre III<sup>quater</sup> du titre VIII du livre 2 du Code pénal si le bien ne respecte pas les normes visées au paragraphe 2.

### Article 220. — État des lieux

§ 1<sup>er</sup>. Les articles 1730 et 1731 du Code civil sont applicables à tous les baux d'habitation y compris les baux de sous-location.

Conformément à l'article 1730, § 1<sup>er</sup>, du Code civil, les parties dressent un état des lieux d'entrée détaillé, contradictoirement et à frais communs, en ce compris en cas de sous-location. Si le logement est pourvu de compteurs individuels, les états des lieux d'entrée et de sortie comprendront le relevé des index de consommation ainsi que l'indication des numéros de compteurs ainsi que les codes EAN ou tout autre code d'identification des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

8° de regels opgesteld inzake de huurherstellingen ;

9° de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen en de bijbehorende bepalingen ;

10° de bepalingen in verband met de verandering van eigenaar ;

11° de mogelijkheden voor de partijen om, voorafgaand aan het aanhangig maken bij een rechtbank, hun toevlucht te nemen tot alternatieve procedures voor het regelen van hun geschil zoals bemiddeling, arbitrage of verzoening.

Deze bijlage zal verplicht bij de na de inwerkingtreding van dit artikel gesloten huurovereenkomsten worden gevoegd.

## Afdeling 2. — Staat van het verhuurde goed

### Artikel 219. — Staat van het verhuurde goed

§ 1. De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

§ 2. Het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen bedoeld in artikel 4 of vastgesteld in uitvoering van deze bepaling, op straffe van de sancties bepaald in de artikelen 8 en 10.

Deze voorwaarde geldt op elk moment.

§ 3. Onverminderd de in artikelen 8 en 10 bedoelde sancties, heeft de huurder, indien de voorwaarden van paragraaf 2 niet vervuld zijn, de keuze, wanneer de niet-naleving niet aan hem toe te schrijven is, ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het verhuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van paragraaf 2, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen met schadevergoeding.

In afwachting van de uitvoering van de werken, kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan.

In geval van ontbinding van de huurovereenkomst door de fout van de verhuurder, kan de rechter aan de eventuele schadevergoeding verschuldigd aan de huurder het bedrag van de herhuisvestingskosten, zoals de verhuiskosten, toevoegen.

§ 4. Onverminderd alle schadevergoeding ten laste van de ene of de andere partij, wordt de bijbehorende huurovereenkomst die vóór het verbod gesloten is, wanneer een woning een verbod krijgt met toepassing van artikel 8, van rechtswege nietig.

Onverminderd alle schadevergoeding ten laste van de verhuurder, is de huurovereenkomst van rechtswege nietig, indien de woning verhuurd wordt nadat een verbod op verhuur met toepassing van artikel 8 is opgelegd en zonder dat dit verbod opgeheven is.

De huurovereenkomst is evenwel niet nietig van rechtswege indien, bij het verstrijken van de termijn waarbinnen de Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zich moet uitspreken inzake de afgifte van het conformiteitscontroleat-test, de verhuurder deze dienst heeft aangemaand om zich binnen een termijn van minimum zes weken uit te spreken en deze zijn beslissing niet kenbaar heeft gemaakt.

In geval van verval of nietigheid van de huurovereenkomst, kan de rechter bij de eventuele schadevergoeding aan de huurder, het bedrag van de herhuisvestingskosten van de huurder, zoals de verhuiskosten toevoegen, voor zover het verbod op de verhuur te wijten is aan een fout toe te rekenen aan de verhuurder.

§ 5. In afwijking van paragraaf 3, verklaart de burgerlijke rechter de nietigheid van de huurovereenkomst, afgesloten door een verhuurder die, sinds minder dan tien jaar, in staat van herhaling, een veroordeling heeft opgelopen door toepassing van hoofdstuk III<sup>quater</sup> van titel VIII van boek 2 van het Strafwetboek indien het goed de normen bedoeld in paragraaf 2 niet naleeft.

### Artikel 220. — Plaatsbeschrijving

§ 1. De artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op alle woninghuurovereenkomsten, met inbegrip van de onderverhuuringsovereenkomsten.

Overeenkomstig artikel 1730, § 1, van het Burgerlijk Wetboek, maken de partijen een gedetailleerde plaatsbeschrijving bij intrede op tegenspraak op waarvan ze gezamenlijk de kosten dragen, met inbegrip in geval van onderverhuur. Indien er in het goed individuele meters aanwezig zijn, omvatten de intredende en uitredende plaatsbeschrijvingen het overzicht van het(de) verbruikscijfer(s) en de nummers van de meters, de EAN-codes en alle andere identificatiecodes van de meters voor water, gas en elektriciteit.

§ 2. Le Gouvernement arrête un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

§ 3. Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

À défaut d'accord des parties, le juge compétent, saisi avant la date de remise des clés, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

### Section 3. — Travaux, bail de rénovation, réparations et entretien

#### Article 221. — Travaux en cours de bail

§ 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article 1724 du Code civil, et pour autant que le bail ait été conclu pour une durée prévue aux articles 237 et 239, le bailleur a le droit après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, d'exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, pour autant que les travaux :

- 1° n'aient pas une durée supérieure à celle fixée par le Gouvernement, qui ne peut excéder soixante jours à compter du début des travaux ;
- 2° puissent être réalisés en site occupé ;
- 3° n'engendrent pas de réduction de jouissance du logement donné en location après les travaux ;
- 4° n'engendrent pas une réduction de jouissance déraisonnable du logement donné en location au cours des travaux ;
- 5° ne visent pas à mettre le bien en conformité avec les conditions de l'article 219.

§ 2. Nonobstant l'article 240, les parties peuvent convenir de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés au paragraphe 1<sup>er</sup> ou de travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer.

Cette augmentation est proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique ou à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie.

§ 3. Si la durée des travaux excède celle fixée par le Gouvernement en application du paragraphe 1<sup>er</sup>, 1°, le bailleur devra accorder au preneur une diminution de loyer à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé et également de la perte de jouissance raisonnable.

#### Article 222. — Bail de rénovation

§ 1<sup>er</sup>. A condition que le bail soit conclu pour une durée qui n'est pas inférieure à 3 ans, les parties peuvent convenir par écrit à tout moment, que le preneur s'engage à réaliser à ses frais, dans le bien loué, des travaux déterminés, qui incombent au bailleur.

Le bail ou un avenant à celui-ci, conclu préalablement aux travaux, détermine avec précision :

- 1° le descriptif des travaux ;
- 2° la date de démarrage du chantier, qui doit être fixée dans un délai raisonnable ;
- 3° le délai d'exécution, qui ne peut être inférieur à celui raisonnablement nécessaire ni supérieur à douze mois.

Les travaux et leur délai d'exécution doivent être décrits par écrit et avec précision dans le bail ou un avenant à celui-ci, préalablement aux travaux. Le début de ces travaux doit être fixé dans un délai raisonnable, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer ni supérieure à douze mois.

§ 2. De Regering stelt een standaardmodel van plaatsbeschrijving vast bij intrede met indicatieve waarde.

§ 3. Iedere partij kan het opmaken van een plaatsbeschrijving bij uittreden eisen, die op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening is.

Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de huurder en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder.

Indien de partijen niet overeenkomen, stelt de bevoegde rechter bij wie de zaak aanhangig gemaakt is vóór de datum van teruggave van de sleutels, een deskundige aan om over te gaan tot de plaatsbeschrijving. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor beroep.

### Afdeling 3. — Werken, renovatiehuurovereenkomst, herstellingen en onderhoud

#### Artikel 221. — Werken in de loop van de huurovereenkomst

§ 1. Onverminderd artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek en op voorwaarde dat de huurovereenkomst gesloten wordt voor een duur bepaald in artikelen 237 en 239, heeft de verhuurder, na verwittiging van de huurder via aangetekende brief ten minste één maand op voorhand, in het verhuurde goed het recht om, in de loop van de huurovereenkomst maar maximum één keer per driejarige periode, alle werken uit te voeren die bestemd zijn om de energieprestatie van de woning te verbeteren, voor zover deze werken :

- 1° geen langere duur hebben dan deze door de Regering vastgesteld, die zestig dagen vanaf het begin van de werken niet mag overschrijden ;
- 2° uitgevoerd kunnen worden tijdens de bewoning ;
- 3° na de werken geen vermindering van het woongenot van het verhuurde goed veroorzaken ;
- 4° geen onredelijke vermindering van het woongenot van het verhuurde goed veroorzaken tijdens de werken ;
- 5° er niet toe strekken het goed conform de voorwaarden van artikel 219 te maken.

§ 2. Niettegenstaande artikel 240, kunnen de partijen op uitdrukkelijke wijze en minstens een maand vóór de uitvoering van de werken beoogd in paragraaf 1 of van werken bestemd om de woning aan te passen aan een handicap of verlies van autonomie van de huurder, overeenkomen dat deze aanleiding geven tot een verhoging van de huurprijs.

Die verhoging is evenredig aan de reële kostprijs van de uitgevoerde werken, aan de verbetering van de energieprestaties of aan de omvang van de aanpassing van de woning aan de handicap of het verlies van autonomie.

§ 3. Indien de werken langer duren dan de Regering besliste op grond van paragraaf 1, 1°, moet de verhuurder de huurder een vermindering van de huurprijs verlenen naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

#### Artikel 222. — Renovatiehuurovereenkomst

§ 1. Op voorwaarde dat de huurovereenkomst gesloten is voor een duur die niet minder dan 3 jaar bedraagt, kunnen de partijen te allen tijde schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten in het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren, die normaal door de verhuurder moeten worden verricht.

De huurovereenkomst of een aanhangsel daarbij, voorafgaand aan de werken afgesloten, bepaalt in detail :

- 1° de beschrijving van de werken ;
- 2° de startdatum van het project die binnen een redelijke termijn moet worden vastgelegd ;
- 3° de uitvoeringstermijn die niet minder mag zijn dan redelijkerwijs nodig en niet meer dan twaalf maanden.

De werken en hun uitvoeringstermijn moeten voorafgaandelijk aan de werken schriftelijk en nauwkeurig in de huurovereenkomst of in een bijvoegsel ervan omschreven worden. De aanvang van de werken moet binnen een redelijke termijn bepaald worden, met dien verstande dat deze duur niet korter mag zijn dan die welke redelijkerwijze noodzakelijk is om ze uit te voeren noch langer dan twaalf maanden.

§ 2. Les parties peuvent, à l'occasion d'un bail de rénovation, déroger aux dispositions de l'article 219, § 2, et de l'article 4 :

- 1° si le bien n'est pas occupé jusqu'à la fin de l'exécution des travaux ;
- 2° si le bien est occupé pendant les travaux, dans les conditions et limites prévues par un arrêté du Gouvernement qui détermine notamment les travaux qui peuvent faire l'objet d'un bail de rénovation. L'usage de cette dérogation ne peut porter que sur des non-conformités susceptibles d'être effectivement résolues.

Aucun loyer ne peut être exigé pendant la durée des travaux.

§ 3. À la demande du bailleur, le preneur lui communique toutes pièces et documents nécessaires pour compléter le dossier d'intervention ultérieur.

§ 4. Le bail de rénovation est porté à la connaissance du Service d'inspection régionale, par le bailleur, de même que la date de la conclusion du contrat et du délai prévu pour l'exécution des travaux par le preneur. Le Service d'inspection régionale peut toujours contrôler le respect des exigences de salubrité, de sécurité et d'équipement.

§ 5. En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux 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 s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

§ 6. Sur demande préalable adressée au preneur avec un préavis d'au moins trois jours, le bailleur a accès au bien loué avec le conseil technique de son choix en vue de contrôler l'exécution et l'avancement des travaux.

§ 7. À la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation.

§ 8. Sans préjudice de toute autre sanction, en cas d'inexécution des travaux par le preneur dans le délai imparti ou de malfaçons affectant ces travaux, le bailleur peut solliciter du juge qu'il soit mis fin, totalement ou partiellement, aux contreparties visées au paragraphe 5.

En fonction de l'importance des travaux qui n'ont pas été réalisés, le bailleur peut, sans préjudice des éventuels dommages et intérêts, solliciter du juge le remboursement total ou partiel des loyers non perçus.

#### Article 223. — Réparations et entretien

§ 1<sup>er</sup>. Le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, et des travaux de menu entretien.

Les réparations locatives et de menu entretien sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux.

§ 2. Le bailleur est tenu de toutes les autres réparations qui peuvent devenir nécessaires.

§ 3. Le Gouvernement établit une liste non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur.

#### Section 4. — Loyer, indexation et charges

##### Article 224. — Indexation et révision des charges

§ 1<sup>er</sup>. Si elle n'a pas été exclue expressément, et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date d'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 ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

§ 2. Naar aanleiding van een renovatiehuurovereenkomst, kunnen de partijen afwijken van de bepalingen van artikel 219, § 2, en van artikel 4 :

- 1° indien het goed niet bewoond is tot op het einde van de uitvoering van de werken ;
- 2° indien het goed bewoond is tijdens de werken, binnen de voorwaarden en grenzen waarin voorzien in een besluit van de Regering dat met name de werken bepaalt die het voorwerp kunnen uitmaken van een renovatie- huurovereenkomst. Een toepassing van deze afwijking mag enkel betrekking hebben op non-conformiteiten die effectief opgelost kunnen worden.

Tijdens de duur van de werken, kunnen geen huurgelden geëist worden.

§ 3. Op vraag van de verhuurder, deelt de huurder hem alle stukken en documenten mee die nodig zijn om het postinterventiedossier te vervolledigen.

§ 4. De verhuurder deelt de renovatiehuurovereenkomst mee aan de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie, alsmede de datum van de ondertekening van het contract en van de gestelde termijn voor de uitvoering van de werken door de huurder. De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie kan altijd de naleving van de vereisten rond gezondheid, veiligheid en uitrusting controleren.

§ 5. Als tegenprestatie voor de werken verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode na de verrichting van de werken en 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 herziening van de huurprijs te vragen, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen of terug te geven.

§ 6. De verhuurder heeft, op voorafgaand verzoek gericht aan de huurder met een aankondiging van minstens drie dagen, toegang tot het verhuurde goed met de technische raadsman van zijn keuze om de uitvoering en voortgang van de werken te controleren.

§ 7. Na beëindiging van de werken, wordt op verzoek van de meest gereede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak.

§ 8. Onverminderd elke andere sanctie, in geval van niet-uitvoering van de werken door de huurder binnen de opgelegde termijn of in geval van constructiefouten die betrekking hebben op deze werken, mag de verhuurder de volledige of gedeeltelijke beëindiging van de tegenprestaties bedoeld in paragraaf 5 aan de rechter vragen.

In functie van de omvang van de werken die niet zijn uitgevoerd, kan de verhuurder, onverminderd eventuele schadevergoeding, van de rechter de totale of gedeeltelijke terugbetaling van de niet-ontvangen huren vragen.

#### Artikel 223. — Herstellingen en onderhoud

§ 1. De huurder is gehouden tot de huurherstellingen, met uitzondering van die veroorzaakt door ouderdom of overmacht, en van de geringe herstellingen tot onderhoud.

De huurherstellingen en de geringe herstellingen tot onderhoud zijn die welke als dusdanig door het plaatselijk gebruik worden beschouwd.

§ 2. De verhuurder is gehouden tot alle andere herstellingen, die nodig zouden worden.

§ 3. De Regering stelt een niet-limitatieve lijst van de herstellingen en onderhoudswerken op die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn.

#### Afdeling 4. — Huurprijs, indexatie en lasten

##### Artikel 224. — Indexatie en herziening van de lasten

§ 1. Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten en op voorwaarde dat de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud eenmaal per huurjaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huur- overeenkomst, volgens de regels 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 het verzoek.

§ 2. A tout moment, chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. Le juge statue notamment sur la base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible.

*Article 225. — Grille indicative des loyers*

Le Gouvernement arrête une grille indicative de référence des loyers à laquelle pourront se référer les parties, sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le propriétaire.

Cette grille de loyers est construite sur la base de critères internes et externes au logement tels que sa localisation, son état, sa superficie habitable ou le nombre de pièces existantes. Le Gouvernement peut également prévoir que les loyers qui ressortent de cette grille soient majorés ou minorés en fonction d'autres critères comme la présence d'éléments de confort ou d'inconfort particulier. Elle est aisément accessible au public.

*Section 5. — Prêcompte immobilier et frais du bail[00e2][0080][0087]*

*Article 226. — Prêcompte immobilier*

Le prêcompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur d'un bail de résidence principale, d'un bail de logement étudiant ou d'un bail glissant.

*Article 227. — Enregistrement*

L'obligation d'enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

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 par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur au bailleur en application des articles 237, § 5, alinéas 1<sup>er</sup> et 2, 238, alinéas 3 et 4, et 256, § 2, alinéa 2, ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

*Article 228. — Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble*

Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, sauf si le preneur est le commanditaire de la mission d'intermédiation.

*Section 6. — Aliénation du bien loué*

*Article 229*

Si le bail a date certaine antérieure à la date à laquelle l'aliénation du bien loué a acquis une date certaine, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé pour l'avenir aux droits et obligations du bailleur à la date du transfert du droit de propriété et de la jouissance du bien loué, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Nonobstant toute disposition légale contraire, cette subrogation, en dépit de toute faculté d'expulsion, a de même lieu lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à celle de 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 visées à l'article 237, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de six mois notifié au preneur, à peine de déchéance, au plus tard dans les six mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété, sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date.

§ 2. Iedere partij kan te allen tijde aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten vragen. De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.

Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is.

*Artikel 225. — Rooster van referentiehuurprijzen*

De Regering bepaalt een indicatief rooster van referentiehuurprijzen waar de partijen zich op kunnen baseren, zonder dat dit een bijkomende beperking voor de eigenaar vormt.

Dit rooster van huurprijzen wordt gevormd op basis van interne en externe huisvestingscriteria zoals de ligging en de staat van het goed, de bewoonbare oppervlakte en het aantal bestaande ruimtes. De Regering kan ook bepalen dat de huurprijzen in dit rooster verhoogd of verlaagd worden op basis van andere criteria zoals de aanwezigheid van elementen van comfort of van bijzonder ongemak. Het rooster is gemakkelijk toegankelijk voor het publiek.

*Afdeling 5. — Onroerende voorheffing en kosten van de huurovereenkomst*

*Artikel 226. — Onroerende voorheffing*

De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste worden gelegd van de huurder in geval van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats, van een studentenwoning-huurovereenkomst of van een glijdende huurovereenkomst.

*Artikel 227. — Registratie*

De verplichting tot registratie van de huurovereenkomst rust op de verhuurder. De kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie zijn volledig te zijnen laste.

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 en zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is door de verhuurder, zijn de opzegtermijnen en de vergoedingen die de huurder aan de verhuurder verschuldigd is krachtens artikel 237, § 5, eerste en tweede lid, artikel 238, derde en vierde lid, en artikel 256, § 2, tweede lid, niet van toepassing, voor zover een ingebrekestelling, door de huurder aan de verhuurder gericht met een aangetekende brief, om de huurovereenkomst te registreren gedurende één maand zonder verdere behandeling is gebleven.

*Artikel 228. — Bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed*

Wordt voor niet geschreven gehouden, elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed ten laste van de huurder legt, tenzij de huurder de opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht.

*Afdeling 6. — Vervreemding van het verhuurde goed*

*Artikel 229*

Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening heeft voor de vervreemding van het verhuurde goed, treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder op de datum van overdracht van het eigendomsrecht en van het genot van het verhuurde goed, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Niettegenstaande enige andersluidende wetsbepaling, gebeurt deze indeplaatsstelling, ondanks elk recht van uitzetting, ook wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening vóór de vervreemding heeft, indien de huurder het gehuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft.

In dat geval, kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en volgens de voorwaarden bedoeld in artikel 237, §§ 2, 3 en 4, mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging van zes maanden wordt meegedeeld binnen zes maanden te rekenen van de datum van het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom, zonder dat een opzegging voorafgaand aan deze datum meegedeeld zou kunnen worden.



### Section 7. — Cession et sous-location

#### Article 230. — Cession et sous-location

§ 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article 260 et des articles 263 à 266, 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 projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200<sup>ter</sup>, § 2.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet.

Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

§ 3. Préalablement à la cession, le cédant doit communiquer au cessionnaire copie du contrat de bail et de l'état des lieux d'entrée.

§ 4. Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant.

Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 220, § 3.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire.

Les frais sont partagés entre les trois parties. Les dégâts constatés sont à la charge du preneur cédant.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire au sens de l'article 220, § 1<sup>er</sup>.

§ 5. Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins quinze jours avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200<sup>ter</sup>, § 2.

Par exception à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le preneur qui affecte le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer la totalité du bien.

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.

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'action sociale, une association sans but lucratif ou une fondation soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, partiellement ou dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin. L'accord ultérieur du bailleur sur la sous-location n'est en ce cas plus requis.

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 le chapitre III du présent titre, 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.

### Afdeling 7. — Overdracht van huur en onderverhuring

#### Artikel 230. — Overdracht van huur en onderverhuring

§ 1. Onverminderd artikel 260 en artikelen 263 tot 266, is de overdracht van de huurovereenkomst verboden behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dit geval, wordt de overdrager, tenzij anders overeengekomen, vrijgesteld van iedere toekomstige verplichting, opgenomen in het akkoord over de overdracht van de huurovereenkomst.

§ 2. Het ontwerp van overdracht wordt per aangetekende brief door de huurder aan de verhuurder meegedeeld. Deze omvat alle identificatiegegevens van de overnemer, in overeenstemming met artikel 200<sup>ter</sup>, § 2.

De verhuurder deelt zijn akkoord of zijn weigering voor de overdracht binnen de dertig dagen volgend op de ontvangst van het ontwerp van overdracht mee.

Na het verstrijken van deze termijn, wordt de overdracht geacht te zijn geweigerd.

§ 3. Voorafgaand aan de overdracht, moet de overdrager aan de overnemer een kopie van de huurovereenkomst en van de plaatsbeschrijving bij intrede bezorgen.

§ 4. Een tussentijdse plaatsbeschrijving bij uittrede wordt opgesteld vóór de uittrede van de overdragende huurder.

Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld in overeenstemming met artikel 220, § 3.

Ze wordt op tegenspraak en in aanwezigheid van de overnemende huurder opge maakt.

De kosten worden gedeeld tussen de drie partijen. De vastgestelde schade valt ten laste van de overdragende huurder.

De plaatsbeschrijving bij uittrede geldt, samen met de initiële plaatsbeschrijving, als plaatsbeschrijving bij intrede ten aanzien van de overnemende huurder in de zin van artikel 220, § 1.

§ 5. De huurder mag het gehuurde goed onderverhuren met de expliciete of stilzwijgende toestemming van de verhuurder.

Het ontwerp van onderverhuring wordt via aangetekende brief door de huurder ten minste vijftien dagen vóór het afsluiten ervan aan de verhuurder meegedeeld. Het bevat alle gegevens om de onderhuurder, in naleving van artikel 200<sup>ter</sup>, § 2, te identificeren.

In afwijking van het eerste lid, mag de huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, 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.

Wanneer de huurder echter een gemeente is, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een stichting onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen, of een vennootschap met een sociaal oogmerk is, kan hij het onroerend goed, gedeeltelijk of volledig, onderverhuren aan één of meerdere natuurlijke personen, op voorwaarde dat het minderbedeelde personen betreft of personen die zich een moeilijke situatie bevinden en zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder zijn toestemming heeft gegeven voor de mogelijkheid om het goed met dit doel onder te verhuren. In dit geval, wordt de latere toestemming van de verhuurder op de onderverhuring niet meer vereist.

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 hoofdstuk III, onder voorbehoud van de volgende bepalingen van deze paragraaf.

De duur van onderverhuring mag de nog te lopen duur van de hoofdhuurovereenkomst niet overschrijden.

De huurder moet voorafgaand de onderhuurder over zijn hoedanigheid en de reikwijdte van zijn rechten inlichten.

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.

Dans le cas d'un bail de résidence principale, 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 sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Les articles 250 à 252 ne sont pas applicables à la sous-location d'un bien dont le bail est soumis aux règles du bail de résidence principale.

§ 6. 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.

#### Section 8. — Congés

Article 231. — *Prise de cours des congés*

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.

#### Section 9. — Inexécution du bail et litiges

Article 232. — *Régime des obligations du bail au décès du preneur*

Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du preneur, si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ni indemnité.

Le bailleur peut disposer librement des biens à dater de la résiliation dans le respect des règles de dépôt telles que décrites dans la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

En cas de résiliation, le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, par demande sur requête unilatérale introduite par le bailleur ou son avocat auprès du juge compétent.

Article 233. — *Résolution des conflits*

§ 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'annexe visée à l'article 218, § 5.

§ 2. Les parties peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance du différend.

Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite.

CHAPITRE III. — Des baux relatifs à la résidence principale du preneur

#### Section 1<sup>re</sup>. — Champ d'application

Article 234. — *Principes*

Le présent chapitre 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 du bien à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle du bien loué, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

Wanneer de verhuurder een einde aan de hoofdhuurovereenkomst stelt, is de huurder ertoe gehouden om ten laatste op de vijftiende dag volgend op de ontvangst van de opzegging een kopie aan de onderhuurder te bezorgen waarin aangegeven wordt dat de onderverhuuring op dezelfde datum als de hoofdhuurovereenkomst een einde neemt.

In het geval van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats, is de huurder, wanneer hij voortijdig een einde aan de hoofdhuurovereenkomst stelt, ertoe gehouden om aan de onderhuurder een opzegging van minstens drie maanden te geven, vergezeld van een kopie van de opzegging die hij aan de verhuurder overmaakt en aan de onderverhuurder een schadevergoeding te betalen die overeenkomt met drie maanden huur.

De artikelen 250 tot 252 zijn niet van toepassing op de onderverhuur van een goed waarvan de huurovereenkomst onderworpen is aan de regels van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats.

§ 6. 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.

#### Afdeling 8. — Opzeggingen

Artikel 231. — *Aanvang van de opzeggingen*

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

#### Afdeling 9. — Niet-uitvoering van de huurovereenkomst en geschillen

Artikel 232. — *Stelsel van verplichtingen van de huurovereenkomst bij overlijden van de huurder*

In afwijking van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek, mag de verhuurder, in geval van overlijden van de huurder, de huurovereenkomst als beëindigd beschouwen zonder opzeg noch vergoeding indien de woning na dit overlijden onbewoond is door de leden van het gezin van de huurder en indien de huurprijs en/of lasten onbetaald blijven gedurende een termijn van twee maanden vanaf het overlijden.

De verhuurder kan vanaf de beëindiging, mits naleving van de bepalingen van de bewaargeving zoals beschreven in de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting, vrijelijk over de goederen beschikken.

In geval van beëindiging, kan de verhuurder de huurwaarborg in zijn voordeel laten vrijmaken ten belope van de bedragen die hem verschuldigd zijn, op eenzijdig verzoek, door de verhuurder of zijn advocaat ingediend bij de bevoegde rechter.

Artikel 233. — *Geschillenregeling*

§ 1. Onverminderd het aanhangig zijn bij een rechtbank, kunnen de partijen hun onenigheid in der minne regelen door, indien nodig, hun toevlucht te nemen tot de diensten van een erkende bemiddelaar of om het even welke andere alternatieve procedure waarnaar verwezen wordt in de bijlage bedoeld in artikel 218, § 5.

§ 2. De partijen kunnen overeenkomen om hun geschil aan een arbiter voor te leggen na het ontstaan van het geschil.

Elk arbitragebeding dat vóór het ontstaan van het geschil overeengekomen is, wordt voor niet geschreven gehouden.

HOOFDSTUK III. — Huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder

#### Afdeling 1. — Toepassingsgebied

Artikel 234. — *Beginselen*

Dit hoofdstuk 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. Het beding dat de bestemming van het goed als hoofdverblijfplaats van de huurder verbiedt 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.

Le présent chapitre 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.

Le présent chapitre s'applique à la sous-location conclue conformément à l'article 230, dans les limites prévues à ce même article.

Sauf disposition contraire, le présent chapitre 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.

*Article 235. — Sous-locations spécifiques*

Le présent chapitre s'applique également aux sous-locations conclues par une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, qui sous-loue le bien loué, dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile qui affectent exclusivement le bien loué à leur résidence principale, pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien loué à cette fin. Dans ce cas, le bail principal est également soumis aux dispositions du présent chapitre. Le bailleur et les personnes morales précitées peuvent convenir dans le bail principal d'écarter l'application de l'article 237, § 5, ou de l'article 238, alinéas 3 et 4, pour une période maximale de neuf ans. Si le bail a une durée supérieure à neuf ans, cette clause peut être reconduite si elle est confirmée par les parties dans les six mois qui précèdent l'échéance de chaque novennat.

*Article 236. — Fin d'application du régime*

Le présent chapitre n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.

*Section 2. — Durée du bail*

*Article 237. — Principes*

§ 1<sup>er</sup>. Tout bail visé à l'article 234 ou à l'article 235 est réputé conclu pour une durée de neuf ans.

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.

À 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 loué 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 loué 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 loué et son lien de parenté avec le bailleur. À 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 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

Dit hoofdstuk 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 op de dag waarop deze toestemming is verleend.

Dit hoofdstuk is van toepassing op de onderverhuuring aangegaan overeenkomstig artikel 230, en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.

Behoudens andersluidende bepaling, is dit artikel niet van toepassing wanneer de overeenkomst waarbij de woning aan de huurder wordt toegewezen ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst die betrekking heeft op de functie of bedrijvigheid van de huurder.

*Artikel 235. — Specifieke onderverhuuring*

Dit hoofdstuk is tevens van toepassing op de onderverhuuring aangegaan door een gemeente, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen, ofwel een vennootschap met een sociaal oogmerk, die het goed aan één of meer natuurlijke personen geheel onderverhuurt, op voorwaarde dat deze personen minderbeëdeeld zijn of zich in een moeilijke sociale situatie bevinden en dat zij het goed uitsluitend tot hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder ingestemd heeft met de mogelijkheid om het goed te dien einde onder te verhuren. In dat geval is ook de hoofdhuurovereenkomst onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk. De voormelde verhuurder en rechtspersonen kunnen in de hoofdhuurovereenkomst overeenkomen om af te zien van de toepassing van artikel 237, § 5, of van artikel 238, derde en vierde lid, voor een maximale periode van negen jaar. Wanneer de huurovereenkomst een langere duur dan negen jaar heeft, kan dit beding verlengd worden indien het door de partijen binnen de zes maanden die het verstrijken van elke negenjarige periode voorafgaan, bevestigd wordt.

*Artikel 236. — Einde van toepassing van het stelsel*

Dit hoofdstuk is niet langer van toepassing zodra het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

*Afdeling 2. — Duur van de huurovereenkomst*

*Artikel 237. — Beginselen*

§ 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 234 of in artikel 235 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 meegedeeld.

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

§ 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 echtgeno(o)t(e), 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 zijlijn van de derde graad het goed zouden kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór 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 binnen een termijn van twee maanden, te rekenen van de kennisgeving ervan, aan dit verzoek voldoen, zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet, op straffe van verval, uiterlijk twee maanden vóór 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 verlenging, na de teruggave door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven. Indien de verhuurder, zonder het bewijs van buitengewone omstandigheden te leveren, de betrekking van het goed niet binnen de gestelde termijn en

équivalente à dix-huit mois de loyer. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.

§ 3. À l'expiration du premier et du deuxième triennats, 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 :

1° respectent la destination du bien loué telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme ;

2° affectent le corps du logement occupé par le preneur, et ;

3° 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 d'urbanisme 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 ou, en cas de prorogation du bail, la restitution effective du bien loué 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 résolution anticipée.

§ 4. À l'expiration du premier et du deuxième triennats, 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 à 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 résolution 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, à deux mois ou à un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux paragraphes 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. Le bailleur demeure en ce cas tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial.

#### Article 238. — Baux de courte durée

Par dérogation à l'article 237, § 1<sup>er</sup>, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

voorwaarden verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur. De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van voortijdige ontbinding 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 werken :

1° worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het verhuurde goed zoals die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw ;

2° worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte, en ;

3° 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 werken hinder ondervinden, 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 een zelfde 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 stedenbouwkundige vergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werken samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten binnen zes maanden worden aangevat en 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, worden beëindigd.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs van buitengewone omstandigheden te leveren, 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 mee te delen waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige ontbinding 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 ontbinding 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 tijdens de eerste driejarige periode beëindigt, 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.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig de paragrafen 2 tot 4, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand. In dat geval, is hij de vergoeding bedoeld in het vorige lid niet verschuldigd. De verhuurder blijft in dit geval verplicht tot uitvoering van de reden die ten grondslag ligt van de aanvankelijke opzegging.

#### Artikel 238. — Huurovereenkomsten van korte duur

In afwijking van artikel 237, § 1, kan een huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter dan of gelijk is aan drie jaar.

Il peut être prorogé une ou plusieurs fois mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois 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. Il peut être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, et aux conditions prévues à l'article 237, § 2, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

L'article 237, §§ 2 et 5, n'est pas applicable à ce bail.

Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué 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 l'article 237, §§ 1<sup>er</sup> 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 de l'article 224.

#### Article 239. — Baux de longue durée

§ 1<sup>er</sup>. Par dérogation à l'article 237, § 1<sup>er</sup>, 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.

À défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, sans préjudice de l'article 224.

L'indemnité due en application de l'article 237, § 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.

§ 2. Par dérogation à l'article 237, § 1<sup>er</sup>, 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 l'article 237, §§ 2 à 4, à moins que les parties n'en disposent autrement.

#### Section 3. — Révision du loyer et des charges

##### Article 240. — Principes

Sans préjudice de l'article 221, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

À 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, à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 220.

Zij kan eenmaal of meermaals worden verlengd, maar enkel door een schrijven vervat in de huurovereenkomst, een aanhangsel hierbij of elk ander daaropvolgend geschrift en volgens dezelfde voorwaarden, onverminderd de indexatie van de huishuur op het ogenblik van de verlenging en zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Behoudens verlenging, loopt de huurovereenkomst voor een duur van minder dan zes maanden ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn.

De huurovereenkomst voor een duur van zes maanden of meer loopt ten einde mits een door een van beide partijen meegedeelde opzegging, minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeengekomen termijn. Zij kan allen tijde worden beëindigd door de huurder, mits een vooropzegging van drie maanden en een vergoeding die gelijk is aan een maand huur. De verhuurder kan de huurovereenkomst van korte duur enkel vroegtijdig beëindigen na het eerste huurjaar en onder de voorwaarden die bepaald zijn in artikel 237, § 2, mits een vooropzegging van 3 maanden en een vergoeding die gelijk is aan een maand huur.

Artikel 237, §§ 2 en 5, is niet van toepassing op deze huurovereenkomst.

Niettegenstaande enig andersluidend beding, wordt bij ontstentenis van een binnen de gestelde termijn meegedeeld opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst tussen dezelfde partijen gesloten is, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan artikel 237, §§ 1 tot 5. In dat geval, blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald zijn in de oorspronkelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, onverminderd de toepassing van artikel 224.

#### Artikel 239. — Huurovereenkomsten van lange duur

§ 1. In afwijking van artikel 237, § 1, kan de huur-overeenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar overschrijdt.

Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn, mits één van de partijen ten minste zes maanden vóór de vervalddag een opzegging meedeelt.

Als binnen die termijn geen opzegging wordt meegedeeld, wordt de huurovereenkomst telkens voor een duur van drie jaar verlengd, volgens dezelfde voorwaarden, onverminderd artikel 224.

De vergoeding die met toepassing van artikel 237, § 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.

§ 2. In afwijking van artikel 237, § 1, kan de huurder een schriftelijke huurovereenkomst voor het leven sluiten. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van artikel 237, §§ 2 tot 4, tenzij de partijen anders overeenkomen.

#### Afdeling 3. — Herziening van de huurprijs en de lasten

##### Artikel 240. — Beginselen

Onverminderd artikel 221, kunnen de partijen de herziening van de huurprijs tussen de negende en de zesde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen.

Bij afwezigheid van akkoord tussen de partijen, kan de rechter de herziening van de huurprijs toestaan indien het vaststaat dat, op het moment van de indiening van het verzoek door het feit van nieuwe omstandigheden, de normale huurwaarde van het verhuurde goed minstens twintig procent hoger of lager dan de opeisbare huurprijs is.

Hij kan eveneens een verhoging van de huurprijs aan de verhuurder toestaan, indien die bewijst dat, op het moment van de indiening van het verzoek, de normale huurwaarde van het verhuurde onroerend goed met minstens tien procent gestegen is ten opzichte van de opeisbare huurprijs wegens werken die op zijn kosten in het verhuurde onroerend goed uitgevoerd zijn, met uitzondering van werken noodzakelijk om het verhuurde onroerende goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden van artikel 220.

Dans le cadre de cette révision triennale, aucune augmentation de loyer ne peut cependant être accordée pour des travaux réalisés conformément à l'article 221 et si le loyer a été adapté en conséquence au cours du bail.

Le juge statue en équité.

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.

Dans le cas de l'article 239, § 2, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

*Article 241. — Baux successifs*

Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut pas, pendant neuf années successives, être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit : loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice santé du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice santé du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années.

#### **Section 4. — Droit d'information du preneur en cas de transmission du bien loué**

*Article 242. — Principes*

En cas de mise en vente du logement de gré à gré, le bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, notifie au preneur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement.

*Article 243. — Bien loué en commun*

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification visée à l'article 242 doit être adressée à tous les preneurs.

*Article 244. — Droit d'information au décès du preneur*

Au décès du preneur, seuls les membres du ménage du preneur domiciliés dans le bien loué jouissent du droit d'information prévu à l'article 242.

*Article 245. — Indivision*

Si le bien loué appartient en indivision à plusieurs personnes, la notification prévue à l'article 242 n'est valablement faite que moyennant le concours de tous les indivisaires.

*Article 246. — Vente partielle du bien loué*

Lorsque la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, l'obligation d'information s'applique à cette partie.

*Article 247. — Disposition impérative*

Est réputée non écrite, toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit d'information prévu par l'article 242.

In het kader van deze driejaarlijkse herziening, kan echter geen verhoging van de huurprijs worden toegekend voor overeenkomstig artikel 221 uitgevoerde werken en indien de huurprijs dientengevolge werd aangepast tijdens de huurovereenkomst.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

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

De herziene huurprijs heeft gevolgen vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode en de oude huurprijs blijft voorlopig opeisbaar tot de dag van de definitieve beslissing.

In het geval van artikel 239, § 2, kunnen de partijen evenwel afzien van de mogelijkheid om de herziening van de huurprijs te vragen.

*Artikel 241. — Opeenvolgende huurovereenkomsten*

Indien een onroerend goed het voorwerp van opeenvolgende huurovereenkomsten uitmaakt, gesloten met verschillende huurders voor een duur korter of gelijk aan drie jaar, waaraan een einde gesteld wordt door middel van een opzegging gegeven door de verhuurder, dan mag de basishuurprijs, gedurende negen opeenvolgende jaren, niet hoger zijn dan de opeisbare huurprijs bij het begin van deze periode, evenredig aangepast aan de levensduurte, behalve indien de normale huurwaarde van het verhuurde goed met minstens twintig procent gestegen is door het feit van nieuwe omstandigheden of met minstens tien procent wegens werken uitgevoerd in het verhuurde goed.

Niettegenstaande enige clausule of tegengestelde overeenkomst, vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die opeisbaar is krachtens de voorgaande huur-overeenkomst, evenredig aangepast aan de levensduurte, indien de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid vastgesteld is.

De evenredig aangepaste huurprijs wordt als volgt berekend : basishuurprijs bij het begin van de periode van negen jaar, vermenigvuldigd met de gezondheidsindex van de maand die aan de maand van het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst voorafgaat en gedeeld door de gezondheidsindex van de maand die aan de maand van het afsluiten van de huurovereenkomst aan het begin van de periode van negen jaar voorafgaat.

#### **Afdeling 4. — Recht op informatie van de huurder in geval van overdracht van het gehuurde goed**

*Artikel 242. — Beginselen*

In geval van verkoop uit de hand van de woning, brengt de verhuurder, voorafgaand aan iedere publieke mededeling van verkoop, de huurder, bij een ter post aangezekende brief of bij deurwaardersexploot, op de hoogte van zijn voornemen om de woning te verkopen.

*Artikel 243. — Gemeenschappelijk gehuurd goed*

Indien het goed door verscheidene huurders gemeenschappelijk gehuurd wordt, moet de in artikel 242 bedoelde kennisgeving aan alle huurders gericht worden.

*Artikel 244. — Informatierecht bij overlijden van de huurder*

Bij het overlijden van de huurder, genieten enkel de leden van het gezin van de huurder die in het gehuurde goed gedomicilieerd zijn het informatierecht bepaald in artikel 242.

*Artikel 245. — Onverdeeldheid*

Indien het gehuurde goed aan verscheidene personen in onverdeeldheid toebehoort, is de in artikel 242 bedoelde kennisgeving alleen geldig meegedeeld indien alle eigenaars in onverdeeldheid hun medewerking daartoe hebben verleend.

*Artikel 246. — Gedeeltelijke verkoop van het gehuurde goed*

Wanneer de te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gehuurde goed, is de informatieplicht van toepassing op dit deel.

*Artikel 247. — Dwingende bepaling*

Wordt als niet geschreven beschouwd, elke overeenkomst waarbij de huurder vooraf, geheel of ten dele, afstand doet van het informatierecht bepaald door artikel 242.

**Section 5. — Garantie***Article 248. — Principes*

§ 1<sup>er</sup>. Si, indépendamment des sûretés prévues notamment à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne, pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues au paragraphe suivant, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à deux ou trois mois de loyer, selon la forme de la garantie locative.

§ 2. Les garanties mentionnées au paragraphe 1<sup>er</sup> peuvent prendre, au choix du preneur, trois formes :

1° un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière ;

2° une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie ;

3° une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

§ 3. Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer.

Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

§ 4. Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire qu'il s'engage, le cas échéant, à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum.

L'institution financière doit être celle auprès de laquelle le preneur dispose du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question, celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à une autre institution financière.

Nonobstant la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du preneur. Le chapitre I<sup>er</sup> du titre IV du Livre VII du Code de droit économique relatif au crédit à la consommation n'est pas d'application.

Le Gouvernement peut modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat preneur est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement.

Le preneur ne devra aucun intérêt débiteur à l'institution financière, qui lui accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie. L'institution financière dispose des privilèges de droit commun vis-à-vis du preneur en cas de non-exécution de son obligation de constituer progressivement la garantie.

§ 5. Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur.

§ 6. Le Gouvernement arrête le formulaire par lequel les institutions financières attesteront, vis-à-vis des bailleurs, que la garantie locative est octroyée, peu importe la manière dont cette garantie est constituée.

*Article 249. — Placement de la garantie*

§ 1<sup>er</sup>. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'article 248, § 2, 1°, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci avec comme minimum le taux légal.

Ces intérêts sont capitalisés.

**Afdeling 5. — Waarborg***Artikel 248. — Beginselen*

§ 1. Indien de huurder, behoudens de zekerheden waarin onder meer voorzien in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek, om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, één van de in het volgende lid bepaalde vormen van waarborgen verstrekt, mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan twee of drie maanden huur, naargelang de vorm van de huurwaarborg.

§ 2. De in paragraaf 1 vermelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder drie vormen aannemen :

1° een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling ;

2° een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen ;

3° een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

§ 3. Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur.

De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder.

§ 4. Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg, waarbij hij zich er in voorkomend geval toe verbindt die volledig samen te stellen middels constante maandelijks afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huur.

De financiële instelling moet die zijn waar de huurder in voorkomend geval zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervanging-sinkomsten op worden gestort. Indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomens bij de desbetreffende instelling, is die gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid om die over te brengen naar een andere financiële instelling.

Niettegenstaande de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen en beursvennootschappen, kan een financiële instelling deze waarborg niet weigeren om redenen die verband houden met de kredietwaardigheid van de huurder. Hoofdstuk I van titel IV van Boek VII van het Wetboek van Economisch Recht betreffende het consumentenkrediet is niet van toepassing.

De Regering kan de nadere regels bepalen inzake de verplichting voor de financiële instelling om een huurwaarborg samen te stellen in het geval dat een kandidaat- huurder? op het moment van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden.

De huurder zal geen enkele debetrente verschuldigd zijn aan de financiële instelling, die hem rente zal uitkeren vanaf de dag dat de waarborg volledig is samengesteld. De financiële instelling beschikt over de voorrechten van het gemeen recht ten overstaande van de huurder in geval hij zijn verplichting om de waarborg progressief samen te stellen, niet naleeft.

§ 5. Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximaal drie maanden huur ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daar om verzoekt bij de financiële instelling, die de waarborg toestaat ten gunste van de verhuurder.

§ 6. De Regering legt het formulier vast waarmee de financiële instellingen ten aanzien van de verhuurders zullen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop deze waarborg wordt gevormd.

*Artikel 249. — Plaatsing van de waarborg*

§ 1. Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in artikel 248, § 2, 1°, is hij ertoe gehouden om aan de huurder rente te betalen volgens de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat die overhandigd wordt? met de wettelijke rentevoet als minimum.

Deze rente wordt gekapitaliseerd.

§ 2. Sous réserve du troisième alinéa de l'article 232, il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principal qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire ni du compte sur lequel la reconstitution de la garantie s'est effectuée, 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 contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision doit être exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

#### Section 6. — Prorogation pour circonstances exceptionnelles

##### Article 250. — Principes

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.

##### Article 251. — Procédure

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.

À 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 237, § 4.

##### Article 252. — Nombre de prorogations

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions que celles prévues aux articles 250 et 251, alinéa 2.

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

#### CHAPITRE IV. — Des règles propres au bail de logement étudiant

##### Article 253. — Champ d'application

§ 1<sup>er</sup>. Le présent chapitre s'applique au bail de logement étudiant, pour autant que les parties consentent à l'application du régime juridique qu'il institue et que le preneur apporte la preuve de son inscription régulière au sein d'un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central, selon les modalités suivantes.

§ 2. Lors de la signature du bail et un mois avant la prorogation du bail prévue à l'article 256, § 3, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci. À défaut, le preneur communique au bailleur une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de cette demande.

Dans ces deux dernières hypothèses, dans les deux mois de son entrée en jouissance et dans les deux mois qui suivent la prorogation prévue à l'article 256, § 3, le preneur communique la preuve de sa qualité d'étudiant en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.

##### Article 254. — Label

Les biens d'habitation destinés à la location des logements destinés aux étudiants peuvent se voir attribuer un label spécifique. Le Gouvernement définit les exigences auxquelles ces biens doivent répondre afin de se voir attribuer ce label.

##### Article 255. — Régime applicable

Si le preneur affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions des chapitres II et III du titre XI sont applicables, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre et à l'exception de la section 2 et de la section 4 du chapitre III du même titre.

§ 2. Onder voorbehoud van het derde lid van artikel 232, mag er niet beschikt worden over de bankrekening, noch in hoofdsom, noch in rente, noch over de bankwaarborg, noch over de rekening waarop de waarborg opnieuw werd samengesteld, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorlegging van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Deze beslissing moet uitvoerbaar zijn bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement zijn.

#### Afdeling 6. — Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

##### Artikel 250. — Beginselen

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

##### Artikel 251. — Procedure

Deze verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huurovereenkomst aan de verhuurder gevraagd bij een ter post aangetekende brief.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, onder meer 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 237, § 4, verschuldigd is, beperken of opheffen.

##### Artikel 252. — Aantal verlengingen

Er kan slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging worden ingediend, volgens dezelfde voorwaarden als die welke bedoeld in artikelen 250 en 251, tweede lid.

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

#### HOOFDSTUK IV. — Regels eigen aan de studentenwoninghuurovereenkomst

##### Artikel 253. — Toepassingsgebied

§ 1. Dit hoofdstuk is van toepassing op de studentenwoninghuurovereenkomst, voor zover de partijen instemmen met de toepassing van de juridische regeling die het instelt en de huurder het bewijs levert van zijn regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair onderwijs of die hoger onderwijs organiseert, of in een centrale examencommissie, op basis van onderstaande voorwaarden.

§ 2. Bij de ondertekening van de huurovereenkomst en één maand vóór de verlenging van de huur waarin voorzien in artikel 256, § 3, bezorgt de huurder aan de verhuurder een attest van regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair onderwijs of die hoger onderwijs organiseert, of in een centrale examencommissie voor de duur van de huurovereenkomst of een aanzienlijk deel hiervan. Bij gebreke daaraan, deelt de huurder aan de verhuurder een kopie mee van zijn aanvraag tot inschrijving of een verklaring op erewoord van de indiening van die aanvraag.

In deze twee laatstvermelde hypothese, deelt de huurder, binnen de twee maanden na de ingenottreding en binnen de twee maanden die volgen op de verlenging bepaald in artikel 256, § 3, het bewijs van zijn hoedanigheid van student mee, door voorlegging van een attest van regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair onderwijs of die hoger onderwijs organiseert of in een centrale examencommissie voor de duur van de huur of een aanzienlijk deel hiervan.

##### Artikel 254. — Label

De onroerende goederen die bestemd zijn voor studentenverhuur kunnen een specifiek label krijgen. De Regering definieert de vereisten waaraan deze goederen moeten voldoen om zich een dergelijk label te laten toekennen.

##### Artikel 255. — Toepasselijke regeling

Indien de huurder het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, zijn de bepalingen van de hoofdstukken II en III van titel XI van toepassing, onverminderd de specifieke regels van dit hoofdstuk en met uitzondering van afdeling 2 en van afdeling 4 van hoofdstuk III van dezelfde titel.



Si le preneur n'affecte pas le logement à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions du chapitre II, du titre XI, sont applicables, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre.

*Article 256. — Durée du bail*

§ 1<sup>er</sup>. Sauf clause contraire prévoyant une durée inférieure, tout bail de logement étudiant est réputé conclu pour une durée de douze mois.

Les baux conclus pour une durée supérieure à douze mois n'entrent pas dans le champ d'application du présent chapitre.

§ 2. Le bailleur peut mettre fin au bail à son expiration moyennant un congé notifié au moins trois mois avant cette échéance.

Il peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de deux mois. Ce préavis n'est pas requis lorsque le bail vient à échéance.

Les baux conclus pour une durée inférieure ou égale à trois mois ne peuvent être résiliés anticipativement.

§ 3. Si le bail a été conclu ou prorogé pour une durée de douze mois conformément au paragraphe 1<sup>er</sup> ou au paragraphe 4 et qu'à son échéance le preneur, nonobstant un congé, continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, il est prorogé par période d'un an, sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment de la prorogation prévue à l'article 224. La section III du chapitre III est applicable.

Quel que soit le régime applicable, les parties peuvent solliciter la révision du loyer lors de chaque échéance d'un triennat, dans les conditions prévues à l'article 240.

§ 4. Si le bail a été conclu pour une durée inférieure à douze mois, à défaut d'un congé notifié dans les délais prévu au paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, ou de congé éventuel donné par le preneur, et si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur et est dès lors régi par les dispositions du présent chapitre. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial. La section III du chapitre III est applicable.

§ 5. Le preneur peut résilier le bail de manière anticipée, jusqu'à un mois avant son entrée en jouissance effective dans le bien loué dont la date sera précisée dans le bail, pour autant qu'il invoque de justes motifs et les démontre par toutes voies de droit.

Dans ce cas, il paye au bailleur une indemnité équivalente à un mois de loyer.

CHAPITRE V. — Des règles propres à la colocation

*Article 257. — Champ d'application*

Le présent chapitre s'applique à la colocation telle que définie à l'article 2, pour autant que les parties consentent à l'application du régime juridique qu'il institue.

*Article 258. — Régime applicable*

§ 1<sup>er</sup>. Si, lors de l'entrée en jouissance, l'un des preneurs affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions des chapitres II et III s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre et à l'exception des dispositions relatives à la résiliation du bail par le preneur.

§ 2. Si aucun des preneurs n'affecte le logement à sa résidence principale, les dispositions du chapitre II s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre.

*Article 259. — Solidarité*

Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail.

Indien de huurder de woning niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, zijn de bepalingen van hoofdstuk II, van titel XI, onverminderd de specifieke regels van dit hoofdstuk, van toepassing.

*Artikel 256. — Duur van de huurovereenkomst*

§ 1. Behoudens enig andersluidend beding dat in een kortere duur voorziet, wordt elke studentenwoninghuurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van twaalf maanden.

De huurovereenkomsten gesloten voor een duur die twaalf maanden overschrijdt, vallen niet onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen op haar einddatum, mits kennisgeving van een opzeggingstermijn van drie maanden vóór deze einddatum.

Zij kan op ieder tijdstip door de huurder opgezegd worden mits een opzegging van twee maanden. Deze opzegging is niet vereist indien de huurovereenkomst komt te verstrijken.

Huurovereenkomsten die voor een duur korter dan of gelijk aan drie maanden gesloten worden, kunnen niet vroegtijdig opgezegd worden.

§ 3. Indien de huurovereenkomst overeenkomstig paragraaf 1 of paragraaf 4 gesloten is voor een duur van twaalf maanden en de huurder vanaf de einddatum, niettegenstaande een opzeggingstermijn, het gehuurde goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt deze verlengd voor een periode van één jaar, volgens dezelfde voorwaarden, onverminderd de indexatie van de huurprijs op het ogenblik van de hernieuwing bedoeld in artikel 224. Afdeling III van hoofdstuk III is van toepassing.

Ongeacht het toepasselijke stelsel, kunnen de partijen de herziening van de huurprijs op het einde van elke driejarige periode aanvragen, volgens de voorwaarden bedoeld in artikel 240.

§ 4. Indien de huurovereenkomst gesloten werd voor een duur van minder dan twaalf maanden, bij gebreke van een opzegging meege-deeld binnen de termijnen bedoeld in paragraaf 2, eerste lid, of van een eventuele opzeggingstermijn gegeven door de huurder, en indien de huurder het gehuurde goed blijft bewonen zonder verzet vanwege de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn gesloten voor een periode van één jaar te rekenen vanaf de datum waarop de initiële huurovereenkomst in werking getreden is en wordt ze bijgevolg geregeld door de bepalingen van dit hoofdstuk. In dat geval, blijven de huurprijs en de andere voorwaarden onveranderd ten opzichte van deze overeengekomen in de initiële huurovereenkomst. Afdeling III van hoofdstuk III is van toepassing.

§ 5 De huurder kan de huurovereenkomst vroegtijdig opzeggen, tot één maand vóór zijn ingentreding in het gehuurde goed, waarvan de datum in de huurovereenkomst nader omschreven zal zijn, voor zover hij gegronde redenen inroept en deze via alle rechtsmiddelen aantoot.

In dat geval, betaalt hij aan de verhuurder een vergoeding die gelijk is aan één maand huur.

HOOFDSTUK V. — Regels eigen aan de medehuur

*Artikel 257. — Toepassingsgebied*

Dit hoofdstuk is van toepassing op de medehuur zoals gedefinieerd in artikel 2, voor zover de partijen toestemmen met de toepassing van de wettelijke regeling die daarin wordt opgelegd.

*Artikel 258. — Toepasselijke regelgeving*

§ 1. Indien één van de huurders bij de ingentreding van het onroerend goed, het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, zijn de bepalingen van de hoofdstukken II en III van toepassing, onverminderd de specifieke regels van onderhavig hoofdstuk en met uitzondering van de bepalingen betreffende de opzegging van de huurovereenkomst door de huurder.

§ 2. Indien geen enkele van de huurders de woning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, zijn de bepalingen van hoofdstuk II van toepassing, onverminderd de specifieke regels van onderhavig hoofdstuk.

*Artikel 259. — Hoofdelijkheid*

De medehuurders zijn hoofdelijk gehouden ten aanzien van de verhuurder met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

*Article 260. — Renon/sortie anticipée*

§ 1<sup>er</sup>. Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail en même temps, le congé doit être signé par chacun d'entre eux. Dans ce cas, les règles applicables au renon sont celles prévues par le régime applicable déterminé selon l'article 258.

§ 2. Un colocataire ou une partie des colocataires peuvent à tout moment, moyennant un congé de deux mois, sortir anticipativement du bail.

§ 3. Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il notifie une copie du congé aux autres colocataires par un écrit daté, simultanément à la notification du congé au bailleur.

§ 4. Lorsque la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en leur notifiant un congé six mois à l'avance, par lettre recommandée.

§ 5. Le colocataire qui met fin au bail est tenu, avant l'expiration de son congé, de trouver un colocataire remplaçant, selon les modalités plus précisément définies dans le cadre du pacte de colocation visé à l'article 261. Dans le cas contraire, le colocataire sortant doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire.

Le colocataire remplaçant doit marquer son accord aux règles définies au sein du pacte de colocation. Il doit présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer, dans le respect du titre X du Code.

Le bailleur et les colocataires non sortants peuvent refuser le colocataire proposé par le colocataire sortant pour de justes et raisonnables motifs.

§ 6. Lorsque l'ensemble des parties marquent leur accord sur l'identité d'un nouveau colocataire, ce dernier doit signer un avenant au contrat de bail initial.

La signature de l'avenant par le nouveau colocataire entraîne son adhésion automatique aux conditions du contrat de bail ainsi qu'au pacte de colocation.

§ 7. Le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du bail à la date d'expiration de son congé et pour autant qu'un nouveau colocataire désigné conformément au paragraphe 5 ait signé l'avenant visé au paragraphe 6 ou que le colocataire sortant puisse démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire. À défaut, les obligations pour le futur du colocataire sortant et la solidarité avec les autres colocataires s'éteignent automatiquement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'expiration du congé.

*Article 261. — Pacte de colocation*

§ 1<sup>er</sup>. Les colocataires établissent un pacte de colocation afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de ce mode d'habitat.

§ 2. Le pacte peut prévoir l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chacun et de ventiler les frais de réparation locative.

§ 3. En cas de départ anticipé d'un colocataire, une adaptation formelle du pacte est signée par les colocataires.

**CHAPITRE VI. — Habitat intergénérationnel et solidaire***Article 262. — De l'habitat intergénérationnel et solidaire*

Les biens d'habitation destinés à la location des logements visés à l'article 2, 25° et 26°, peuvent se voir attribuer un label spécifique. Le Gouvernement définit les exigences auxquelles ces biens doivent répondre afin de se voir attribuer ce label.

Le Gouvernement peut, pour les logements bénéficiant de ce label, prévoir des dérogations portant notamment sur le régime applicable au bail, à sa durée, aux conditions de sa résiliation et sur les conditions d'occupation du bien.

*Artikel 260. — Opzegging/vervroegde uittreding*

§ 1. Wanneer alle medehuuders tegelijkertijd aan de huurovereenkomst een einde stellen, dan moet de huur- opzegging door elk van hen ondertekend worden. In dit geval, zijn de op de opzegging van toepassing zijnde regels de regels bepaald door het toepasselijke stelsel vastgesteld volgens artikel 258.

§ 2. Een van de medehuuders of een deel van de medehuuders kunnen op elk ogenblik vroegtijdig uit de huurovereenkomst treden met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee maanden.

§ 3. Indien een medehuuder de huurovereenkomst beëindigt, geeft hij de andere medehuuders met een gedateerd schrijven kennis van een kopie van de opzeggingstermijn, gelijktijdig met de kennisgeving van de opzeggingstermijn aan de verhuurder.

§ 4. Wanneer de helft van de medehuuders die de huurovereenkomst ondertekenden hun opzegging gegeven hebben, kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen door hen zes maanden op voorhand per aangetekende brief een opzegging mee te delen.

§ 5. De medehuuder die de huurovereenkomst beëindigt, is verplicht om, vóór de vervaldag van zijn opzeggingstermijn, een plaatsvervangende medehuuder te vinden, volgens de nadere regels bepaald in het kader van het medehuurpact bedoeld in artikel 261. Indien dit niet het geval is, moet de uittredende medehuuder kunnen aantonen dat hij een actieve en afdoende zoektocht om een nieuwe medehuuder te vinden heeft ondernomen.

De vervangende medehuuder moet instemmen met de regels bepaald in het medehuurpact. Hij moet kunnen aantonen dat hij kredietwaardig is waardoor hij zijn deel van de huurprijs, in naleving van titel X van de Code, kan verzekeren.

De verhuurder en de niet-uittredende medehuuders kunnen de door de uittredende medehuuder voorgestelde medehuuder weigeren om gegronde en redelijke redenen.

§ 6. Indien alle partijen de identiteit van de nieuwe medehuuder goedkeuren, moet hij een aanhangsel bij de aanvankelijke huurovereenkomst ondertekenen.

De ondertekening van het aanhangsel door de nieuwe medehuuder heeft zijn automatische toetreding tot gevolg volgens de voorwaarden van de huurovereenkomst en van het medehuurpact.

§ 7. De uittredende medehuuder wordt voor de toekomst van zijn verplichtingen ten gevolge van de huurovereenkomst ontslagen op de vervaldatum van zijn opzeggingstermijn en voor zover een nieuwe medehuuder, aangeduid overeenkomstig paragraaf 5, het aanhangsel bedoeld in paragraaf 6, heeft ondertekend of voor zover de uittredende medehuuder kan aantonen dat hij een actieve en afdoende zoektocht naar een nieuwe medehuuder heeft ondernomen. Bij ontstentenis daarvan, doven de verplichtingen voor de toekomst van de uittredende medehuuder en de hoofdelijkheid met de andere medehuuders automatisch uit ten laatste bij het verstrijken van een termijn van 6 maanden na de datum van verstrijken van de opzeggingstermijn.

*Artikel 261. — Medehuurpact*

§ 1. De medehuuders stellen een medehuurpact op teneinde de aspecten van het gemeenschapsleven en de praktische nadere regels van deze woonwijze te formaliseren.

§ 2. Het pact kan de verplichting bepalen om tot een tussentijdse plaatsbeschrijving over te gaan indien een medehuuder vroegtijdig vertrekt teneinde ieders aansprakelijkheid te bepalen en de huurherstellingskosten te verdelen.

§ 3. Indien een medehuuder vroegtijdig vertrekt, ondertekenen de medehuuders een formele aanpassing van het pact.

**HOOFDSTUK VI. — Intergenerationele en solidaire woning***Artikel 262. — Intergenerationele en solidaire samenwoning*

De onroerende goederen bestemd voor de verhuur van woningen bedoeld in artikel 2, 25° en 26°, kunnen een specifiek label toegekend krijgen. De Regering stelt de eisen vast waaraan deze goederen moeten beantwoorden teneinde dit label toegekend te krijgen.

De Regering kan, voor de woningen die dit label genieten, afwijkingen bepalen met name wat betreft de op de huurovereenkomst toepasselijke regelgeving, haar duur, de voorwaarden van haar opzegging en de voorwaarden van bewoning van het goed.

## CHAPITRE VII. — Bail glissant

*Article 263. — Champ d'application*

§ 1<sup>er</sup>. Le présent chapitre s'applique au bail glissant tel que défini à l'article 2, lorsqu'il déroge au chapitre III.

Le Gouvernement arrête la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant.

§ 2. Tout bail tombant dans le champ d'application du présent chapitre doit être établi dans un écrit qui devra contenir indépendamment de toutes autres modalités : l'identité de toutes les parties contractantes, en ce compris celle du sous-locataire bénéficiaire du suivi social qui occupe le bien loué, la date de prise de cours du bail, la durée du bail et les objectifs généraux poursuivis par la personne morale mentionnée au paragraphe 1<sup>er</sup> afin de s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

§ 3. Le présent chapitre n'est plus applicable dès que le bail conclu entre la personne morale preneuse initiale et le bailleur est cédé au sous-locataire.

*Article 264. — Mécanisme*

§ 1<sup>er</sup>. Une personne morale visée à l'article 263, § 1<sup>er</sup>, peut, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, conclure un bail de résidence principale portant sur un bien d'habitation pour le sous-louer simultanément avec le même objet à la personne dont elle est responsable du suivi.

§ 2. La personne morale visée au paragraphe 1<sup>er</sup> assume à l'égard du bailleur toutes les obligations d'un locataire principal, et bénéficie des mêmes droits que ce dernier.

§ 3. Lorsque les objectifs visés par l'accompagnement social assuré par la personne morale visée au paragraphe 1<sup>er</sup> sont atteints, le bail de résidence principale conclu entre elle et le bailleur est cédé au sous-locataire, qui devient le locataire principal et direct du bailleur.

La cession a lieu selon les conditions et modalités définies aux articles 265 et 266.

Par dérogation à l'article 230, le bailleur ne peut s'opposer à la cession du bail de résidence principale conclu avec la personne morale visée au paragraphe 1<sup>er</sup>.

Le bail principal prévoit une clause de cession expresse, en vertu de laquelle, au terme de la première, de la deuxième, ou de la troisième année du bail, les personnes morales visées au paragraphe 1<sup>er</sup> disposent du droit de céder leurs droits et obligations issus du contrat de bail au sous-locataire, sans nouvel accord du bailleur, lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis sont atteints.

*Article 265. — Durée du bail de résidence principale conclu par la personne morale responsable de l'accompagnement social et cession du bail*

§ 1<sup>er</sup>. Tout bail principal et toute sous-location visés à l'article 264, § 1<sup>er</sup>, sont conclus pour une durée maximale de trois années.

§ 2. Deux mois avant l'expiration de la première et de la deuxième année du bail, la personne morale qui a conclu le bail principal peut le céder au sous-locataire, pour autant qu'elle estime qu'il a atteint les objectifs de l'accompagnement social définis en début de bail, dont un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail principal.

Si la cession de bail n'est pas intervenue au terme des deux premières années du bail principal, la personne morale preneuse du bail principal décide, au plus tard six mois avant l'expiration de la troisième année du bail, si les objectifs visés par l'accompagnement social ont été atteints par le sous-locataire.

Au terme de cet examen, si elle constate que le sous-locataire a atteint les objectifs précités, le bail est cédé au bénéfice de ce dernier, qui devient le locataire direct du bailleur.

## HOOFDSTUK VII. — Glijdende huurovereenkomst

*Artikel 263. — Toepassingsgebied*

§ 1. Dit hoofdstuk is van toepassing op de glijdende huurovereenkomst zoals gedefinieerd in artikel 2, wanneer wordt afgeweken van hoofdstuk III.

De Regering stelt de lijst van rechtspersonen vast die gemachtigd zijn om het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst toe te passen.

§ 2. Elke huurovereenkomst die onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, moet worden opgesteld bij geschrift dat, afgezien van alle andere nadere regels, de volgende gegevens zal moeten inhouden : de identiteit van alle contracterende partijen, met inbegrip van de identiteit van de onderhuurder, begunstigde van de sociale begeleiding, die het gehuurde goed betreft, de begindatum van de huurovereenkomst, de duur van de huurovereenkomst en de door de in paragraaf 1 vermelde rechtspersoon beoogde algemene doelstellingen om zich te verzekeren van de bekwaamheid van de onderhuurder om de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhurovereenkomst over te nemen.

§ 3. Dit hoofdstuk is niet meer van toepassing zodra de huurovereenkomst gesloten tussen de aanvankelijke rechtspersoon-huurder en de verhuurder, overgedragen wordt aan de onderhuurder.

*Artikel 264. — Mechanisme*

§ 1. Een rechtspersoon bedoeld in artikel 263, § 1, kan, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats betreffende een onroerend goed afsluiten om deze gelijktijdig en met hetzelfde doel onder te verhuren aan de persoon waarvoor hij voor de begeleiding verantwoordelijk is.

§ 2. De rechtspersoon bedoeld in paragraaf 1 staat ten aanzien van de verhuurder in voor alle verplichtingen van een hoofdhuurder en geniet dezelfde rechten.

§ 3. Indien de doelstellingen beoogd door de sociale begeleiding verzekerd door de rechtspersoon bedoeld in paragraaf 1 verwezenlijkt zijn, wordt de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten tussen de rechtspersoon en de verhuurder overgedragen aan de onderhuurder, die de rechtstreekse hoofdhuurder wordt van de verhuurder.

De overdracht gebeurt volgens de voorwaarden en nadere regels gedefinieerd in de artikelen 265 en 266.

In afwijking van artikel 230, kan de verhuurder zich niet verzetten tegen de overdracht van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten met de rechtspersoon bedoeld in paragraaf 1.

De hoofdhurovereenkomst voorziet in een beding van uitdrukkelijke overdracht, krachtens hetwelk, aan het einde van het eerste, tweede of derde huurjaar, de rechtspersonen bedoeld in paragraaf 1 beschikken over het recht om, zonder nieuwe toestemming van de verhuurder, hun rechten en verplichtingen uit het huurcontract aan de onderhuurder over te dragen, wanneer zij vaststellen dat de nagestreefde algemene doelstellingen bereikt zijn.

*Artikel 265. — Duur van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten door de rechtspersoon verantwoordelijk voor de sociale begeleiding en overdracht van de huurovereenkomst*

§ 1. Elke hoofdhurovereenkomst en elke onderverhuuring bedoeld in artikel 264, § 1, wordt aangegaan voor een maximale duur van drie jaar.

§ 2. Twee maanden vóór het verstrijken van het eerste en tweede huurjaar, kan de rechtspersoon die de hoofdhurovereenkomst aangegaan heeft deze aan de onderhuurder overdragen, voor zover hij van mening is dat de onderhuurder de doelstellingen van de sociale begeleiding gedefinieerd bij aanvang van de huurovereenkomst, waaronder een voldoende graad van zelfredzaamheid om in te staan voor de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhurovereenkomst, bereikt heeft.

Indien de overdracht van de huurovereenkomst zich niet heeft voorgedaan na de eerste twee jaren van de hoofdhurovereenkomst, beslist de rechtspersoon door wie de hoofdhurovereenkomst is aangegaan, ten laatste zes maanden vóór het verstrijken van het derde huurjaar, of de doelstellingen door de onderhuurder beoogd door de sociale begeleiding bereikt zijn.

Indien hij na afloop van dit onderzoek vaststelt dat de onderhuurder zijn doelstellingen bereikt heeft, wordt de huurovereenkomst overgedragen aan de onderhuurder, die de rechtstreekse huurder van de verhuurder wordt.

Si elle constate que le sous-locataire n'a pas atteint les objectifs précités, le bail ne pourra être prorogé avec la personne morale que de l'accord exprès du bailleur et aux mêmes conditions que le bail initial.

§ 3. Dans les hypothèses visées au paragraphe 2, alinéas 1<sup>er</sup> à 3, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf années à compter de la date à laquelle le bail de résidence principale initial est entré en vigueur, et est dès lors régi par les dispositions du chapitre III, outre le chapitre II. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions du bail demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sans préjudice de l'indexation du loyer.

#### Article 266. — Modalités relatives à l'accompagnement social

§ 1<sup>er</sup>. Les personnes morales visées à l'article 263, § 1<sup>er</sup>, effectuent un suivi social régulier du sous-locataire tout au long de la durée du bail conclu avec le bailleur.

Préalablement aux échéances prévues à l'article 265, § 2, la personne morale qui a conclu le bail principal informe le bailleur, dans le respect du secret professionnel et de la vie privée du sous-locataire, quant à la capacité du sous-locataire à reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

§ 2. Le bail de sous-location prévoit une clause en vertu de laquelle, au terme de la troisième année du bail, les personnes morales précitées peuvent résilier le bail lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis ne sont pas atteints. ».

#### Art. 16. Dispositions modificatives et abrogatoires

§ 1<sup>er</sup>. À l'article 1728*bis* du Code civil est ajouté un § 3 rédigé comme suit :

« § 3. Toutefois, sur proposition du Ministre ayant le Logement dans ses compétences, le Gouvernement peut, en fonction des décisions prises par l'État fédéral en matière d'indice des prix à la consommation, arrêter que les loyers des baux d'habitation visant un bien immeuble sis en Région de Bruxelles-Capitale soient adaptés au coût de la vie en se basant sur l'indice applicable aux salaires et revenus de remplacement selon les dispositions fédérales. Ces dispositions ne peuvent avoir pour conséquence une diminution nominale du loyer indexé durant les périodes où l'indice applicable aux salaires et revenus de remplacement est bloqué. ».

§ 2. À l'article 1730, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil, les mots « au sens de l'article 1<sup>er</sup>bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 » sont remplacés, en ce qui concerne les baux d'habitation, par les mots « au sens de l'article 215 du Code bruxellois du Logement, ».

§ 3. Les articles 1714*bis*, 1716, 1717, 1720, 1743, 1748, 1750, 1754 à 1756 du Code civil cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale aux baux régis par le titre XI du Code.

Les articles 1736 à 1740, de même que les articles 1757 et 1758 du Code civil cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale aux baux régis par les chapitres III, IV et VI du titre XI du Code, inséré par l'article 12.

§ 4. Dans le Code civil, le livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, « Des règles particulières aux baux relatif à la résidence principale du preneur », est abrogé en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 5. Les arrêtés royaux du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (*Moniteur belge* du 21 août 1997) et du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 10, § 1<sup>er</sup>, dernier alinéa, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil (*Moniteur belge* du 21 mai 2007) et de l'article 11*bis*, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil (*Moniteur belge* du 21 mai 2007) sont abrogés en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.

#### Art. 17. Dispositions transitoires

§ 1<sup>er</sup>. La présente ordonnance entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

§ 2. Le chapitre IV/I du titre X inséré dans le Code par les articles 8 à 11 est applicable aux baux conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur.

Indien hij vaststelt dat de onderhuurder de eerder genoemde doelstellingen niet bereikt heeft, kan de huurovereenkomst slechts verlengd worden met uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder en volgens dezelfde voorwaarden als de initiële huurovereenkomst.

§ 3. In de gevallen bedoeld in paragraaf 2, eerste tot derde lid, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de bepalingen van hoofdstuk III, benevens hoofdstuk II. In dat geval, blijven de huurprijs en de andere voorwaarden van de huurovereenkomst onveranderd ten opzichte van deze overeengekomen in de initiële overeenkomst, onverminderd de indexatie van de huurprijs.

#### Artikel 266. — Nadere regels met betrekking tot de sociale begeleiding

§ 1. De rechtspersonen bedoeld in artikel 263, § 1, verrichten tijdens de volledige duur van de huur-overeenkomst aangegaan met de verhuurder een regelmatige sociale opvolging van de onderhuurder.

Vóór de in artikel 265, § 2, bepaalde vervaldatum, informeert de rechtspersoon die de hoofdhuurovereenkomst heeft gesloten de verhuurder, met inachtneming van het beroepsgeheim en de privacy van de onderhuurder, over de bekwaamheid van de onderhuurder om de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofduurovereenkomst over te nemen.

§ 2. De onderverhuurovereenkomst voorziet in een beding krachtens hetwelk de voormelde rechtspersonen, de huurovereenkomst na het derde huurjaar kunnen opzeggen, indien zij vaststellen dat de nagestreefde algemene doelstellingen niet bereikt zijn. ».

#### Art. 16. Wijzigings- en opheffingsbepalingen

§ 1. Aan artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek wordt een § 3 toegevoegd, luidend :

« § 3. Op voordracht van de Minister die de Huisvesting onder zijn bevoegdheid heeft, kan de Regering evenwel, in functie van de door de federaal Staat aangenomen beslissingen inzake consumptieprijsindex, vaststellen dat de huurprijs van de woningen in een onroerend goed gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangepast zou worden aan de kosten van levensonderhoud op grond van de index toepasselijk op de lonen en tegemoetkomingen krachtens de federale bepalingen. Deze bepalingen kunnen geen nominale vermindering van de geïndexeerde huurprijs tot gevolg hebben tijdens de tijdvakken waar de index toepasselijk op de lonen en vervangingstegemoetkomingen geblokkeerd wordt. ».

§ 2. In artikel 1730, § 1, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, worden de woorden « in de zin van artikel 1*bis*, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2 » vervangen, voor wat betreft de woning-huurovereenkomsten, door de woorden « in de zin van artikel 215 van de Brusselse Huisvestingscode ».

§ 3. De artikelen 1714*bis*, 1716, 1717, 1720, 1743, 1748, 1750, 1754 tot 1756 van het Burgerlijk Wetboek zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet langer van toepassing op de huurovereenkomsten onderworpen aan de titel XI van de Code.

Artikelen 1736 tot 1740 en 1757 en 1758 van het Burgerlijk Wetboek zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet langer van toepassing op de huurovereenkomsten onderworpen aan hoofdstukken III, IV en VI van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12.

§ 4. In het Burgerlijk Wetboek, wordt boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, « Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder », opgeheven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 5. De koninklijke besluiten van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid (*Belgisch Staatsblad* van 21 augustus 1997) en van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek (*Belgisch Staatsblad* van 21 mei 2007) en van artikel 11*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek (*Belgisch Staatsblad* van 21 mei 2007) worden voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opgeheven.

#### Art. 17. Overgangsbepalingen

§ 1. Deze ordonnantie treedt in werking op de datum vastgesteld door de Regering.

§ 2. Hoofdstuk IV/I van titel X ingevoegd in de Code door de artikelen 8 tot 11 is van toepassing op de huur-overeenkomsten die afgesloten of hernieuwd worden na haar inwerkingtreding.

§ 3. Sans préjudice de l'article 218, § 3, de la section 1<sup>re</sup> du chapitre II du titre XI du Code, inséré par l'article 12, les chapitres I à III de ce titre XI sont applicables aux baux en cours au moment de son entrée en vigueur à l'exception des articles 217, 218 et 219, §§ 4 et 5, qui sont uniquement applicables aux baux conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur.

§ 4. Le chapitre IV du titre XI du Code, inséré par l'article 12, entre en vigueur à la date établie par le Gouvernement et s'applique aux baux conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur de ce chapitre IV.

§ 5. Les chapitres V à VII du titre XI du Code, insérés par l'article 12, sont applicables aux baux conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur de ces chapitres.

§ 6. L'article 227 du titre XI du Code, inséré par l'article 12, s'applique aux baux en cours sauf si un préavis a été notifié par le preneur au bailleur par application de l'article 3, § 5, alinéa 3, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§ 7. L'article 229 du titre XI du Code, inséré par l'article 12, est applicable aux baux en cours lorsque l'aliénation du bien loué est postérieure à l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§ 8. L'article 230 du titre XI du Code, inséré par l'article 12, s'applique aux cessions et aux sous-locations conclues à compter de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§ 9. L'article 13, § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, entre en vigueur, en ce qui concerne les articles 1754 à 1756 du Code civil, à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement prévu à l'article 223, § 3, du chapitre II du titre XI du Code.

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 27 juillet 2017.

R. VERVOORT,

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, du Développement territorial, de la Politique de la ville, des Monuments et Sites, des Affaires étudiantes, du Tourisme, de la Fonction publique, de la Recherche scientifique et de la Propriété publique

G. VANHENGEL,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, des Relations extérieures et de la Coopération au Développement

D. GOSUIN,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente

P. SMET,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de la Mobilité et des Travaux publics

C. FREMAULT,

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Énergie

—  
Note

*Session ordinaire 2016-2017*

Documents du Parlement :

A-488/1 Projet d'ordonnance.

A-488/2 Rapport.

A-488/3 Amendements après rapport.

Compte rendu intégral :

Discussion et adoption : séance du mardi 18 juillet 2017.

§ 3. Onverminderd artikel 218, § 3, van afdeling I van hoofdstuk II van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12, zijn hoofdstukken I tot III van deze titel XI van toepassing op de huurovereenkomsten die op het ogenblik van zijn inwerkingtreding lopende zijn, met uitzondering van de artikelen 217, 218 en 219, §§ 4 en 5, die enkel van toepassing zijn op de huurovereenkomsten die na zijn inwerkingtreding afgesloten of hernieuwd worden.

§ 4. Hoofdstuk IV van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12, treedt in werking op een datum vastgesteld door de Regering en is van toepassing op de huurovereenkomsten die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk IV afgesloten of hernieuwd zijn.

§ 5. Hoofdstukken V tot VII van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12, zijn van toepassing op de huurovereenkomsten die na de inwerkingtreding van deze hoofdstukken afgesloten of hernieuwd zijn.

§ 6. Artikel 227 van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12, is van toepassing op de lopende huurovereenkomsten, behoudens indien een opzegging door de huurder aan de verhuurder werd gegeven door toepassing van artikel 3, § 5, derde lid, van boek III, titel VIII, Hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek vóór de inwerkingtreding van onderhavige ordonnantie.

§ 7. Artikel 229 van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12, is van toepassing op de huurovereenkomsten die lopen wanneer de vervreemding van het verhuurde goed na de inwerkintreding van onderhavige ordonnantie optreedt.

§ 8. Artikel 230 van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12, is van toepassing op de overdrachten en op de onderverhuringen die afgesloten zijn, te rekenen vanaf de inwerkintreding van onderhavige ordonnantie.

§ 9. Artikel 13, § 3, eerste lid, treedt in werking, wat betreft artikelen 1754 tot 1756 van het Burgerlijk Wetboek, op de datum van inwerkingtreding van het besluit van de Regering bedoeld in artikel 223, § 3, van hoofdstuk II van titel XI van de Code.

Kondigen deze ordonnantie af, bevelen dat ze in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 27 juli 2017.

R. VERVOORT,

Minister-Président van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Territoriale Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenaangelegenheden, Toerisme, Openbaar Ambt, Wetenschappelijk Onderzoek en Openbare Netheid

G. VANHENGEL,

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Externe Betrekkingen en Ontwikkelingssamenwerking

D. GOSUIN,

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Tewerkstelling, Economie en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

P. SMET,

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Mobiliteit en Openbare Werken

C. FREMAULT,

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie

—  
Nota

*Gewone zitting 2016-2017*

Documenten van het Parlement :

A-488/1 Ontwerp van ordonnantie.

A-488/2 Verslag.

A-488/3 Amendementen na verslag.

Integraal verslag :

Bespreking en aanneming : vergadering van dinsdag 18 juli 2017.