CONSEIL D'ETAT
LEGISLATION

31 -10- 2016

RAAD VAN STATE
WETGEVING

~~REGION DE BRUXELLES-CAPITALE~~ BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation	**Ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst**
Art. 1er . La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.	**Art. 1.** Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.
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, modifiée par les ordonnances des 26 juillet 2013 et 8 mai 2014 ; 2° Gouvernement: le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ; 3° Ministre: le ministre de la Région de Bruxelles-Capitale ayant le logement dans ses attributions.	**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, gewijzigd door de ordonnanties van 26 juli 2013 en 8 mei 2014; 2° Regering: de Brusselse Hoofdstedelijke Regering; 3° Minister: de minister van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die huisvesting onder zijn bevoegdheid heeft.
Art. 3. A l'article 2, §1er, du Code, sont insérées 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 le compte d'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 ~~régulière~~ dans un établissement d'études de cycle secondaire ou supérieur dans un établissement d'enseignement organisé, subventionné ou reconnu par une Communauté, auprès du jury compétent d'une Communauté, ou encore dans un établissement organisant l'enseignement supérieur. 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	**Art. 3.** In artikel 2, §1, van de Code, zijn de volgende definities ingevoegd: 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 rekening van een student in het kader van de voltooiing van zijn studies, voor zover deze student het bewijs levert, in de vormen en termijnen vastgelegd door artikel 253, § 2, van zijn ~~regelmatige~~ inschrijving in een instelling voor secundair of hoger onderwijs georganiseerd, gesubsidieerd of erkend door een Gemeenschap, ingeschreven is bij de bevoegde jury van een Gemeenschap, of in een instelling die hoger onderwijs organiseert. 32° Renovatiehuurovereenkomst: de woninghuurovereenkomst gesloten onder bij artikel 222, voorziene voorwaarden volgens

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 ;	welke de huurder zich ertoe verbindt werken 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° 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 en état de précarité 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.	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 in een precaire toestand verkeert 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 eenzelfde woning door meerdere huurders die, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, voor de toepassing van de regeling eigen aan medehuur kiezen door een medehuurpact te ondertekenen zoals voorzien door artikel 262, formeel vastgesteld door het sluiten van één contract tussen de huurders en de verhuurder.
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 262, formalisée par la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur.	35° Medehuurpact: een pact ondertekend door alle medehuurders van een huurovereenkomst waardoor zij voor de regeling van medehuur kiezen zoals voorzien door artikel 262, dat hun respectievelijke verplichtingen vaststelt en dat minstens de volgende gegevens omvat: 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 in de hele groep die zij vormen, het onderhoud en de herstellingen, de verdeling van de lasten, een inventaris van de meubelen en hun herkomst, vragen in verband met de huurwaarborg en het betalen van de verzekeringen waaronder de brandverzekering, en de aankomst-, vertrek- en vervangingsmodaliteiten van een medehuurder.
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 262, 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 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. A l'article 4, §1er, alinéa 1er du Code, les mots « Sans préjudice de l'article 2 de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution » sont abrogés et l'alinéa 1er commence par les mots : « Les logements (...) ». Un nouveau §4 est inséré après le paragraphe 3, libellé comme suit : « 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 §1er ». Au §2 du même article, 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.	**Art. 4.** De volgende wijzigingen worden aan artikel 4, §1, eerste lid van de Code aangebracht: De woorden "Onverminderd artikel 2 van de afdeling 2 van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en van zijn uitvoeringbesluiten" worden ingetrokken en lid 1 begint met de worden: "De woningen (...)". Een nieuwe §4 wordt ingevoegd na paragraaf 3, luidende: "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 volgendevan 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 ~~in lid~~ §1.". In §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.
Art. 5. L'article 5 du Code est abrogé.	**Art. 5.** Artikel 5 van de Code wordt opgeheven.
Art. 6. L'intitulé du titre X : « De l'égalité de traitement » est complété : sont insérés les mots « et de la lutte contre la discrimination ».	**Art. 6.** Het opschrift van titel X: "Gelijke behandeling" wordt aangevuld met "en de bestrijding van discriminatie".
Art. 7. L'article 200, §2 et §3, du chapitre IV, du titre X, du Code est abrogé.	**Art. 7.** Artikel 200, §2 en §3, van hoofdstuk IV, van titel X, van de Code wordt opgeheven.
Art. 8. Dans le titre X du Code, il est inséré	**Art. 8.** In titel X van de Code wordt hoofdstuk

un chapitre IV/1 intitulé « Principe de non-discrimination et justifications ».	IV/1 met de titel "Beginsel van non-discriminatie en rechtvaardigingen" ingevoegd.
Art. 9. Dans le chapitre IV/1 inséré par l'article 8, il est inséré un article 200/1 rédigé comme suit : « **Art. 200/1. Dispositions générales** Sans préjudice des règlementations 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 d'un candidat preneur au stade précontractuel, c'est-à-dire dans le cadre de la sélection et de l'accès au logement, et lors de la conclusion du contrat de bail ».	**Art. 9.** In hoofdstuk IV/1 ingevoegd door artikel 8 wordt artikel 200/1 ingevoegd dat luidt als volgt: « **Art. 200/1. Algemene bepalingen** Onverminderd de regelgeving van toepassing op de openbare vastgoedoperatoren en op de SVK, kiest de verhuurder zijn huurder vrij en zonder discriminatie. Dit hoofdstuk bepaalt de informatiegegevens alsmede de rechtvaardigingen die een verhuurder kan inwinnen bij een kandidaat-huurder in de precontractuele fase, dit wil zeggen in het kader van de selectie en toegang tot huisvesting, en tijdens het sluiten van de huurovereenkomst ».
Art. 10. Dans le même chapitre IV/1, il est inséré un article 200/2 rédigé comme suit : « **Art. 200/2. Données exigibles d'un candidat preneur ou d'un preneur.** **§1er.** Sous réserve de l'application du paragraphe 2, lorsqu'il procède à la sélection du candidat preneur en vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail, le bailleur peut recueillir 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° l'adresse du preneur ; 4° tout document permettant d'attester de l'identité du preneur; 5° la date de naissance afin de pouvoir vérifier la capacité de contracter du preneur en Belgique; 6° la composition de ménage ; 7° le montant des ressources financières dont	**Art. 10.** In hetzelfde hoofdstuk IV/1 wordt artikel 200/2 ingevoegd dat luidt als volgt: « **Art. 200/2. Opeisbare gegevens van een kandidaat-huurder of huurder.** **§1.** Onder voorbehoud van paragraaf 2, kan de verhuurder, wanneer hij overgaat tot de selectie van de kandidaat-huurder met het oog op het opstellen en sluiten van de huurovereenkomst, de volgende algemene gegevens inwinnen: 1° de naam en voornaam van de kandida(a)t(en)-huurder(s); 2° een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder. 3° het adres van de huurder 4° enig document dat toelaat de identiteit van de huurder vast te stellen 5° de geboortedatum ten einde de bekwaamheid van de huurder om te contracteren in België te kunnen verifiëren; 6° de samenstelling van het huishouden ; 7° het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt en dit met inachtneming van de regelgeving betreffende de

dispose le preneur et ce, dans le respect des règlementations relatives à la protection de la vie privée. **§2.** Aucune autre donnée relative au preneur ne peut être recueillie par le bailleur, que ce soit au stade précontractuel ou contractuel, à moins que la demande poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie, dans le respect des articles 195 et 197. L'alinéa premier s'applique sans préjudice pour les opérateurs immobiliers publics et les AIS de requérir les informations nécessaires à l'exercice de leurs missions légales. **§3.** Tout candidat preneur peut exiger une visite du bien. Celle-ci se tient à une date convenue entre les parties ».	bescherming van de persoonlijke levenssfeer **§2.** Geen enkel ander gegeven met betrekking tot de huurder mag door de verhuurder in de precontractuele of contractuele fase ingewonnen worden tenzij de aanvraag een rechtmatig doeleinde nastreeft en gerechtvaardigd is door ernstige redenen, evenredig met de beoogde doelstelling in naleving van de artikelen 195 en 197. Het eerste lid is van toepassing, onverminderd voor de openbare vastgoedoperatoren en de SVK om bij de uitvoering van hun wettelijke opdrachten de noodzakelijke informatie te vorderen. **§3.** Iedere kandidaat-huurder kan, een bezoek aan het onroerend goed eisen. Dit bezoek vindt plaats op een datum die tussen de partijen overeengekomen wordt".
Art. 11. Dans le même chapitre IV/1, il est inséré un article 200/3 rédigé comme suit : « **Art. 200/3. 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. L'alinéa 1er ne préjuge pas de la conformité des distinctions directes ou indirectes imposées par ou en vertu d'une loi avec la Constitution, le droit de l'Union Européenne et le droit international en vigueur en Belgique ».	**Art. 11.** In hetzelfde hoofdstuk IV/1, wordt artikel 200/3 ingevoegd dat luidt als volgt: "**Art. 200/3. 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. Het eerste lid doet geen uitspraak over de conformiteit van een rechtstreeks of onrechtstreeks onderscheid dat door of krachtens een wet wordt opgelegd met de Grondwet, het recht van de Europese Unie en het in België geldend internationaal recht".

Art. 12. Il est inséré dans le Code un titre XI: « Des baux d'habitation » rédigé comme suit :	**Art. 12.** Er wordt in de Code een titel XI: "Woninghuurovereenkomsten" ingevoegd dat luidt als volgt:
« Chapitre Ier. Dispositions générales.	**« Hoofdstuk I. Algemene bepalingen.**
Art. 215. Champ d'application.	**Art. 215. Toepassingsgebied.**
Sans préjudice du titre IV et des compétences des organismes qui y sont visés, le présent titre s'applique aux baux d'habitation.	Onverminderd titel IV en de bevoegdheden van de organismen die daarin beoogd worden, is deze titel van toepassing op woninghuurovereenkomsten.
Art. 216. Caractère des dispositions.	**Art. 216. Aard van de bepalingen.**
Sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent titre sont impératives.	Tenzij ze anders bepalen, zijn de regels van deze titel dwingend.
Chapitre 2. Règles communes à tous les baux d'habitation.	**Hoofdstuk 2. Gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten.**
Section 1ère . Information précontractuelle et forme du bail d'habitation.	**Afdeling 1. Precontractuele informatie en vorm van de woninghuurovereenkomst.**
Art. 217. Information précontractuelle	**Art. 217. Precontractuele informatie**
§1er. Sans préjudice de l'article 1716 du Code civil et 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 ; 3° les charges communes, leur mode de calcul et leur contenu précis ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ; 4° le certificat de performance énergétique ; 5° le mode de gestion de l'immeuble.	**§1.** Onverminderd artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek en alle andere informatie vereist door bijzondere wetsbepalingen, deelt de verhuurder aan de huurder, voorafgaandelijk aan en uiterlijk bij het sluiten van de huurovereenkomst , de volgende minimuminformatie mee: 1° de beschrijving van de woning; 2° de huurprijs; 3° de gemeenschappelijke lasten, hun berekeningswijze en hun nauwkeurige inhoud alsmede het aantal aandelen in de mede-eigendom; 4° het energieprestatiecertificaat; 5° de beheerwijze van het onroerend goed.
Le Gouvernement peut préciser et compléter les informations visées à l'alinéa 1er, déterminer celles de ces informations ou de celles qu'il édicte qui doivent figurer dans	De Regering mag de informatiegegevens bedoeld bij het eerste lid nader omschrijven en vervolledigen en mag bepalen welke gegevens of welke hij uitvaardigt die in de aankondiging voor de verhuur vermeld moeten worden en een gestandaardiseerd document met de inhoud en de

l'annonce de mise en location et arrêter un document standardisé reprenant le contenu et la forme des informations devant être communiquées par le bailleur.	vorm van de informatie die door de verhuurder meegedeeld moet worden, bepalen.
§2. En cas de manquement 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.	**§2.** Indien de verhuurder 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 en interesten, of een vergoeding.
Sans préjudice à 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.	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 volledig en juist informatiegegeven met betrekking tot de gemeenschappelijke lasten te communiceren, het bedrag van de verschuldigde lasten door de huurder tot het bedrag meegedeeld vóór het sluiten van de huurovereenkomst.
§3. Le preneur qui communique au bailleur des informations erronées, notamment celles visées à l'article 200/2 du Code, s'expose aux sanctions prévues par le Code civil.	§3. De huurder die onjuiste gegevens meedeelt aan de verhuurder, met name deze bedoeld in artikel 200/2 van de Code, wordt bestraft met de sancties bepaald door het Burgerlijk Wetboek.
Art. 218. Forme du bail.	**Art. 218. Vorm van de huurovereenkomst.**
§1. 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 ~~et précise~~ 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 ainsi que des charges provisionnelles ou forfaitaires. **§2.** La partie contractante la plus diligente pourra, faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par lettre	**§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 ~~en precieze~~ 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 huur alsmede van de provisionele of forfaitaire lasten. **§2.** De meest gerede contracterende partij kan, bij

recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie par voie procédurale s'il échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon le paragraphe 1er et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit.	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.
Le juge de paix est tenu par le contenu prouvé du bail verbal liant les parties.	De vrederechter is gehouden door de bewezen inhoud van de mondelinge huurovereenkomst die de partijen verbindt.
§3. Les baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur du présent article y sont soumis.	**§3.** De vóór de inwerkingtreding van dit artikel mondeling gesloten huurovereenkomsten vallen er onder.
§4. Le Gouvernement arrête un modèle-type de bail à valeur indicative.	**§4.** De Regering vaardigt een standaardmodel van een huurovereenkomst uit ten indicatieve titel.
§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, sécurité et d'équipement des logements ; 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; 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.	**§5.** De Regering stelt een bijlage op bevattende een uitleg over de wettelijke bepalingen met betrekking tot de volgende elementen: 1° de bepalingen die goedgekeurd werden inzake de normen van gezondheid, veiligheid en uitrusting van woningen; 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° 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, voorafgaandelijk aan het aanhangig maken bij

Cette annexe sera obligatoirement jointe aux contrats de bail conclus après l'entrée en vigueur du présent article.	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.
Section 2. Etat du bien loué.	**Afdeling 2. Staat van het gehuurde goed.**
Art. 219. Etat du bien loué. **§1er.** 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. Les conditions minimales visées à l'alinéa précédent sont obligatoirement annexées au bail. **§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	**Art. 219. Staat van het gehuurde goed.** **§1.** De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren. **§2.** Het gehuurde 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. De in het vorige lid beoogde minimumvoorwaarden moeten bij de huurovereenkomst gevoegd worden. **§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 hem niet toe te schrijven is, ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde 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

montant des frais de relogement 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 relogement 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 prononce la nullité du bail conclu par une personne ayant, depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation en application du chapitre 3, quater du titre	huurovereenkomst door fout van de verhuurder, kan de rechter aan de eventuele schadevergoeding en interesten verschuldigd aan de huurder het bedrag van de herhuisvestingskosten, zoals de verhuiskosten, toevoegen. **§4.** Onverminderd alle schadevergoedingen en interesten ten laste van de ene of de andere partij, vervalt, wanneer een woning een verbod krijgt in toepassing van artikel 8 om verhuurd te worden, de bijbehorende huurovereenkomst die vóór het verbod gesloten is, van rechtswege. Onverminderd alle schadevergoedingen en interesten ten laste van de verhuurder, is de huurovereenkomst van rechtswege nietig, indien de woning verhuurd wordt nadat een verbod op verhuur in toepassing van artikel 8 is opgelegd en zonder dat dit verbod opgeheven is.De huurovereenkomst is evenwel niet van rechtswege nietig indien het verbod op verhuur niet opgeheven werd ten gevolge van een vertraging van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. 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 conformiteitscontroleattest, 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 schadeloosstellingen 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.

VIII, du livre 2 du Code pénal.	§5. In afwijking van paragraaf 3, verklaart de rechter de nietigheid van de huurovereenkomst, afgesloten door een persoon die, sinds minder dan tien jaar, in herhaling, een veroordeling heeft opgelopen in toepassing van hoofdstuk 3, quater van titel VIII, van boek 2, van het strafwetboekcode.
Art. 220. Etats des lieux §1er. Les articles 1730 et 1731 du Code civil sont applicables à tous les baux d'habitation y compris les baux de sous-location. En application de ces articles, les parties dressent impérativement un état des lieux d'entrée détaillé contradictoirement et à frais communs. §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. A défaut d'accord des parties, le juge de paix, saisi par requête avant la date de remise des clés, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement n'est pas susceptible d'appel.	**Art. 220. Plaatsbeschrijving** §1. De artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op alle woninghuurovereenkomsten, met inbegrip van de onderhuurovereenkomsten. In toepassing van deze artikelen, maken de partijen op dwingende wijze een gedetailleerde intredende plaatsbeschrijving op tegenspraak op waarvan ze gezamenlijk de kosten dragen. §2. De Regering vaardigt een standaardmodel van intredende plaatsbeschrijving met indicatieve waarde uit. §3. Iedere partij kan het opmaken van een uittredende plaatsbeschrijving eisen, die op tegenspraak is en voor gezamenlijke rekening. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de huurder en voor de teruggave van de sleutels aan de verhuurder. Bij gebreke aan overeenstemming tussen de partijen stelt de vrederechter, waarbij de zaak aanhangig gemaakt is door verzoekschrift voor de datum van teruggave van de sleutels, een deskundige aan om over te gaan tot plaatsbeschrijving. Het vonnis is niet vatbaar voor beroep.
Section 3. Travaux, bail de rénovation,	**Afdeling 3. Werken,**

réparations et entretien.	**renovatiehuurovereenkomst, herstellingen en onderhoud.**
Art. 221. Travaux en cours de bail. **§1.** Sans préjudice de l'article 1724 du Code civil, 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 deux mois à compter du début des travaux; 2° puissent être réalisés en site occupé ; et 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. **§2.** Nonobstant l'article220, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et préalablement à l'exécution de travaux visés au §1er 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.	**Art. 221. Werken in de loop van de huurovereenkomst.** **§1.** Onverminderd artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de verhuurder, na verwittiging van de huurder via aangetekende brief ten minste een maand op voorhand, in het gehuurde 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 twee maanden vanaf het begin van de werken niet mag overschrijden ; 2° uitgevoerd kunnen worden tijdens de bezetting; en 3° na de werken geen vermindering van het woongenot van het verhuurde goed veroorzaken; 4° geen onredelijke vermindering van het woongenot van het gehuurde goed veroorzaken tijdens de werken. **§2.** Niettegenstaande artikel 220, kunnen de partijen op elk ogenblik, op uitdrukkelijke wijze en voorafgaandelijk aan de uitvoering van de werken beoogd in §1 of van werken bestemd om de woning aan te passen aan een situatie van handicap of van verlies aan autonomie van de huurder, overeenkomen dat deze aanleiding geven tot een verhoging van de huurprijs.
Art. 222. Bail de rénovation. **§1er.** 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:	**Art. 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 addendum daarvan, voorafgaand aan de werken afgesloten, bepaalt in detail:

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.~~	1° de beschrijving van de werken; 2° de startdatum van het project dat binnen een redelijke termijn moet worden vastgelegd; 3° de uitvoeringstermijn die niet minder mag zijn dan rederlijkerwijs 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 degene die 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: - si le bien n'est pas occupé jusqu'à la fin de l'exécution des travaux ; - 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.	**§2.** Naar aanleiding van een renovatiehuurovereenkomst kunnen de partijen afwijken van de bepalingen van artikel 219, §2, en van artikel 4: - indien het goed niet bewoond is tot op het einde van de uitvoering van de werken; - indien het goed bewoond is tijdens de werken, binnen de voorwaarden en grenzen voorzien door een besluit van de Regering dat met name de werken bepaalt die het voorwerp kunnen uitmaken van een renovatiehuurovereenkomst. Een beroep op deze afwijking kan slechts aanleiding geven tot niet-nalevingen die effectief opgelost kunnen worden. Geen enkele huurgelden kunnen geëist worden tijdens de werken.
§3. A la demande du bailleur, le preneur lui communique toutes pièces et documents nécessaires pour compléter le dossier d'intervention ultérieur.	**§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 van 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 kwijt te schelden.
§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.	**§6.** De verhuurder heeft, op voorafgaand verzoek gericht aan de huurder met een termijn van minstens drie dagen, toegang tot het gehuurde goed met de technische raadsman van zijn keuze om de uitvoering en voortgang van de werken te controleren.
§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.	**§7.** Na beëindiging van de werken wordt op verzoek van de meest gerede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak.
§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.	**§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 3 aan de rechter vragen. In functie van de omvang van de werken die niet zijn uitgevoerd kan de verhuurder, onverminderd

§7. A 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 3. 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.	eventuele schadevergoedingen en interesten, van de rechter de totale of gedeeltelijke terugbetaling van de niet ontvangen huren vragen.
Art. 223. Réparations et entretien. §1er. Le preneur est tenu des réparations locatives et de menu entretien à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure. 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 bailleur.	**Art. 223. Herstellingen en onderhoud.** §1. De huurder is gehouden tot de huurherstellingen en of de geringe herstellingen tot onderhoud, met uitzondering van die veroorzaakt door ouderdom of overmacht. De huurherstellingen en de geringe herstellingen tot onderhoud zijn die aangeduid als dusdanig door het plaatselijke gebruik. §2. De verhuurder gehouden tot alle andere herstellingen, die nodig mochten 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.
Section 4. Loyer, indexation, charges	**Afdeling 4. Huurprijs, indexatie, lasten.**
Art. 224.	**Art. 224.**

§1er. 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, tel qu'applicable en Région de Bruxelles-Capitale. 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.	§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 levensonderhoud eenmaal per huurjaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de regels bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek zoals van toepassing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.
§2. Le Gouvernement arrête une grille indicative de référence de 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.	§2. 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 rechthuurprijzen wordt gevormd op basis van interne en externe huisvestingscriteria.
Art. 225. A tout moment, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. Le juge statue notamment sur la base de l'évolution des dépenses réelles. Il décide si la conversion est possible.	**Art. 225.** Iedere partij kan te allen tijde aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten. De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven. Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is.
Section 5. Précompte immobilier et frais du bail.	**Afdeling 5. Onroerende voorheffing en kosten van de huurovereenkomst.**
Art. 226. Précompte immobilier. Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur d'un bail de résidence principale, d'un bail étudiant ou d'un bail glissant.	**Art. 226. Onroerende voorheffing.** De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder in geval van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats, van een studentenhuurovereenkomst of van een glijdende huurovereenkomst worden gelegd.

Art. 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, tant le délai du congé visé à l'alinéa 1er que l'indemnité visée à l'alinéa 2 du §5, de l'article 2370, à l'alinéa 3, de l'article 238, à l'alinéa 2, du §2, de l'article 251 et au §2 de l'article 256, 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.	**Art. 227. Registratie.** De verplichting tot registratie van de huurovereenkomst rust op de verhuurder. De kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie zijn volledig ten 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 zowel de in het eerste lid bedoelde opzeggingstermijn als lid 2 in §5, van artikel 237, bedoelde vergoeding, lid 3, van artikel 238, lid 2, van §2, van artikel 251, §2, van artikel 256, niet van toepassing, voor zover een ingebrekestelling, door de huurder aan de verhuurder gericht met een aangetekende brief, om de huurovereenkomst te registreren zonder verdere behandeling gedurende een maand is gebleven.
Art. 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 celui-ci est effectivement intervenu pour compte du preneur.	**Art. 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 legt van de huurder, tenzij deze daadwerkelijk tussengekomen is ten behoeve van de huurder.
Section 6. Aliénation du bien loué	**Afdeling 6. Vervreemding van het gehuurde goed.**
Art. 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.	**Art. 229.** Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening heeft voor de vervreemding van het gehuurde 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 gehuurde goed, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

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 visés à l'article 237, §§2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, au plus tard dans les trois 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.	Deze indeplaatsstelling gebeurt, ondanks elk recht van uitzetting, ook wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening voor de vervreemding heeft, indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betrekt. In dat geval kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 237 §§2, 3 en 4, , mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging van drie maanden wordt betekend binnen drie 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 betekend zou kunnen worden.
Section 7. Cession et sous-location	**Afdeling 7. Overdracht van huur en onderhuur.**
Art. 230. § 1. Sans préjudice de l'article 261 et des articles 264 à 267, 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 du titre X du Code. 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	**Art. 230. §1.** Onverminderd van artikel 261 en artikelen 264 tot 267 en, is de overdracht van de huurovereenkomst verboden behoudens schriftelijke en voorafgaandelijke 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 ter kennis aan de verhuurder gebracht. Deze omvat alle identificatiegegevens van de overnemer, in overeenstemming met titel X van de Code. De huurder deelt zijn akkoord of zijn weigering op de overdracht mee binnen de dertig dagen volgens op de ontvangst van het ontwerp van overdracht. Na het verstrijken van deze termijn wordt de

communiquer au cessionnaire copie du contrat de bail et de l'état des lieux d'entrée.	overdracht geacht te zijn geweigerd.
	§3. Voorafgaandelijk aan de overdracht, moet de overdrager aan de overnemer een kopie van de huurovereenkomst en van de plaatsbeschrijving bij intrede overmaken.
§4. Il est impérativement 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 visé à l'alinéa 3, 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 §1er.	**§4.** Een tussentijdse uittredende plaatsbeschrijving wordt dwingend opgesteld voor 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 opgemaakt. De kosten worden gedeeld tussen de drie partijen. De vastgestelde schade valt ten laste van de overdragende huurder. De uittredende plaatsbeschrijving bedoeld in lid 3, samen met de initiële plaatsbeschrijving, geldt als intredende plaatsbeschrijving ten aanzien van de overnemende huurder in de zin van artikel 220, §1.
§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 avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans	**§5.** De huurder mag het verhuurde goed onderverhuren met de expliciete of stilzwijgende toestemming van de verhuurder. De ontwerpovereenkomst van onderverhuur wordt via aangetekende zending door de huurder aan de verhuurder voor het afsluiten ervan betekend. Het bevat alle gegevens om de onderhuurder, in naleving van titel X, te identificeren. In afwijking van alinea 1, mag de huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, het goed niet

le respect du titre X.	volledig onderverhuren.
Par exception à l'alinéa 1er, le preneur qui affecte le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer la totalité du bien.	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.
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.	Wanneer de huurder echter een gemeente is, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut onderworpen aan de wet van 27 juni 1921, die rechtspersoonlijkheid verleent aan verenigingen zonder winstoogmerk en aan instellingen van openbaar nut, of een vennootschap met een sociaal oogmerk is, kan hij het onroerend goed, gedeeltelijk of volledig, onderverhuren aan een of meerdere natuurlijke personen, op voorwaarde dat het minderbedeelde personen betreft of personen die zich bevinden een moeilijke situatie en zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder zijn toestemming heeft gegeven aan de mogelijkheid om het goed met dit doel onder te verhuren. In dit geval wordt de latere toestemming van de verhuurder op de onderhuur niet meer vereist.
Toutefois, lorsque le preneur est 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 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une Société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, partiellement ou dans sa totalité, à une au 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.	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 3, onder voorbehoud van de volgende bepalingen van deze paragraaf.
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 3 du présent titre, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.	De duur van onderverhuur mag de nog te lopen duur van de hoofdhuurovereenkomst niet overschrijden.
La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.	De huurder moet voorafgaandelijk de onderhuurder over zijn hoedanigheid en de reikwijdte van zijn rechten inlichten.
Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses	Wanneer de verhuurder een einde aan de hoofdhuurovereenkomst stelt, is de huurder ertoe

droits.	gehouden om ten laátste op de vijftiende dag volgend op de ontvangst van de opzeg een kopie aan de onderhuurder over te maken waarin aangegeven wordt dat de onderhuur op dezelfde datum als de hoofdhuurovereenkomst een einde neemt.
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.	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 opzeg van minstens drie maanden te geven, vergezeld van een kopie van de opzeg die hij aan de verhuurder overmaakt en aan de onderhuurder een schadevergoeding te betalen die overeenkomt met drie maanden huur.
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.	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.
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. 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.
§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.	

Art. 231. 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.	**Art. 231.** In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.
Section 8 . – Inexécution du bail et litiges.	**Afdeling 8. Niet-uitvoering van de huurovereenkomst en geschillen.**
Art. 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. Dans ce cas, le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit à concurrence des montants qui lui sont dus, sur requête unilatérale de sa part. Le bailleur veille à ce que les meubles du preneur soient préservés. Les frais éventuels de stockage des meubles sont à charge de la succession.	**Art. 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. In dit geval kande verhuurder de huurwaarborg in zijn voordeel laten vrijmaken ten belope van de bedragen die hem verschuldigd zijn, op eenzijdig verzoek van zijn kant. De verhuurder ziet erop toe de meubelen van de huurder bewaard blijven. De eventuele opslagkosten van de meubelen zijn ten laste van de nalatenschap.
Art. 233. Résolution des conflits. **§1er.** Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties tentent de 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.	**Art. 233. Geschillenregeling.** **§1.** Onverminderd het aanhangig zijn bij een rechtbank, trachten de partijen hun onenigheid in der minne te regelen door, indien nodig, hun toevlucht te nemen tot de diensten van een erkend 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.

Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite.	Elk arbitragebeding dat vóór het ontstaan van het geschil overeengekomen is, wordt voor niet geschreven gehouden.
Chapitre 3. Des baux relatifs à la résidence principale du preneur.	**Hoofdstuk 3. Huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder.**
Section 1ère. Champ d'application.	**Afdeling 1. Toepassingsgebied.**
Art. 234. 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. 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 portant sur le logement visé à l'alinéa 1er, conclue conformément à l'article 230, dans les limites prévues à ce même article. Le présent chapitre n'est pas applicable au bail par lequel un logement est accordé par le même bailleur au même preneur ou à un membre de son ménage impliqué dans son activité, qui est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.	**Art. 234.** Dit hoofdstuk is van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottredingtot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Het beding dat de bestemming van het gehuurde 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. 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 de dag waarop deze toestemming is verleend. Dit hoofdstuk is van toepassing op de onderhuur van de in het eerste lid bedoelde woning, aangegaan overeenkomstig artikel 230, en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel. Dit hoofdstuk is niet van toepassing wanneer de huurovereenkomst op grond waarvan de woning door dezelfde verhuurder aan dezelfde huurder of aan een familielid betrokken bij zijn bedrijvigheid wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.

Art. 235. 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 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une société à finalité sociale, qui sous-loue le bien loué, dans sa totalité, à une au 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 0, §5 ou de l'article 237 alinéa 3 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.	**Art. 235.** Dit hoofdstuk is tevens van toepassing op de onderhuur 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 waarbij aan de verenigingen zonder winstgevend doel en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend, ofwel een vennootschap met een sociaal oogmerk, die het goed aan een of meer natuurlijke personen geheel onderverhuurt, op voorwaarde dat deze personen minder gegoed zijn of zich in een moeilijke sociale situatie bevinden en dat zij het goed uitsluitend tot hun 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 de toepassing van artikel 24/22, §5 of van artikel 237 lid 3, voor een maximale periode van negen jaaruit te sluiten. Wanneer de huurovereenkomst een langere duur dan negen jaar krijgt, kan dit beding verlengd worden indien ze door de partijen binnen de zes maanden die het verstrijken van elke negenjarige periode voorafgaan, bevestigd is.
Art. 236. Le présent chapitre n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.	**Art. 236.** Dit hoofdstuk is niet langer van toepassing zodra het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.
Section 2. Durée du bail.	**Afdeling 2. Duur van de huurovereenkomst**
Art. 237. §1er. 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.	**Art. 237. §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 voor de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.	Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens voor een duur van drie jaar verlengd onder dezelfde voorwaarden.
§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.	§2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad.
Lorsque le congé est donné en vue de pèrmettre 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.	Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de zijlijn van de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.
Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien loué et son lien de parenté avec le bailleur. A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.	De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Deze laatste moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zo niet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.
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 équivalente à dix-huit mois de loyer. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de	Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven. Indien de verhuurder, zonder

résolution anticipée.	het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur. De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van voortijdige ontbinding uit te sluiten of te beperken.
§3. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :	§3. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden:
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.	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 werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.
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.	Met het oog op het goede verloop van de werken kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.
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.	De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.
Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les 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.	De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder.
A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.	Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.
Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.	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. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.	**§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.
Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.	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.
Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.	De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige ontbinding uit te sluiten of te beperken.
§5. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.	**§5.** De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.
Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.	Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel
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.	beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar. 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 een 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.
Art. 238. Par dérogation à l'article 237, §1er, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans. 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. Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue et peut être résilié à tout moment par les deux parties moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Les §§3 et 4, de l'article 237 ne sont pas applicables 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	**Art. 238.** In afwijking van artikel 237, §1, kan een huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar. Zij kan eenmaal of meermaals worden verlengd, maar enkel door een schrijven vervat in de huurovereenkomst, een bijvoegsel hierbij of elk ander daaropvolgend geschrift en onder 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. Zij wordt beëindigd mits één van de partijen ten minste drie maanden voor het verstrijken van de overeengekomen duur een opzegging betekent en kan op elk ogenblik door de twee partijen beëindigd worden door middel van een opzeg van drie maanden en een schadevergoeding gelijk aan een maand huur. De §§3 en 4, van artikel 237 zijn niet van toepassing op deze huurovereenkomst.. Niettegenstaande enig andersluidend beding, wordt bij ontstentenis van een binnen de gestelde

compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les §§ 1er à 5, de l'article 237. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 224 et 2416.	termijn betekende 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 de §§1 tot 5, van artikel 237. 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 de artikelen 224 en 241.
Art. 239. §1er. Par dérogation à l'article 237, §1er, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans. Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance. A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions. L'indemnité due en application de l'article 236,§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, §1er, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§2 à 4, de l'article 237, à moins que les parties n'en disposent autrement.	**Art. 239. §1.** In afwijking van artikel 237,§1, kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaàt. Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een van de partijen ten minste zes maanden voor de vervaldag een opzegging betekent. Als binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens voor een duur van drie jaar verlengd, onder dezelfde voorwaarden. De vergoeding die met toepassing van artikel 236, §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 sluiten voor het leven. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§2 tot 4,

	van artikel 237, tenzij de partijen anders overeenkomen.
Section 3. Révision du loyer et des charges.	**Afdeling 3. Herziening van de huurprijs en de lasten.**
Art. 240. 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. A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande. Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué, à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 220. 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.	**Art/ 240.** 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 de aanvraag door het feit van nieuwe omstandigheden, de normale huurwaarde van het verhuurde onroerend goed minstens twintig procent hoger of lager dan de opeisbare huurprijs is. Hij kan eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat op het moment van de indiening van de aanvraag 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. 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 tot de definitieve beslissing opeisbaar. In het geval van artikel 2394, §2, kunnen de partijen evenwel afzien van de mogelijkheid om de herziening van de huurprijs te vragen.

Art. 241. 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 1er. 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.	**Art. 241.** Indien een onroerend goed het voorwerp van opeenvolgende huurovereenkomsten uitmaakt, gesloten met verschillende huurders voor een duur lager of gelijk aan drie jaar, waaraan een einde gesteld wordt door middel van een opzeg gegeven door de verhuurder, dan mag de basishuurprijs, gedurende negen opeenvolgende jaren, niet hoger zijn dan de opeisbare huurprijs aan het begin van deze periode, evenredig aangepast aan de levensduur, behalve indien de normale huurwaarde van het verhuurde onroerend goed met minstens twintig procent gestegen is door het feit van nieuwe omstandigheden of met minstens tien procent wegens werken uitgevoerd in het verhuurde onroerend goed. Niettegenstaande iedere clausule of tegengestelde overeenkomst, vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die opeisbaar is krachtens de voorgaande huurovereenkomst, evenredig aangepast aan de levensduur, indien de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs overeenkomstig de bepalingen van het 1e lid vastgesteld is. De evenredig aangepaste huurprijs wordt als volgt berekend: basishuurprijs aan het begin van de periode van negen jaar, vermenigvuldigd met de gezondheidsindex van de maand die de maand van het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst voorafgaat en gedeeld door de gezondheidsindex van de maand die de maand van het afsluiten van de huurovereenkomst aan het begin van de periode van negen jaar voorafgaat.
Section 4. Droit d'information du preneur en cas de transmission du bien loué.	**Afdeling 4. Recht op informatie van de huurder in geval van overdracht van het gehuurde goed.**
Art. 242. En cas de mise en vente du logement de gré à gré, le bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en	**Art. 242.** In geval van verkoop uit de hand van de woning, brengt de verhuurder, voorafgaandelijk aan iedere publieke mededeling

vente, notifie au preneur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement.	van verkoop, de huurder, bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, kennis van zijn voornemen om de woning te verkopen.
Art. 243. Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification visée à l'article 242, doit être adressée à tous les preneurs.	**Art. 243.** Indien het goed door verscheidene huurders gemeenschappelijk gehuurd wordt, moet de in artikel 242, bedoelde kennisgeving aan alle huurders gericht worden.
Art. 244. 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.	**Art. 244.** Bij het overlijden van de huurder, genieten enkel de leden van het gezin van de huurder die in het verhuurde goed gedomicilieerd zijn het informatierecht bepaald in artikel 242.
Art. 245. 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.	**Art. 245.** Indien het gehuurde goed aan verscheidene personen in onverdeeldheid toebehoort, is de in artikel 242 bedoelde kennisgeving alleen geldig gedaan indien alle eigenaars in onverdeeldheid daartoe hun medewerking hebben verleend.
Art. 246. Lorsque la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, l'obligation d'information s'applique à cette partie.	**Art. 246.** Wanneer de te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gehuurde goed, is de informatieplicht van toepassing op dit deel.
Art. 247. 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. Toutefois, lorsque le bail est en cours, le preneur peut renoncer à ce droit.	**Art. 247.** Als niet bestaande, wordt beschouwd elke overeenkomst waarbij de huurder vooraf, geheel of ten dele, afstand doet van het informatierecht bepaald door artikel 242. Gedurende de huurovereenkomst kan de huurder evenwel afstand doen van dit recht.
Section 5. Garantie	**Afdeling 5. Waarborg.**
Art. 248. §1er. 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	**Art. 248. §1.** Indien de huurder, behoudens de zekerheden ondermeer voorzien in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek, om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, een van de in het volgende lid bepaalde vormen van waarborgen verstrekt, mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan 2 of 3

la garantie locative. **§2.** Les garanties mentionnées au paragraphe 1er 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 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit du 25	maanden huur, overeenkomstig 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, in voorkomend geval, zich verbindt die volledig samen te stellen middels constante maandelijkse 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 vervangingsinkomsten 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.

avril 2014, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du preneur. Le Livre VII, titre IV, chapitre 1er 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 peut fixer 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.	Niettegenstaande de wet op het statuut van en het besluit op de kredietinstellingen van 25 april 2014, kan een financiële instelling deze waarborg niet weigeren om redenen in verband met de kredietwaardigheid van de huurder. Boek VII, titel IV, hoofdstuk 1 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 kan het formulier vastleggen waarmee de financiële instellingen ten aanzien van de verhuurders zullen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop deze waarborg wordt gevormd.
Art. 249. §1er. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'article 248, §2,	**Art. 249. §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

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. **§2.** Sous réserve du deuxième 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.	gehouden om aan de huurder rente te betalen aan de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat die overhandigd wordt met als minimum de wettelijke rentevoet. Deze rente wordt gekapitaliseerd. **§2.** Onder voorbehoud van het tweede 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 voorleggen 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 is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.
Section 6. Prorogation pour circonstances exceptionnelles.	**Afdeling 6. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden.**
Art. 250. 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.	**Art. 250.** Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, om een verlenging verzoeken.
Art. 251. A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail. A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 237, §4.	**Art. 251.** Deze verlenging wordt, op straf van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur 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.
Art. 252. Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 257, alinéa 2. A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions.	**Art. 252.** Slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging kan worden ingediend, onder dezelfde voorwaarden als die welke bedoeld in het tweede lid, van artikel 257. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter deze verlenging toestaan, eveneens onder dezelfde voorwaarden.
Chapitre 4. Des règles propres au bail étudiant	**Hoofdstuk 4. Regels eigen aan de studentenhuurovereenkomst.**
Art. 253. Champ d'application. **§1er.** Le présent chapitre s'applique au bail étudiant tel que défini à l'article 2, 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'enseignement secondaire ou supérieur selon les modalités suivantes. **§2.** Lors de la signature du bail, ou 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'enseignement secondaire ou supérieur ou, à défaut, une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de cette demande. Dans cette seconde hypothèse, dans les deux mois de son entrée en jouissance ou 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'enseignement secondaire ou supérieur pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.	**Art. 253. Toepassingsgebied.** Dit hoofdstuk is van toepassing op de studentenhuurovereenkomst zoals gedefinieerd in artikel 2, voor zover de partijen instemmen met de toepassing van de juridische regeling die zij instelt en dat de huurder het bewijs levert van zijn regelmatige inschrijving in een instelling voor secondair of hoger onderwijs overeenkomstig de modaliteiten die volgen. **§2.** Bij de ondertekening van de huurovereenkomst, of een maand voor de verlenging van de huur voorzien in artikel 256, §3, deelt de huurder aan de verhuurder een attest van regelmatige inschrijving in een instelling voor secondair of hoger onderwijs mee, of in gebreke daarvan, een kopie van zijn aanvraag tot inschrijving of een verklaring op erewoord van de indiening van die aanvraag. In deze tweede hypothese, deelt de huurder, binnen de twee maanden na de ingenottreding of binnen de twee maanden die volgen op de verlenging voorzien in artikel 256, §3, het bewijs van zijn hoedanigheid van student mee door overlegging van een attest van regelmatige inschrijving in een instelling voor secondair of hoger onderwijs voor de duur van de huur of een aanzienlijk deel hiervan.

Art. 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.	**Art. 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 dergelijk label te laten toekennen.
Art. 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 2 et 3, 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 3, du même titre. Si le preneur n'affecte pas le logement à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions du chapitre 2, du titre XI sont applicables, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre.	**Art. 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 2 en 3, van titel XI, van toepassing, onverminderd de specifieke regels van dit hoofdstuk en met uitzondering van afdeling 2 en van afdeling 4 van hoofdstuk 3 van dezelfde titel. Indien de huurder de woning niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, zijn de bepalingen van hoofdstuk 2 van titel XI, onverminderd de specifieke regels van dit hoofdstuk, van toepassing.
Art. 256. Durée du bail. **§1er.** Tout bail étudiant est réputé conclu pour une durée de douze mois maximum. **§2.** Le bail prend fin moyennant un congé notifié par le bailleur au moins trois mois avant l'expiration de la durée du bail en cours. Il peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de deux mois. **§3.** Il peut être prorogé par période d'un an, par écrit et sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment de la prorogation. Quel que soit le régime applicable, les parties peuvent solliciter la révision du loyer lors de	**Art. 256. Duur van de huurovereenkomst.** **§1.** Elke studentenhuurovereenkomst wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van maximum twaalf maanden. **2.** De huurovereenkomst eindigt mits de verhuurder ten minste drie maanden voor het verstrijken van de duur van de lopende huur een opzegging betekent. Zij kan op ieder tijdstip door de huurder opgezegd worden mits een opzegging van twee maanden. **§3.** Zij kan, per periode van een jaar enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd, onverminderd de indexatie van

chaque échéance d'un triennat, dans les conditions prévues à l'article 240.	de huurprijs op het ogenblik van de hernieuwing. Ongeacht de toepasselijke regeling, kunnen de partijen de herziening van de huurprijs op het einde van elke driejarige periode aanvragen, onder de voorwaarden bedoeld in artikel 240.
§4. 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, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée 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 de courte durée, sans préjudice de l'application de la section III, du chapitre 3. **§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.	**§4.** Niettegenstaande enig andersluidend beding, bij gebreke van een binnen de termijnen betekende opzegging of indien de huurder het gehuurde goed blijft bewonen zonder verzet vanwege de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn gesloten voor een periode van een jaar te rekenen vanaf de datum op de welke de initiële huurovereenkomst van korte duur in werking getreden is en wordt bijgevolg beheerst door de bepalingen van dit hoofdstuk. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden onveranderd ten opzicht van deze overeengekomen in de initiële huurovereenkomst van korte duur, onverminderd de toepassing van afdeling III van hoofdstuk 3. **§5** De huurder kan de huurovereenkomst vroegtijdig opzeggen, tot één maand voor zijn ingenottreding in het gehuurde goed waarvan de datum in de huurovereenkomst nader omschreven zal zijn, voor zover hij gegronde redenen opwerpt en ze via alle rechtsmiddelen aantoont. In dat geval betaalt hij aan de verhuurder een vergoeding die gelijk is aan één maand huur.
Art. 257. Entrée en vigueur. Les dispositions du présent chapitre entrent en vigueur à une date déterminée par le Gouvernement.	**Art. 257. Inwerkingtreding.** De bepalingen van dit hoofdstuk treden in werking op een datum vastgesteld door de Regering.
Chapitre 5. - Des règles propres à la colocation.	**Hoofdstuk 5. Regels eigen aan de medehuur.**
Art. 258. Champ d'application. Le présent chapitre s'applique à la colocation telle que définie à l'article 2, pour autant que	**Art. 258. Toepassingsgebied.** Dit hoofdstuk is van toepassing op de medehuur zoals gedefinieerd in artikel 2, voor zover de

les parties consentent à l'application du régime juridique qu'il institue.	partijen toestemmen met de toepassing van de wettelijke regeling die daarin wordt opgelegd.
Art. 259. Régime applicable. **§1er.** 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 2 et 3, s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre et à l'exception des dispositions relatives à la résolution du bail par le preneur. **§2.** Si aucun des preneurs n'affecte le logement à sa résidence principale, les dispositions du chapitre 2, , s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre.	**Art. 259. Toepasselijke regelgeving.** **§1.** Indien, bij de ingenottreding het onroerend goed, één van de huurders het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, zijn de bepalingen van de hoofdstukken 2 en 3, van toepassing, onverminderd de specifieke regels van dit hoofdstuk en met uitzondering van de bepalingen betreffende de ontbinding van de huurovereenkomst door de huurder. **§2.** Indien geen enkele van de huurders de woning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, zijn de bepalingen van hoofdstuk 2, van toepassing, onverminderd de specifieke regels van dit hoofdstuk.
Art. 260. Solidarité. Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail.	**Art. 260. Hoofdelijkheid.** De medehuurders zijn hoofdelijk gehouden ten aanzien van de verhuurder met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst.
Art. 261. Renon/Sortie anticipée. **§1er.** 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 259. **§2.** Un 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	**Art. 261. Opzegging/vervroegde uittreding.** **§1.** Wanneer alle medehuurders tegelijkertijd aan de huurovereenkomst een einde stellen, dan moet de huuropzegging 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 259. **§2.** Eén of een deel van de medehuurders kunnen op elk ogenblik vroegtijdig uit de huurovereenkomst uittreden met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee maanden.

la notification du congé au bailleur.	§3. Indien een medehuurder de huurovereenkomst beëindigt, geeft hij de andere medehuurders met een gedateerd schrijvenkennis van een kopie van de opzeggingstermijn, gelijktijdig met de kennisgeving van de opzeggingstermijn aan de verhuurder.
§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.	§4 Wanneer de helft van de medehuurders 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 te betekenen.
§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'article262. 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.	§5. De medehuurder die de huurovereenkomst beëindigt is, voor de vervaldag van zijn opzeggingstermijn, verplicht een plaatsvervangende medehuurder te vinden, volgens de modaliteiten nader bepaald in het kader van het medehuurpact bedoeld in artikel 262. De vervangende medehuurder 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 medehuurders kunnen de door de uittredende medehuurder voorgestelde medehuurder weigeren voor gegronde en redelijke redenen.
§6. Lorsque l'ensemble des parties marque 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 entraine son adhésion automatique aux conditions du contrat de bail ainsi qu'au pacte de colocation.	§6. Indien alle partijen de identiteit van de nieuwe medehuurder goedkeuren, moet hij een bijvoegsel bij de aanvankelijke huurovereenkomst ondertekenen. De ondertekening van het bijvoegsel door de nieuwe medehuurder heeft zijn automatische
§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. A 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.	toetreding tot gevolg onder de voorwaarden van de huurovereenkomst en van het medehuurpact. **§7.** De uittredende medehuurder wordt voor de toekomst van zijn verplichtingen ten gevolge van de huurovereenkomst ontslagen op de vervaldatum van zijn opzeggingstermijn en voor zover een nieuwe medehuurder aangeduid overeenkomstig paragraaf 5 het bijvoegsel bedoeld in paragraaf 6, heeft ondertekend of voor zover de uittredende medehuurder kan aantonen dat hij een actieve en voldoende zoektocht naar een nieuwe medehuurder heeft uitgevoerd. Bij ontstentenis daarvan, doven de verplichtingen voor de toekomst van de uittredende medehuurder en de hoofdelijkheid met de andere medehuurders automatisch uit ten laatste bij het verstrijken van een termijn van 6 maanden na de datum van verstrijken van de opzeggingstermijn.
Art. 262. Pacte de colocation. **§1er.** 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.	**Art. 262. Medehuurpact** **§1.** De medehuurders stellen een medehuurpact op teneinde de aspecten van het gemeenschapsleven en de praktische modaliteiten van deze woonwijze te formaliseren. **§2.** Het pact kan de verplichting voorzien om tot een tussentijdse plaatsbeschrijving over te gaan indien een medehuurder vroegtijdig vertrekt teneinde ieders aansprakelijkheid te bepalen en de huurherstellingskosten in te delen. **§3.** Indien een medehuurder vroegtijdig vertrekt, ondertekenen de medehuurders een formele aanpassing van het pact.
Chapitre 6. Habitat intergénérationnel et solidaire	**Hoofdstuk 6. Intergenerationele en solidaire woning**
Art. 263.	**Art. 263.**

Le Gouvernement peut prévoir des règles dérogatoires au droit commun applicables à l'habitat intergénérationnel et solidaire.	De Regering kan van het gemeen recht afwijkende regels voorzien die van toepassing zijn op de intergenerationele en solidaire woning.
Chapitre 7. Bail glissant.	**Hoofdstuk 7. Glijdende huurovereenkomst.**
Art. 264. Champ d'application. **§1er.** Le présent chapitre s'applique au bail glissant tel que défini à l'article 2, lorsqu'il déroge au chapitre 3. 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 à atteindre par le locataire au terme de l'accompagnement social. **§3.** Le présent chapitre n'est plus applicable dés que le bail conclu entre la personne morale preneuse initiale et le bailleur est cédé au sous-locataire.	**Art. 264. Toepassingsgebied.** **§1.** Dit hoofdstuk is van toepassing op de glijdende huurovereenkomst zoals gedefinieerd in artikel 2, wanneer wordt afgeweken van hoofdstuk 3. De Regering stelt de lijst van rechtspersonen vast die gemachtigd zijn om het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst uit te oefenen. **§2.** Elke huurovereenkomst die onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt moet bij geschrift worden opgesteld 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 betrekt, de begindatum van de huurovereenkomst, de duur van de huurovereenkomst en de door de huurder te bereiken doelstellingen aan het einde van de sociale begeleiding. **§3.** Dit hoofdstuk is niet meer van toepassing van zodra de huurovereenkomst gesloten tussen de aanvankelijke rechtspersoon-huurder en de verhuurder overgedragen wordt aan de onderhuurder.
Art. 265. Mécanisme **§1er.** Dans le cadre de l'accompagnement social d'une personne en état de précarité, une personne morale visée à l'article 264, §1er, peut, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, conclure un bail de résidence principale	**Art. 265. Mechanisme** **§1.** In het kader van de sociale begeleiding van een persoon die in een precaire toestand verkeert, kan een rechtspersoon bedoeld in artikel 264, §1, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, een huurovereenkomst voor

portant sur un bien d'habitation pour le sous-louer simultanément avec le même objet à la personne en état de précarité dont elle est responsable du suivi. §2. La personne morale visée au paragraphe 1er 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 1er 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 266 et 267. 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 1er. 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 1er 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 conditions de l'accompagnement social du sous-locataire telles que définies dans le bail ont été satisfaites.	hoofdverblijfplaats betreffende een onroerend goed afsluiten om deze gelijktijdig en met hetzelfde voorwerp onder te verhuren aan de persoon die in een precaire toestand verkeert 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 van 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 en hoofdhuurder wordt van de verhuurder,. De overdracht gebeurt volgens de voorwaarden en modaliteiten gedefinieerd in de artikelen 266 en 267. 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 hoofdhuurovereenkomst voorziet in een beding van uitdrukkelijke overdracht, krachtens het welke, 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 aan de voorwaarden van de sociale begeleiding van de onderhuurder zoals gedefinieerd in de huurovereenkomst voldaan werd.
Art. 266. Durée du bail de résidence	**Art. 266. Duur van de huurovereenkomst voor**

principale conclu par la personne morale responsable de l'accompagnement social et cession du bail.	**hoofdverblijfplaats gesloten door de rechtspersoon verantwoordelijk voor de sociale begeleiding en de overdracht van de huurovereenkomst.**
§1er. Tout bail principal et toute sous-location visés à l'article 267, §1er, sont conclus pour une durée maximale de trois années.	**§1.** Elke hoofdhuurovereenkomst en elke onderhuur bedoeld in artikel 267, §1, worden aangegaan voor een maximale duur van drie jaar.
§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.	**§2.** Twee maanden voor het verstrijken van het eerste en tweede huurjaar, kan de rechtspersoon die de hoofdhuurovereenkomst 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 hoofdhuurovereenkomst, bereikt heeft.
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.	Indien de overdracht van de huurovereenkomst zich niet heeft voorgedaan na de eerste twee jaren van de hoofdhuurovereenkomst, beslist de rechtspersoon door wie de hoofdhuurovereenkomst is aangegaan, ten laatste zes maanden voor het verstrijken van het derde huurjaar, of de doelstellingen door de onderhuurder beoogd door de sociale begeleiding bereikt zijn.
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.	Na afloop van dit onderzoek, indien hij 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.	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 onder dezelfde voorwaarden als de initiële huurovereenkomst.
§3. Dans les hypothèses visées au paragraphe 2, 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	**§3.** In de gevallen bedoeld in paragraaf 2, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan

est entré en vigueur, et est dès lors régi par les dispositions du chapitre 3, outre le chapitre 2. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions du bail demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le contrat de bail initial, sans préjudice de l'indexation du loyer.	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 3 , benevens hoofdstuk 2. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden van de huurovereenkomst onveranderd ten opzichte van deze overeengekomen in het aanvankelijke huurcontract, onverminderd de indexatie van de huurprijs.
Art. 267. Modalités relatives à l'accompagnement social. **§1er.** Les personnes morales visées à l'article264, §1er effectuent un suivi social régulier de la personne en état de précarité tout au long de la durée du bail conclu avec le bailleur. Le bailleur dispose d'un droit de regard régulier sur ce suivi social et est tenu informé de l'évolution de la situation du sous-locataire. **§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 conditions de l'accompagnement social du sous-locataire telles que définies dans le bail n'ont pas été satisfaites. La résolution du contrat de sous-location emporte de plein droit la déchéance du droit dont bénéficie le sous-locataire à l'accompagnement social locatif de la personne morale titulaire du bail principal. **§3.** Le Gouvernement détermine les modalités relatives à l'accompagnement social du sous-locataire bénéficiaire du bail glissant.	**Art. 267. Nadere regels met betrekking tot de sociale begeleiding.** **§1.** De rechtspersonen bedoeld in artikel 264, §1er, verrichten tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst aangegaan met de verhuurder een regelmatige sociale opvolging van de persoon die in een precaire toestand verkeert. De verhuurder beschikt over een regelmatig recht van inzicht in deze sociale opvolging en wordt geïnformeerd over de evolutie van de situatie van de onderhuurder. **§2.** De onderhuurovereenkomst voorziet een beding krachtens het welke, na het derde huurjaar, de voormelde rechtspersonen de huurovereenkomst kunnen opzeggen indien zij vaststellen dat de voorwaarden voor de sociale begeleiding van de onderhuurder zoals gedefinieerd in de huurovereenkomst niet voldaan werden. Uit de ontbinding van het onderhuurcontract volgt van rechtswege het verval van het recht dat de onderhuurder geniet met betrekking tot de sociale huurbegeleiding van de rechtspersoon,titularis van de hoofdhuurovereenkomst. **§3.** De Regering bepaalt de nadere regels met betrekking tot de sociale begeleiding van de onderhuurder-begunstigde van de glijdende

	huurovereenkomst.
Art. 13. Dispositions modificatives et abrogatoires.	**Art. 13. Wijzigings-en opheffingsbepalingen.**
§1er. A l'article 1728bis du Code civil est ajouté un §3 rédigé comme suit :	**§1.** Aan artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek wordt een §3 toegevoegd, die luidt als volgt:
«*Toutefois, sur proposition du Ministre ayant le logement dans ses compétences, le Gouvernement peut, en fonction des décisions prises par le Gouvernement 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 durant les périodes où l'indice applicable aux salaires et revenus de remplacement est bloqué* ».	"*Op voordracht van de Minister die de woning onder zijn bevoegdheid heeft, kan de Regering evenwel, in functie van de door de Federale Regering aangenomen beslissingen inzake consumptieprijsindex, vaststellen dat de huurprijs van de woninghuren met betrekking tot 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 huurprijs tot gevolg hebben tijdens de tijdvakken waar de index toepasselijk op de lonen en vervangingstegemoetkomingen geblokkeerd wordt .*"
§2. A l'article 1730 du Code civil, les mots « au sens de l'article 1er bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 » sont remplacés, en ce qui concerne les baux d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale, par « au sens de l'article 215 du titre XI, chapitre 1er du Code bruxellois du logement ».	**§2.** Aan artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek worden de woorden "in de zin van artikel 1bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2" vervangen, voor wat betreft de huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, door "in de zin van artikel 215 van titel XI, hoofdstuk 1 van de Brusselse Huisvestingscode".
§3. Les articles 1714bis, 1717, 1720, 1743, 1744, 1745, 1747, 1748, 1749, 1754 à 1756 du Code civil cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale aux baux régis par le nouveau titre XI du Code.	**§3.** De artikelen 1714bis, 1717, 1720, , , 1743, 1744, 1745, 1747, 1748, 1749, 1757 tot 1756 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet langer van toepassing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op de huurovereenkomsten onderworpen aan de nieuwe titel XI van de Code.
Toutefois, les articles 1754 et 1756 du Code civil demeurent en vigueur jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement visé à	

l'article 224, §3.	Desalniettemin blijven de artikelen 1754 en 1756 van het Burgerlijk Wetboek in werking tot de inwerkingtreding van het besluit van de Regering bedoeld in artikel 224, §3.
§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.	**§4.** In het Burgerlijk Wetboek, boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2 wordt opgeheven: "Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder", in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
§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, § 1er, dernier alinéa, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil (Moniteur belge du 21 mai 2007) et de l'article 11bis, 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.	**§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 bewoonbaarheid (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 11bis 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. 14. Dispositions transitoires	**Art. 14. Overgangsbepalingen.**
§1er. La présente ordonnance entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.	**§1.** Deze ordonnantie treedt in werking op de datum vastgesteld door de Regering.
§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.	**§2.** Hoofdstuk IV/I van titel X ingevoegd in de Code door de artikelen 8 tot 11 is van toepassing op de afgesloten of verlengde huurovereenkomsten na haar inwerkingtreding.
§3. Le titre XI du Code inséré par l'article 12 est applicable aux baux en cours au moment de son entrée en vigueur à l'exception des articles 217, 218 et 219, §4, 220 §1er et des chapitres 4 à 7 qui sont applicables aux baux conclus ou	**§3.** Titel XI van de Code ingevoegd door artikel 12 is van toepassing op de huurovereenkomsten die op het ogenblik van haar inwerkingtreding lopende zijn, met uitzondering van de artikelen 217, 218 en 219, §4, 220, §1 en van de

renouvelés après son entrée en vigueur.	hoofdstukken 4 tot 7, die van toepassing zijn op de huurovereenkomsten die na haar inwerkingtreding afgesloten of verlengd zijn.
§4. Par dérogation au paragraphe 3, l'article 219, §§1 à 3, est applicable aux baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.	**§4.** In afwijking op paragraaf 3, is artikel 219, §§1 tot 3, van toepassing op de mondelinge huurovereenkomsten die vóór de inwerkingtreding van deze ordonnantie afgesloten zijn.
§5. L'article 226 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 de la loi du 20 février 1991 avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.	**§5.** Artikel 226 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, 3e lid, van de wet van 20 februari 1991 vóór de inwerkingtreding van onderhavige ordonnantie.
§6. L'article 229 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.	**§ 6** Artikel 229 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.
§7. L'article 230 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.	**§7.** Artikel 230, van titel XI 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.

Céline FREMAULT
Ministre du Logement, de la Qualité de vie,
de l'Environnement et de l'Énergie

Commentaire des articles	Commentaar bij de artikelen
Article 1er. La présente ordonnance met en œuvre la sixième réforme de l'Etat dans le domaine des baux d'habitation. En vertu de l'article 15 de la loi spéciale du 6 janvier 2014 (M.B. 31 janvier 2014) modifiant l'article 6, §1er, IV, de la loi spéciale de réformes institutionnelles, les Régions ont désormais la compétence d'arrêter des règles spécifiques relatives à la location de biens ou parties de biens destinés à l'habitation. Cette compétence s'étend non seulement aux contrats relatifs à la résidence principale du preneur mais aussi à la location de chambres d'étudiants ou de résidences secondaires.	**Artikel 1.** Deze ordonnantie voert de zesde staatshervorming uit in het domein van de woninghuurovereenkomsten. Krachtens artikel 15 van de bijzondere wet van 6 januari 2014 (BS van 31 januari 2014) tot wijziging van artikel 6, §1, IV, van de bijzondere wet tot hervorming van de instellingen, hebben de Gewesten voortaan de bevoegdheid om specifieke regels vast te leggen voor de verhuring van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan. Deze bevoegdheid geldt niet alleen voor contracten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, maar ook voor de verhuring van studentenkamers of tweede verblijfplaatsen.
Article 2. Cet article définit des notions utilisées dans la présente ordonnance. Il n'appelle pas de commentaires particuliers.	**Artikel 2.** Dit artikel bevat definities van begrippen die worden gebruikt in deze ordonnantie. Het vraagt geen bijzondere commentaren.
Article 3. L'article 3 insère différentes définitions dans le Code du logement. La notion de bail d'habitation s'entend de manière large à la seule exclusion des baux portant sur une résidence touristique au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014. Elle couvre donc tous les autres baux d'habitation même s'ils ne sont pas destinés à la résidence principale. Le bail de rénovation est défini, dans un souci de clarté. Ce bail tend à faire exécuter par le preneur des travaux incombant normalement au bailleur moyennant l'octroi de certaines	**Artikel 3.** Artikel 3 neemt verschillende definities op in de Huisvestingscode. Het begrip woninghuurovereenkomst wordt in de ruime zin van het woord begrepen, met als enige uitsluiting huurovereenkomsten voor een toeristische verblijfplaats in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014. Het dekt dus alle andere woninghuurovereenkomsten, ook als ze niet als hoofdverblijfplaats bestemd zijn. Het renovatiecontract wordt gedefinieerd, om duidelijkheid te scheppen. Deze huurovereenkomst is bedoeld om door de huurder werken te laten uitvoeren die normaal

contreparties accordées par celui-ci. Ce bail est strictement encadré par l'article 222 de la section 3 du chapitre 2 du nouveau titre XI du Code. En ce qui concerne le bail de logement étudiant, la colocation, le pacte de colocation et le bail glissant, de même que le bail étudiant, il est renvoyé aux commentaires traitant spécifiquement de ces matières.	voor de verhuurder zijn, op voorwaarde dat die bepaalde tegenprestaties verleent. Deze huurovereenkomst wordt strikt geregeld door artikel 222 van rubriek 3 van hoofdstuk 2 van de nieuwe titel XI van de Code. Met betrekking tot de studentenhuurovereenkomst, de medehuur, het medehuurpact en de glijdende huurovereenkomst, evenals de studentenhuurovereenkomst, wordt verwezen naar de specifieke commentaren hierover.
Article 4. Les références à la loi du 20 février 1991 et à ses arrêtés d'application qui cessent de s'appliquer en Région de Bruxelles-Capitale sont supprimées dans l'article 4 du Code. Celui-ci rappelle toutefois dorénavant que le respect du Code s'entend sans préjudice de toute autre législation applicable à un logement ou à un immeuble, dont il donne des exemples non limitatifs.	**Artikel 4.** De verwijzingen naar de wet van 20 februari 1991 en zijn toepassingsbesluiten die niet langer van toepassing zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, worden geschrapt in artikel 4 van de Code. Dit artikel herinnert er nu echter aan dat de Code moet worden nageleefd zonder afbreuk te doen aan elke andere wetgeving die van toepassing is op een woning of een gebouw, waarvan niet-limitatieve voorbeelden worden gegeven.
Article 5. L'abrogation de l'article 5 du Code s'explique par le souhait, d'une part, de regrouper au sein d'un même chapitre relatif aux baux d'habitation, les dispositions relatives à l'état du bien loué et, d'autre part, de prévoir clairement que les normes d'habitabilité, essentiellement destinées à protéger le preneur, sont impératives en sorte que la mise en location d'un bien qui ne répond pas à ces exigences n'est pas nul de nullité absolue contrairement à ce que soutient une partie de la doctrine. Le manquement par le bailleur à son obligation peut donc uniquement faire l'objet d'une demande de résiliation ou d'exécution forcée par le preneur. L'abrogation de l'article 5 ne modifie cependant pas la portée des sanctions prévues aux articles 7, 8 et 10 du Code. Il est pour le surplus renvoyé au commentaire de l'article 12 en tant qu'il insère un article 219 dans le nouveau titre XI du Code.	**Artikel 5.** De schrapping van artikel 5 van de Code wordt verklaard door de wens, enerzijds, om de bepalingen betreffende de staat van het goed te groeperen binnen eenzelfde hoofdstuk over de woninghuurovereenkomsten, en anderzijds om duidelijk te voorzien dat de normen inzake bewoonbaarheid, voornamelijk bedoeld om de huurder te beschermen, imperatief zijn, zodat de verhuring van een goed dat niet voldoet aan die vereisten, niet absoluut nietig is, in tegenstelling tot wat een deel van de rechtsleer zegt. Wanneer de verhuurder verzaakt aan zijn plicht, kan de huurder dus enkel een opzegging of gedwongen uitvoering vragen. De opheffing van artikel 5 wijzigt echter niet de draagwijdte van de in de artikelen 7, 8 en 10 van de Code voorziene sancties. Voor het overige wordt verwezen naar het commentaar van artikel 12, voorzover een artikel 219 is ingelast in de nieuwe titel XI van de Code.

Article 6. Cet article complète l'intitulé du titre X : « De l'égalité de traitement » par les mots « et de la lutte contre la discrimination ». Le titre X s'intitule désormais « De l'égalité de traitement et de la lutte contre la discrimination ».	**Artikel 6.** Dit artikel vult het opschrift van titel X aan: "Gelijke behandeling" wordt aangevuld met de woorden "en de strijd tegen discriminatie". Titel X heet voortaan "Gelijke behandeling en de strijd tegen discriminatie".
Article 7. L'article 7 abroge l'article 200, §2 et §3, du chapitre IV, du titre X, du Code. Ces dispositions limitaient le champ d'application des règles du titre X relatives à l'égalité de traitement en matière d'accès au logement, aux seuls organismes publics du secteur du logement public énumérés par l'article 200, §2, et aux personnes du secteur public qui s'occupent à quelque niveau que ce soit de l'accès au logement public visés par l'article 200, §3. Les dispositions du titre X telles que modifiées par le présent projet d'ordonnance demeurent d'application à l'égard des acteurs du secteur du logement public précités. L'abrogation de ces deuxième et troisième paragraphes a pour objectif de supprimer la limitation du champ d'application du titre X et d'étendre l'application des règles relatives à l'égalité et à la non discrimination en matière d'accès au logement, aux bailleurs du secteur locatif privé. Les nouvelles dispositions insérées dans le titre X par le présent projet d'ordonnance sont donc également d'application au secteur du logement public et privé. L'extension du champ d'application du titre X aux personnes privées et l'application uniforme qui en résulte pour ces dernières et les organismes publics concernés procède d'un souci de cohérence et d'uniformatisation du régime d'égalité de traitement applicable en matière d'accès au logement.	**Artikel 7.** Artikel 7 herroept artikel 200, §2 en §3, van hoofdstuk IV, van titel X, van de Code. Deze bepalingen beperkten het toepassingsgebied van de regels van titel X betreffende de gelijke behandeling op het vlak van toegang tot huisvesting tot enkel de overheidsinstellingen van de openbare huisvestingssector, opgesomd in artikel 200, §2, en tot de personen van de overheidssector die zich op gelijk welk niveau bezighouden met de toegang tot de openbare huisvesting, zoals bepaald in artikel 200, §3. De bepalingen van titel X zoals gewijzigd door dit ontwerp van ordonnantie blijven van toepassing ten aanzien van de voormelde actoren van de openbare huisvestingssector. De opheffing van die tweede en derde paragraaf heeft tot doel om de beperking van het toepassingsgebied van titel X af te schaffen en om de toepassing van de regels betreffende de gelijke behandeling en niet-discriminatie op het vlak van de toegang tot huisvesting, uit te breiden tot de verhuurders van de private huursector. De nieuwe bepalingen die worden ingelast in titel X door dit ontwerp van ordonnantie, zijn dus ook van toepassing op de openbare en private huisvestingssector. De uitbreiding van het toepassingsgebied van titel X tot de private personen en de uniforme toepassing die eruit voortvloeit voor laatstgenoemden en de openbare instellingen in kwestie, vloeit voort uit een verlangen naar coherentie en uniformering van het stelsel van gelijke behandeling dat van toepassing is op het vlak van toegang tot huisvesting.

Cette uniformisation répond à la volonté exprimée dans la Recommandation 141/9 mars 2016 du Centre interfédéral pour l'égalité des chances (UNIA) d'« *étendre le champ d'application du titre X du code bruxellois du logement au marché locatif privé* », de sorte que « *tout le champ du logement serait protégé de la même manière dans le même texte légal*» (Recommandation 141/9 mars 2016 relative à l'égalité de traitement sur le marché locatif privé en Région de Bruxelles-Capitale suite à l'entrée en vigueur de la sixième réforme de l'Etat, pp.2-3). Par conséquent, le titre X s'applique désormais tant au secteur du logement public qu'au secteur du logement privé.	Deze uniformering komt tegemoet aan de wil uitgedrukt in de Aanbeveling 141/9 maart 2016 van het Interfederaal Centrum voor gelijke kansen en bestrijding van discriminatie en racisme (UNIA) om "*het toepassingsgebied van titel X van de Brusselse Huisvestingscode uit te breiden tot de private huurmarkt*", zodat "*het hele huisvestingsdomein op dezelfde wijze beschermd zou zijn in dezelfde wettekst*" (Aanbeveling 141/9 maart 2016 betreffende de gelijke behandeling op de private huurmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ingevolge de inwerkingtreding van de zesde Staatshervorming, pp.2-3). Bijgevolg is titel X voortaan zowel op de openbare sector als op de private huisvestingssector van toepassing.
Article 8. Cet article insère un nouveau chapitre IV/1 intitulé « Principe de non discrimination et justifications ».	**Artikel 8.** Dit artikel last een nieuw hoofdstuk IV/1 in, getiteld "Principe van non-discriminatie en motiveringen".
Article 9. Cet article insère un article 200/1 dans le Code. Cette disposition rappelle tout d'abord qu'un propriétaire bénéficie du droit de choisir librement son locataire, conformément au principe de l'autonomie de la volonté. L'article 200/1 encadre néanmoins cette liberté, dans la mesure où la sélection doit intervenir sans discrimination à l'égard des candidats locataires. L'article 200/1 situe en effet le projet dans le cadre général plus large de la lutte contre toute forme de discrimination. Il permet l'accès égalitaire au logement public et privé à tous les individus et contribue de la sorte globalement au développement de sociétés démocratiques et tolérantes. Ces principes s'appliquent naturellement sans préjudice des règles applicables aux opérateurs immobiliers publics en ce qu'elles limitent le public cible qui a accès	**Artikel 9** Dit artikel last een artikel 200/1 in de Code in. Deze bepaling herinnert vooreerst eraan dat een eigenaar het recht geniet om vrij zijn huurder te kiezen overeenkomstig het principe van de wilsvrijheid. Artikel 200/1 kadert deze vrijheid evenwel, in die zin dat het selecteren van de kandidaat-huurders zonder discriminatie dient te gebeuren. Artikel 200/1 situeert namelijk het ontwerp in het bredere algemeen kader van de strijd tegen elke vorm van discriminatie. Ze maakt gelijke toegang tot de openbare en private huisvesting mogelijk voor alle individuen en draagt op die manier algemeen bij tot de ontwikkeling van democratische en tolerante maatschappijen. Deze principes vinden uiteraard toepassing zonder afbreuk te doen aan de toepasselijke regelgeving voor publieke vastgoedoperatoren

au logement public. Le chapitre IV/1 s'applique à toutes les phases de la procédure d'obtention d'un logement. Il détermine les informations et les justificatifs qu'un bailleur est autorisé à demander, d'une part au stade précontractuel c'est-à-dire à un candidat preneur, en vue de sélectionner le preneur finalement retenu, et d'autre part, au preneur retenu, afin de rédiger, conclure, et exécuter le contrat de bail. La Commission de la protection de la vie privée souligne à cet égard que « *l'appréciation de la proportionnalité des données visées varie en fonction du stade du processus de mise en location* ». Par conséquent, certaines informations peuvent être recueillies lors d'un premier contact afin de permettre une organisation optimale de la visite des lieux. En revanche, d'autres informations ne sont pas nécessaires à ce stade précoce de la relation précontractuelle ou contractuelle qui pourrait se nouer ultérieurement, et ne peuvent être collectées qu'à une étape plus avancée du processus de mise en location du bien. Cette seconde catégorie recouvre les informations susceptibles d'être nécessaires au tri final des candidats, à la détermination de certaines charges, ou encore à la rédaction du contrat de bail (Recommandation n°01/2009 du 19 mars 2009 aux bailleurs et agents immobiliers relative au traitement des données des candidats locataires (SE/08/128, p.26).	aangezien deze het doelpubliek hetwelk toegang heeft tot de openbare huisvesting beperkt. Hoofdstuk IV/1 is van toepassing op alle fasen van de procedure voor het verkrijgen van een woning. Het bepaalt welke informatie en bewijstukken een verhuurder mag vragen, enerzijds in het precontractuele stadium, dat wil zeggen aan een kandidaat-huurder, om de uiteindelijk weerhouden huurder te selecteren, en anderzijds, aan de weerhouden huurder, om de huurovereenkomst op te stellen, af te sluiten en uit te voeren. De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer benadrukt in dat verband dat *"de beoordeling van de evenredigheid van de beoogde gegevens varieert volgens het stadium van het proces van de verhuring"*. Bijgevolg kan bepaalde informatie worden ingezameld tijdens een eerste contact, om het plaatsbezoek optimaal te kunnen organiseren. Omgekeerd is andere informatie niet noodzakelijk in dat vroege stadium van de precontractuele of de contractuele relatie die achteraf zou kunnen worden aangeknoopt, en kan die slechts in een latere fase van het verhuringsproces worden ingezameld. Deze tweede categorie bestrijkt de informatie die nodig kan zijn voor de uiteindelijke selectie van de kandidaten, om bepaalde kosten te bepalen, of om de huurovereenkomst op te stellen (Aanbeveling nr. 01/2009 van 19 maart 2009 aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van de gegevens van de kandidaat-huurders (SE/08/128, p.26).
Article 10. L'article 10 insère un article 200/2 dans le nouveau chapitre IV/1 du Code qui précise les données que le bailleur est autorisé à recueillir au stade précontractuel et au stade contractuel. Il vise à garantir le principe	**Artikel 10.** Artikel 10 last een artikel 200/2 in het nieuwe hoofdstuk IV/1 van de Code in, dat preciseert welke gegevens de verhuurder mag inzamelen in het precontractuele en het contractuele stadium. Het is bedoeld om het

d'égalité de traitement au sein du marché locatif bruxellois par l'interdiction de toute forme de discrimination en matière d'accès au logement public ou privé.	principe van gelijke behandeling op de Brusselse huurmarkt te garanderen door elke vorm van discriminatie op het vlak van toegang tot de openbare of private huisvesting te verbieden.
Cette disposition doit nécessairement s'interpréter à la lumière de l'article 4, §1er, 2° de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, qui dispose que les données à caractère personnel doivent être collectées pour des finalités déterminées, explicites et légitimes, et ne pas être traitées ultérieurement de manière incompatible avec ces finalités, compte tenu de tous les facteurs pertinents, notamment des prévisions raisonnables de l'intéressé et des dispositions légales et réglementaires applicables.	Deze bepaling moet noodzakelijkerwijs worden geïnterpreteerd in het licht van artikel 4, §1, 2° van de wet van 8 december 1992 betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, die bepaalt dat persoonsgegevens voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden moeten worden verkregen en niet verder mogen worden verwerkt op een wijze die, rekening houdend met alle relevante factoren, met name met de redelijke verwachtingen van de betrokkene en met de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen, onverenigbaar is met die doeleinden.
Selon la Commission de la protection de la vie privée, la finalité de la sélection du preneur en vue de la conclusion d'un contrat de bail apparaît déterminée, explicite et légitime (Recommandation n°01/2009 du 19 mars 2009 aux bailleurs et agents immobiliers relative au traitement des données des candidats locataires (SE/08/128, p.5).	Volgens de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer lijkt de selectie van de huurder met het oog op de afsluiting van een huurovereenkomst als doeleinde welbepaald, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigd (Aanbeveling nr. 01/2009 van 19 maart 2009 aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van de gegevens van de kandidaat-huurders (SE/08/128, p.5).
En outre, par application du principe de finalité précité, lorsque la collecte des données des candidats preneurs est effectuée en vue de la sélection du preneur et de la conclusion d'un contrat de bail, les données ne peuvent être communiquées qu'aux destinataires mentionnés lors de la collecte et ne peuvent être utilisées de manière incompatible avec les finalités initiales de sélection du preneur et de conclusion du contrat de bail (*ibidem*).	Bovendien, in toepassing van het voormelde principe van doeleinde, wanneer de gegevens van de kandidaat-huurders worden ingezameld met het oog op de selectie van de huurder en de afsluiting van een huurovereenkomst, mogen de gegevens enkel worden meegedeeld aan de bestemmelingen die worden vermeld tijdens de inzameling, en mogen ze niet worden gebruikt op een wijze die niet verenigbaar is met de initiële doelstellingen van de selectie van de huurder en de afsluiting van de huurovereenkomst (*ibidem*).

Cette obligation s'applique sans préjudice de tout différend susceptible de naître entre les parties. Par conséquent, en cas de litige relatif au bail ou en cas d'application de l'article 2273 du Code civil, les données récoltées relatives au preneur ou au candidat preneur pourront être ultérieurement utilisées par le bailleur et ce en raison du traitement prévisible de ces données par le preneur, en application de l'article 8, §2, c) de la loi du 8 décembre 1992.

Les données à caractère personnel recueillies doivent en toute hypothèse l'être dans le respect du principe de proportionnalité et de l'article 4, §1er, 3° de la loi du 8 décembre 1992. Elles doivent dès lors être adéquates, pertinentes et non excessives au regard des finalités pour lesquelles elles sont recueillies, c'est-à-dire dans le cadre du présent projet d'ordonnance, les finalités de sélection du preneur, de signature et d'exécution du contrat de bail.

§1er. L'article 200/2, §1er, détermine les données générales relatives au preneur que peut recueillir un bailleur en vue de la sélection du candidat locataire et de la rédaction et de la conclusion du contrat de bail, sous réserve de l'application du §3.

Ces données sont les suivantes :

1° le nom et le prénom du candidat preneur ;

2° un moyen de communication avec le candidat preneur, tel que, notamment, un numéro de téléphone, une adresse courrielle, une adresse postale, ou un numéro de télécopie ; toutefois, si le candidat preneur refuse de transmettre au bailleur cette donnée, ce dernier ne pourra utiliser ce motif afin de refuser de conclure le contrat de bail avec ledit candidat preneur.

Deze verplichting is onverminderd van toepassing op elk geschil dat kan ontstaan tussen de partijen. Bijgevolg, in geval van een geschil betreffende de huurovereenkomst of in geval van toepassing van artikel 2273 van het Burgerlijk Wetboek kunnen de gegevens die worden ingezameld over de huurder of kandidaat-huurder, achteraf worden gebruikt door de verhuurder, en dat wegens de voorzienbare verwerking van die gegevens door de huurder, in toepassing van artikel 8, §2, c) van de wet van 8 december 1992.

De ingezamelde persoonsgegevens moeten in elke veronderstelling gebeuren met inachtneming van het evenredigheidsbeginsel en artikel 4, §1, 3° van de wet van 8 december 1992. Ze moeten derhalve adequaat, relevant en niet-excessief zijn ten opzichte van de doeleinden waarvoor ze worden ingezameld, dat wil zeggen in het kader van dit ontwerp van ordonnantie: de selectie van de huurder, de ondertekening en de uitvoering van de huurovereenkomst.

§1. Artikel 200/2, §1 bepaalt welke algemene gegevens een verhuurder kan inzamelen over de huurder met het oog op de selectie van de kandidaat-huurder en het opstellen alsook het afsluiten van de huurovereenkomst onder voorbehoud van de toepassing van §3.

Deze gegevens zijn de volgende:

1° de naam en voornaam van de kandidaat-huurder;

2° een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder, zoals, onder meer, een telefoonnummer, een e-mailadres, een postadres, of een faxnummer: als de kandidaat echter weigert om die gegevens door te geven aan de verhuurder, kan laatstgenoemde dat niet als reden gebruiken om te weigeren een huurovereenkomst af te sluiten met die

La demande de ces données minimales d'identification est proportionnée aux objectifs, non seulement de convenances sociales, mais aussi d'une bonne organisation des visites, de la sécurité de celles-ci, et en vue de l'établissement d'éventuels contacts postérieurs. Elles permettent en outre au bailleur, si la relation précontractuelle des parties progresse, d'opérer un contrôle *a priori* des documents fournis (telle la vérification que les fiches de paie se rapportent bien à leur porteur). Ces données satisfont par ailleurs à l'article 1*bis* du livre II, titre VIII, chapitre II, section2, du Code civil, qui impose que tout bail affectant la résidence principale du preneur doit être établi par écrit et contenir l'identité de toutes les parties.	kandidaat-huurder. De vraag naar deze minimale identificatiegegevens staat in verhouding tot de doelstellingen, niet alleen op het vlak van sociale welvoeglijkheid, maar ook voor een goede organisatie van de bezoeken, de veiligheid ervan en om achteraf eventueel contacten te leggen. Ze stellen de verhuurder bovendien in staat om, als de precontractuele relatie van de partijen verder evolueert, een controle *a priori* door te voeren van de documenten die worden geleverd (zoals de controle of de loonfiches wel degelijk betrekking hebben op de hun houder). Deze gegevens voldoen overigens aan artikel 1*bis* van het boek II, titel VIII, hoofdstuk II, sectie 2, van het Burgerlijk Wetboek, dat oplegt dat elke huurovereenkomst betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder schriftelijk moet worden opgesteld, met vermelding van de identiteit van beide partijen.
3° l'adresse du preneur. Celle-ci est nécessaire par exemple pour l'envoi de documents (le contrat de bail, l'état des lieux le relevé des compteurs), pour être mentionnée dans le bail, ou encore, en cas d'inexécution, afin de contraindre le preneur à signer le bail. Cette donnée ne peut être utilisée par le bailleur afin d'obtenir des informations auprès de l'ancien bailleur du preneur, sauf si le preneur y consent lors de la collecte. Dans le cadre d'une colocation, l'engagement solidaire et indivisible des co-preneurs implique que l'adresse de chacun d'entre eux soit communiquée ;	3° het adres van de huurder. Deze is bijvoorbeeld noodzakelijk om de documenten op te sturen (de huurovereenkomst, de plaatsbeschrijving, de opneming van de meters), om te worden vermeld in de huurovereenkomst, of, in geval van niet-uitvoering, om de huurder te dwingen om de huurovereenkomst te ondertekenen. Deze gegevens mogen niet worden gebruikt door de verhuurder om informatie in te winnen bij de voormalige verhuurder van de huurder, tenzij de huurder daarmee instemt tijdens de gegevensinzameling. In het kader van medehuur impliceert de hoofdelijke en ondeelbare verbintenis van de medehuurders dat het adres van elk van hen wordt meegedeeld;
4° tout document permettant d'attester de l'identité du preneur. La Commission de la protection de la vie privée considère que le bailleur peut solliciter la présentation de la carte d'identité (en occultant au besoin les éléments non pertinents) ou de tout autre document	4° elk document ter staving van de de identiteit van de huurder. De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer acht het legitiem dat de huurder kan verzoeken

probant mentionnant ces données, afin d'en vérifier l'exactitude.

5° la date de naissance peut être demandée, en vue de la vérification de sa capacité à contracter;

6° le bailleur peut également demander la composition de ménage du preneur, afin, par exemple, de déterminer le nombre d'occupants du logement. La Commission de protection de la vie privée estime que la récolte de cette donnée n'est pas excessive compte tenu d'une part, de la finalité poursuivie, et d'autre part, des articles 1720 du Code civil (qui dispose que le bailleur doit délivrer le bien loué, l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué et en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail) et 1735 du Code civil (qui prévoit que le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes présentes dans les lieux). Le preneur peut par ailleurs être redevable de provisions pour des frais et charges à estimer

de identiteitskaart (waarvan de irrelevante elementen zijn verborgen) of enig ander document dat deze gegevens bevat, in te dienen, om de juistheid ervan te verifiëren.

5° de geboortedatum kan worden gevraagd, met het oog op de controle van zijn vermogen om te contracteren;

6° de verhuurder kan ook vragen naar de gezinssamenstelling van de huurder om, bijvoorbeeld, het aantal bewoners van de woning te bepalen. De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer meent dat de inzameling van dat gegeven niet excessief is, enerzijds gezien de doelstelling die wordt nagestreefd, en anderzijds gezien de artikelen 1720 van het Burgerlijk Wetboek (dat bepaalt dat de verhuurder verplicht is om het verhuurde goed af te leveren, het goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is, en de huurder het rustig genot daarvan te doen hebben zolang de huur duurt) en 1735 van het Burgerlijk Wetboek (dat voorziet dat de huurder aansprakelijk is voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van de personen die aanwezig zijn in de ruimten). De huurder kan bovendien provisies verschuldigd zijn voor kosten en lasten die moeten worden geraamd volgens het aantal bewoners van het gehuurde goed. Bijvoorbeeld, wanneer de kosten voor waterverbruik en verwarming worden gedeeld tussen verschillende huurders van eenzelfde gebouw dat eigendom is van de verhuurder, moet een maandelijkse provisie worden vastgelegd, die sterk kan variëren volgens de samenstelling van het gezin (Aanbeveling nr. 01/2009 van 19 maart 2009 aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van de gegevens van de kandidaat-huurders (SE/08/128, p. 15)).

Deze gegevens moeten relevant en noodzakelijk zijn, zonder echter dat de weigering van de huurder om gegevens over

selon le nombre d'occupants du bien loué. Par exemple, lorsque la répartition du coût des eaux consommées ou des frais de chauffage se fait entre divers locataires d'un même immeuble appartenant au bailleur, une provision mensuelle doit être fixée, qui peut varier de manière importante selon la composition du ménage (Recommandation n°01/2009 du 19 mars 2009 aux bailleurs et agents immobiliers relative au traitement des données des candidats locataires (SE/08/128, p. 15).

Ces données doivent être pertinentes et nécessaires, sans toutefois que le refus de communication de la part du preneur de son statut ou de sa composition de ménage puisse justifier un refus de la part du bailleur de conclure le contrat de bail.

7° le montant des ressources financières dont dispose le preneur. Cette donnée constitue un indice permettant au bailleur de déterminer si le candidat preneur est en mesure d'assumer l'ensemble de ses obligations contractuelles telles que, par exemple, le paiement des loyers, le coût des travaux que le preneur s'engage à prendre en charge en cas de bail de rénovation, sa part dans les charges communes, les primes d'assurances, le coût des réparations locatives, ou les frais de remise en état du bien loué qui incomberaient au preneur.

Le respect du principe de proportionnalité et de la finalité poursuivie par la collecte de cette donnée ne s'accommode pas d'une analyse plus globale de la situation financière du candidat preneur. La Commission estime à cet égard que

zijn status of zijn gezinssamenstelling mee te delen, de verhuurder het recht geeft om te weigeren een huurovereenkomst af te sluiten met hem;

7° het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt. Dat gegeven vormt een aanwijzing waarmee de verhuurder kan bepalen of de kandidaat-huurder in staat is om al zijn contractuele verplichtingen na te komen, zoals bijvoorbeeld de betalingen van de huurgelden en de kosten van renovatiewerken waartoe de huurder zich verbindt ingeval van renovatiehuurovereenkomst, zijn deel in de gemeenschappelijke kosten, de verzekeringspremies, de kosten van de herstellingswerken of van de werken om het verhuurde goed opnieuw in de oorspronkelijke staat te brengen en waarvan werd bepaald dat ze te zijnen laste zijn.

De naleving van het evenredigheidsbeginsel en de doelstelling die wordt nagestreefd door de inzameling van die informatie, beperkt zich niet tot een meer algemene analyse van de financiële situatie van de kandidaat-huurder. De Commissie meent in dat opzicht dat "*de controle van de solvabiliteit van de potentiële huurder zich, in principe, moet beperken tot de vraag of de huurder, op het eerste gezicht, over voldoende regelmatige inkomsten beschikt om zijn lasten het hoofd te bieden*", en ze preciseert dat "*indien verschillende gegevens afzonderlijk relevant worden geacht, dat niet betekent dat ze, in geval van accumulatie, nog evenredig zouden zijn*" (Aanbeveling nr. 01/2009 van 19 maart 2009 aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van de gegevens van de kandidaat-huurders (SE/08/128, p.12). UNIA beveelt in dat opzicht aan dat, als de verhuurder betaalbewijzen vraagt van vroegere huurgelden, die niet meer mogen bedragen dan drie opeenvolgende maanden huur (Standaardformulier opgesteld door het Interfederaal Centrum voor gelijke kansen en

« *le contrôle de la solvabilité du locataire potentiel doit, en principe, se limiter à la question de savoir si le locataire dispose, à première vue, de revenus suffisamment réguliers pour faire face à ses charges* », et précise que « *si diverses données sont estimées séparément pertinentes, ceci ne signifie pas nécessairement qu'en cas d'accumulation, elles soient encore proportionnelles* » (Recommandation n°01/2009 du 19 mars 2009 aux bailleurs et agents immobiliers relative au traitement des données des candidats locataires (SE/08/128), p.12). UNIA recommande à cet égard que, si le bailleur sollicite des preuves de paiement de loyers antérieurs, celles-ci ne puissent être supérieures à trois mois de loyers consécutifs (Formulaire-type rédigé par le Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations et l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI)).

L'article en projet impose que ni l'origine ni la nature du montant des ressources dont dispose le preneur ne puissent être prises en considération par le bailleur, afin d'éviter toute discrimination liée au statut du preneur (social, professionnel ou autre).

Le montant des ressources du preneur peut être vérifié par la production de documents attestant de ses revenus, tels que, notamment, une fiche de salaire ou de traitement, des extraits de compte bancaire, des allocations de chômage, des allocations de mutuelle, des allocations pour personnes handicapées. L'identité du débiteur des revenus ne peut en principe pas être sollicitée par le bailleur. A cette fin, l'identité du débiteur peut, par exemple, être noircie sur des extraits de compte. Cependant, et pour autant qu'il ait des raisons légitimes de douter de la véracité des documents communiqués, le bailleur peut solliciter

de strijd tegen racisme en discriminatie en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV)).

Het ontwerpartikel legt op dat noch de herkomst noch de aard van het bedrag van de middelen waarover de huurder beschikt, in aanmerking mag worden genomen door de verhuurder, om elke discriminatie in samenhang met de status van de huurder (sociaal, professioneel of ander) te vermijden.

Het bedrag van de middelen van de huurder kan worden geverifieerd door bewijsdocumenten van zijn inkomsten voor te leggen zoals, met name, een loonfiche of weddefiche, bankafschriften, werkloosheidsuitkeringen, uitkeringen van ziekenfondsen, invaliditeitsuitkeringen. De identiteit van de schuldenaar van de inkomsten mag in principe niet worden gevraagd door de verhuurder. Daarom mag de identiteit van de schuldenaar bijvoorbeeld worden zwart gemaakt op bankafschriften. Niettemin, en voorzover de verhuurder legitieme redenen heeft om te twijfelen aan de waarachtigheid van de meegedeelde documenten, kan hij de identiteit van de schuldenaar van de inkomsten vragen, indien hij zijn vraag motiveert met objectieve en redelijke elementen

De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer is van mening dat het niet-meedelen van bepaalde gegevens zoals de gezinssamenstelling of een communicatiemiddel met de huurder geen grond kunnen zijn voor de verhuurder om van rechtswege het afsluiten van de huurovereenkomst te weigeren. Het komt toe aan de bevoegde rechter om een geschil over de weigering tot contracteren geval per geval te beoordelen.

Artikel 200/2, §2 voorziet een verbod om

l'identité du débiteur de revenus, s'il motive sa demande par des éléments objectifs et raisonnables.	andere gegevens over de huurder in te zamelen dan de opgesomde gegevens. Het gaat hier met name om de gegevens over leeftijd, etnische afkomst, een uittreksel uit het strafregister, referenties, beroep, geestelijke of lichamelijke gezondheidstoestand.
Bien que la Commission de la protection de la vie privée considère que la non-communication de certaines données, telle la composition du ménage ou un moyen de communication avec le preneur, ne peut constituer un motif permettant au bailleur de refuser automatiquement de conclure le contrat de bail, il appartiendra au juge compétent d'apprécier un litige lié au refus de contracter au cas par cas.	Het bepaalt echter onder welke voorwaarden dergelijke gegevens die *a priori* zijn uitgesloten, toch zouden kunnen worden ingezameld, namelijk met inachtneming van de redenen voor motivering, voorzien in de artikelen 195 en 197 van titel X van de Code. De inzameling van die gegevens moet een legitieme doelstelling nastreven, gemotiveerd zijn door ernstige redenen, en mag niet verder gaan dan wat nodig is om de doelstelling te bereiken die wordt nagestreefd door de verhuurder.
L'article 200/2, §2, prévoit une interdiction de recueillir toute donné relative au preneur autre que celles énumérées. Sont notamment visées les données relatives à l'âge, l'origine ethnique, un extrait du casier judiciaire, les références, la profession, l'état de santé mentale ou physique.	Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de wettelijke opdrachten van de publieke vastgoedoperatoren en de SVK een sociaal oogmerk nastreven om te vermijden dat ze zich telkens door middel van ernstige redenen moeten verantwoorden als ze aan kandidaat-huurders waarover ze zich ontfermen, aanvullende informatie vragen.
Il détermine toutefois les conditions auxquelles de telles données *a priori* exclues pourraient néanmoins être recueillies, soit dans le respect des motifs de justifications prévus aux articles 195 et 197 du titre X du Code. La récolte de ces données doit poursuivre une finalité légitime, être justifiée par des motifs sérieux, et ne pas aller au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre la finalité poursuivie par le bailleur.	
Il est explicitement prévu que les missions	

légales des opérateurs immobiliers publics et les AIS poursuivent une finalité légitime afin de leur éviter de devoir justifier à chaque fois par des motifs sérieux le fait de demander des informations supplémentaires aux candidats locataires dont ils ont la charge.	
Article 11. L'article 11 insère un article 200/3 dans le Code en vue d'éviter les conflits entre la présente ordonnance et d'autres législations ou réglementations qui imposent une distinction de traitement sur la base des critères protégés tels que définis à l'article 193, 1°, du titre X du Code. En vertu de cette disposition, une personne ne commet aucune discrimination défendue par la loi, si cette personne agit en conformité avec la législation ou la réglementation qui organise la distinction sur la base des critères protégés. Dans une optique de cohérence avec les autres législations et réglementations antidiscrimination, cette disposition introduit au sein du Code du logement une clause dite de sauvegarde qui constitue un motif général de justification des distinctions de traitement. L'article en projet garantit la sécurité juridique. Il empêche qu'un citoyen doive faire un choix entre les normes qu'il doit respecter (la présente ordonnance, ou la loi qui organise la distinction) et prémuni les distinctions de traitement, imposées par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance, de l'application du dispositif antidiscrimination prévu par la présente ordonnance. Cette disposition d'exception ne porte bien entendu pas préjudice à la possibilité dont dispose la victime d'une discrimination prétendue de faire vérifier la compatibilité de la norme qui organise la distinction en vertu des critères protégés par rapport au principe constitutionnel d'égalité qui devra, le cas	**Artikel 11.** Artikel 11 last een artikel 200/3 in de Code in, om conflicten te vermijden tussen deze ordonnantie en andere wetgevingen of reglementeringen die een verschillende behandeling opleggen op basis van de beschermde criteria zoals gedefinieerd in artikel 193 1° van titel X van de Code. Krachtens deze bepaling begaat iemand geen enkele wettelijk verboden discriminatie als hij handelt in overeenstemming met de wetgeving of reglementering die het onderscheid organiseert op basis van de beschermde criteria. Om coherent te zijn met de andere anti-discriminatiewetgevingen en -reglementeringen introduceert deze bepaling in de Huisvestingscode een zogenaamde bewarende clausule die een algemeen motief vormt om een verschillende behandeling te motiveren. Het ontwerpartikel garandeert de rechtszekerheid. Het vermijdt dat een burger moet kiezen tussen de normen die hij moet respecteren (deze ordonnantie, of de wet die het onderscheid organiseert) en beschermt hem tegen de verschillende behandeling, opgelegd door of krachtens een wet, decreet of ordonnantie, bij de toepassing van het anti-discriminatiestelsel dat is voorzien door deze ordonnantie. Deze uitzonderlijke bepaling doet uiteraard geen afbreuk aan de mogelijkheid voor het slachtoffer van een vermeende discriminatie om de overeenstemming te verifiëren van de norm die het onderscheid organiseert krachtens beschermde criteria ten opzichte van het

échéant, être interprété de manière conforme aux directives européennes.	constitutionele gelijkheidsbeginsel dat, in voorkomend geval, conform de Europese richtlijnen moet worden geïnterpreteerd.
Article 12. Cet article insère un nouveau titre XI dans le Code, régissant les baux d'habitation tels que définis à l'article 3 de cette ordonnance en projet. La suite de ce commentaire examine, en fonction de leur numérotation, les différents articles inclus dans ce nouveau titre.	**Artikel 12.** Dit artikel last een nieuwe titel XI in de Code in, tot reglementering van de woninghuurovereenkomsten zoals gedefinieerd in artikel 3 van deze ontwerpordonnantie. Het vervolg van dit commentaar onderzoekt, afhankelijk van hun nummering, de verschillende artikelen in deze nieuwe titel.
Chapitre 1er Dispositions générales	**Hoofdstuk 1 Algemene Bepalingen**
Article 215. Cet article définit le champ d'application du nouveau titre XI du Code.	**Artikel 215.** Dit artikel definieert het toepassingsgebied van de nieuwe titel XI van de Code.
Article 216. L'article 216 détermine le caractère impératif du titre XI.	**Artikel 216.** Artikel 216 bepaalt het imperatieve karakter van titel XI.
Chapitre 2. Règles communes à tous les baux d'habitation.	**Hoofdstuk 2. Gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten.**
Article 217. Cet article définit les informations précontractuelles à fournir obligatoirement par le bailleur au preneur avant la conclusion du bail. A l'heure actuelle, différentes dispositions légales prévoient une obligation d'information préalable dans le cadre de la mise en location d'un logement. Il s'agit plus spécifiquement des législations suivantes : - L'article 1716 du Code civil, modifié par la loi du 25 avril 2007, dispose que « *toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figure, notamment,*	**Artikel 217.** Dit artikel definieert de precontractuele informatie die verplicht moet worden geleverd door de verhuurder aan de huurder vóór de afsluiting van de huurovereenkomst. Op dit ogenblik voorzien verschillende wettelijke bepalingen een voorafgaande informatieplicht in het kader van de verhuring van een woning. Het gaat meer bepaald om de volgende wetgevingen: - Artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd door de wet van 25 april 2007, bepaalt dat «*elke verhuring van een voor bewoning bestemd goed in de brede zin van het woord impliceert dat, in elke openbare of officiële communicatie, onder meer het bedrag*

le montant du loyer demandé et des charges communes ».	*van de gevraagde huurprijs en de gemeenschappelijke kosten worden vermeld* ».
L'article 1716 ne prévoit toutefois actuellement aucune sanction sur le plan civil. La violation de cette disposition peut néanmoins donner lieu au paiement d'une amende administrative.	Artikel 1716 voorziet momenteel echter geen enkele sanctie op burgerrechtelijk vlak. De schending van deze bepaling kan niettemin aanleiding geven tot de betaling van een administratieve boete.
- Au-delà des dispositions prévues au sein du Code civil, l'article 281 du CoBAT impose ce qui suit : « *Toute personne qui, pour son compte ou à titre d'intermédiaire, met en vente, offre en location, offre en emphytéose ou en superficie un bien immobilier, doit indiquer, sans équivoque, dans la publicité y relative la destination urbanistique licite la plus récente et la plus précise de ce bien, en utilisant la dénomination prévue aux différents plans d'affectation du sol et, le cas échéant, en se conformant à l'article 110 ainsi que tous les renseignements urbanistiques recueillis en application de l'article 275 ou l'adresse du site internet sur lequel tous ces renseignements sont disponibles et la possibilité d'obtenir d'elle gratuitement ces renseignements en format papier* ».	- Naast de bepalingen voorzien in het Burgerlijk Wetboek legt artikel 281 van het BWRO het volgende op: *"Al wie voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt, een erfpacht of een opstalrecht overdraagt, moet in de hieraan verbonden reclame de meest recente en de meest nauwkeurige stedenbouwkundige bestemming van dit goed ondubbelzinnig aangeven met gebruik van de benamingen voorzien in de verschillende bestemmingsplannen en, in voorkomend geval, overeenkomstig artikel 110, evenals alle stedenbouwkundige inlichtingen die werden ingezameld in toepassing van artikel 275, of het adres van de website waarop al die inlichtingen beschikbaar zijn en de mogelijkheid om die inlichtingen gratis op papier te krijgen."*
Cette disposition s'applique en principe à toute offre en location pour plus de 9 ans. Le non-respect de cette disposition est susceptible de sanctions pénales.	Deze bepaling is in principe van toepassing op elk verhuuraanbod voor meer dan 9 jaar. De niet-naleving van deze bepaling is vatbaar voor strafrechtelijke sancties.
Des obligations d'information spécifiques sont en outre imposées au notaire lorsqu'il intervient dans le cadre de la conclusion d'un bail de plus de neuf ans.	Bovendien worden specifieke informatieplichten opgelegd aan de notaris, wanneer hij tussenkomst verleent in het kader van de afsluiting van een huurovereenkomst van meer dan negen jaar.
- Enfin, le Chapitre 2 du titre II du livre 2 du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (« le COBRACE » (ordonnance du 2 mai 2013, Moniteur belge du 21 mai 2013)), impose une information	- Ten slotte legt hoofdstuk 2 van titel II van boek 2 van het Brussels Wetboek voor Lucht, Klimaat en Energiebeheersing ("BWLKE" (ordonnantie van 2 mei 2013, Belgisch Staatsblad van 21 mei 2013)) op dat de huurder

préalable du preneur quant à la performance énergétique du bien loué.	voorafgaand geïnformeerd moet worden over de energieprestaties van het verhuurde goed.
En vertu de l'article 2.2.14., celui qui, pour son compte (par exemple le futur bailleur) ou à titre d'intermédiaire (par exemple, un agent immobilier), offre de donner en location un immeuble doit, d'une part, indiquer, dans la publicité y relative, la performance énergétique du bien et, d'autre part, fournir gratuitement, à toute demande, copie du certificat PEB.	Krachtens artikel 2.2.14. moet al wie voor eigen rekening (bijvoorbeeld de toekomstige verhuurder) of als tussenpersoon (bijvoorbeeld een vastgoedmakelaar) een gebouw te huur aanbiedt, enerzijds in de desbetreffende reclame de energieprestaties van het goed vermelden, en anderzijds gratis een kopie van het EBP-certificaat bezorgen op elk verzoek.
Dorénavant, l'article 217 du Code regroupera les différentes informations à fournir au preneur.	Voortaan groepeert artikel 217 van de Code de verschillende gegevens die moeten worden meegedeeld aan de huurder.
Dans le même ordre d'idée, le bailleur sera désormais tenu de fournir une description précise de son bien. Par description précise, il y a lieu d'entendre une description comprenant au minimum une estimation la plus précise possible de la superficie habitable, le nombre de pièces, la présence d'une salle de bain, d'une cuisine (équipée ou non) et le fait que l'immeuble soit ou non meublé. En définitive, cette démarche ne doit pas aboutir à alourdir de façon excessive les informations à rassembler par le bailleur mais bien à informer le plus correctement le candidat locataire. Une visite des lieux préalable au contrat remplira d'ailleurs souvent cette fonction. Néanmoins, l'obligation de fournir une description des lieux est susceptible d'éviter des déconvenues – si le bien est loué sans visite préalable - ou des pertes de temps si la visite aboutit au constat qu'avec une description des lieux, il n'y aurait pas eu de visite.	In dezelfde geest zal de verhuurder voortaan verplicht zijn om een nauwkeurige beschrijving van zijn goed te leveren. Met nauwkeurige beschrijving wordt een beschrijving bedoeld die ten minste een zo nauwkeurig mogelijke schatting van de bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers, de aanwezigheid van een badkamer, van een keuken (al dan niet uitgerust) en het feit of het gebouw al dan niet bemeubeld is, bevat. Uiteindelijk mag deze maatregel niet leiden tot een buitensporige uitbreiding van de informatie die de verhuurder moet verzamelen, maar wel tot een correctere informatieverstrekking naar de kandidaat-huurder toe. Een voorafgaand bezoek ter plaatse zal hier overigens vaak dienst voor doen. De verplichting om een plaatsbeschrijving te leveren zorgt er echter voor dat ongemakken – indien het goed zonder voorafgaand bezoek verhuurd wordt – of tijdsverlies – indien bij het bezoek wordt vastgesteld dat er met een plaatsbeschrijving geen bezoek zou hebben plaatsgevonden – kunnen worden vermeden.
En outre, le contenu de l'information préalable est complété et le Gouvernement est habilité à l'actualiser comme à définir le contenu de l'information qui doit être disponible dès	Verder wordt de inhoud van de voorafgaande informatie aangevuld en de Regering is gemachtigd om de inhoud van de informatie die beschikbaar moet zijn zodra de verhuring

l'annonce de mise en location. De même, cet article habilite le Gouvernement à établir dans le futur une « fiche d'identité du logement » uniformisée destinée à faciliter – tant par le bailleur que par le preneur – les renseignements dont ils doivent prendre connaissance.

Au-delà des obligations légales quant au contenu de l'information, se pose toutefois également la question des sanctions de droit civil applicables en cas de méconnaissance de l'obligation imposée au bailleur ou de communication d'une information erronée.

Ces informations sont, de manière générale, de droit impératif et non d'ordre public. La portée de la norme est en effet fonction de la nature des intérêts protégés par le législateur. Les obligations d'information sont, selon le législateur, impératives puisqu'elles visent à protéger le preneur considéré comme partie faible au contrat.

Si le contenu de l'information peut le cas échéant être considéré comme d'ordre public (tel est le cas par exemple du respect d'une destination urbanistique), la communication de l'information elle-même est essentiellement destinée à protéger les intérêts du preneur.

Certes, ces informations jouent un rôle préventif. Ceci ne doit toutefois pas conduire à adopter des sanctions radicales, telle une nullité absolue, qui anéantirait le contrat sans nécessité.

Le formalisme précontractuel constitue en effet uniquement un formalisme de consentement visant à permettre au preneur de s'engager en pleine connaissance du statut du bien loué.

Il est dès lors prévu que le preneur pourra

wordt aangekondigd, bij te werken en te definiëren. Dit artikel machtigt de Regering eveneens om in de toekomst een eenvormige "identiteitsfiche van de woning" op te stellen die bestemd is om – zowel voor de verhuurder als voor de huurder – de inlichtingen waar ze kennis van moeten nemen, te vergemakkelijken.

Naast de wettelijke verplichtingen met betrekking tot de inhoud van de informatie rijst echter ook de vraag welke burgerrechtelijke sancties van toepassing zijn, wanneer de verhuurder de hem opgelegde verplichting miskent of wanneer verkeerde informatie wordt meegedeeld.

Die informatie is, algemeen, een imperatief recht en niet van openbare orde. De reikwijdte van de norm hangt immers af van de aard van de belangen die worden beschermd door de wetgever. De informatieplichten zijn, volgens de wetgever, imperatief, aangezien ze de bescherming van de huurder beogen, die als de zwakke partij in het contract wordt beschouwd.

Want als de inhoud van de informatie in voorkomend geval kan worden beschouwd als zijnde van openbare orde (zulk is bijvoorbeeld het geval voor de inachtneming van een stedenbouwkundige bestemming), dan is de communicatie van de informatie zelf voornamelijk bedoeld om de belangen van de huurder te beschermen.

Die informatie speelt weliswaar een preventieve rol. Dit mag evenwel niet leiden tot radicale sancties, zoals een absolute nietigheid die het contract zonder noodzaak zou vernietigen.

Het precontractuele formalisme vormt inderdaad enkel een formele instemming om de huurder in staat te stellen om een verbintenis aan te gaan met een volledige kennis van de status van het verhuurde goed.

exiger la résiliation du bail en cas de manquement de la part du bailleur à son obligation d'information.

Celle-ci n'est pas obligatoire mais seulement facultative pour le juge qui demeure libre de ne pas la prononcer si les intérêts protégés ont finalement été rencontrés ou lorsque la gravité du manquement n'est pas suffisamment importante.

Il parait donc indiqué de ne pas sanctionner la méconnaissance de l'obligation d'information d'une nullité absolue et de laisser le juge trancher la question en fonction des circonstances de l'espèce et du point de savoir si les intérêts du preneur ont ou non été lésés par l'absence de l'information requise.

En effet, si, in abstracto, la nullité pourrait éventuellement sanctionner l'inobservation des formes de protection, encore cette sanction ne jouerait-t-elle pas automatiquement : elle serait subordonnée à l'examen de l'impact de l'absence des formes sur les règles de fond dont elles garantissent le respect. En effet, « *si la méconnaissance des formes, censées protéger la partie faible, ne porte pas atteinte aux intérêts de cette dernière, cela signifie qu'elle ne souffre pas de la faiblesse qui lui était reconnue (et que les formes avaient précisément pour objectif de combattre). Autrement dit, en démontrant que l'absence des formes requises est sans incidence sur la protection de la partie faible, on renverse, ipso facto, la présomption de faiblesse* » . (H. Jacquemin, *Le formalisme contractuel*, Bruxelles, Larcier 2010, p. 453)

Dans un autre ordre d'idées, le juge devra réduire le montant des charges communes au montant communiqué avant la conclusion du bail si le bailleur a volontairement communiqué

Voortaan is bepaald dat de huurder de ontbinding van de huurovereenkomst kan eisen in geval van tekortkoming door de verhuurder van zijn informatieplicht. s.

Ze is niet verplicht, maar slechts facultatief voor de rechter, die vrij blijft om ze niet uit te spreken, als de beschermde belangen uiteindelijk werden tegemoetgekomen, of wanneer de ernst van de tekortkoming niet zwaar genoeg weegt.

Het lijkt dus aangewezen om de miskenning van de informatieplicht niet te sanctioneren met een absolute nietigheid en om de rechter te laten oordelen in functie van de concrete omstandigheden en het feit of de belangen van de huurder al dan niet werden geschonden door het ontbreken van de vereiste informatie.

Indien immers, in abstracto, de nietigheid de veronachtzaming van de beschermingsvormen eventueel zou kunnen bestraffen, dan nog zou deze sanctie niet automatisch uitwerking hebben: ze zou ondergeschikt zijn aan het onderzoek van de impact van de afwezigheid van de vormen op de fundamentele regels waarvan zij de naleving garanderen. Immers, "*indien de miskenning van de vormen die worden verondersteld de zwakke partij te beschermen, geen afbreuk doet aan de belangen van die laatste, dan betekent dit dat de zwakke partij niet lijdt onder de zwakte die haar was toegekend (en die de vormen precies tot doel hadden om te bestrijden). Met andere woorden, door aan te tonen dat de afwezigheid van de vereiste vormen geen gevolgen had voor de bescherming van de zwakke partij, keert men, ipso facto, het vermoeden van zwakte om*». (H. Jacquemin, *Le formalisme contractuel*, Brussel, Larcier 2010, p. 453)

In een andere gedachtegang moet de rechter het bedrag van de gemeenschappelijke lasten verminderen tot het bedrag dat is meegedeeld

des informations erronées au preneur sur ce point dans le but de rendre son bien plus attractif.	vóór de afsluiting van de huurovereenkomst, indien de verhuurder opzettelijk verkeerde informatie heeft meegedeeld aan de huurder op dat vlak met als doel het aantrekkelijker maker van zijn of haar goed.
Article 218. Cet article impose un formalisme d'écrit en vue de la conclusion du bail et définit les moyens d'action offerts à la partie qui exige l'établissement de cet écrit. Le Gouvernement est par ailleurs habilité à établir un bail type. Ce modèle poursuit un objectif d'uniformatisation et de clarification. Enfin, et comme tel était le cas sous l'empire de la loi du 20 février 1991, le Gouvernement établira une annexe didactique expliquant les dispositions applicables au bail d'habitation et qui sera obligatoirement annexée aux contrats de bail futurs.	**Artikel 218.** Dit artikel legt een schriftelijk formalisme op voor de afsluiting van de huurovereenkomst en definieert de rechtsmiddelen die worden geboden aan de partij die de opmaak van dat schriftelijk document eist. De Regering is overigens gemachtigd om een standaardhuurovereenkomst op te stellen. Dit model streefteen uniformering en verduidelijking na. Ten slotte, en zoals het geval was onder invloed van de wet van 20 februari 1991, stelt de Regering een didactische bijlage op waarin de bepalingen die van toepassing zijn op de woninghuurovereenkomst, worden toegelicht en die verplicht bij de toekomstige huurovereenkomsten bijgevoegd zal worden.
Article 219. L'article 219 impose que le bailleur délivre et maintienne le bien loué dans un état conforme aux dispositions de l'article 4 du Code. Comme il a été souligné à propos de l'article 5 du présent avant-projet, cette exigence contractuelle est de droit impératif. Les conséquences du non respect des normes minimales élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code ou des arrêtés pris en exécution de cette disposition sont actuellement controversées et il existe une certaine tendance à considérer que leur méconnaissance devrait donner lieu à une nullité absolue du bail. Or, une telle sanction n'est pas nécessairement souhaitable ni nécessaire à la protection des intérêts du preneur, notamment lorsque le manquement	**Artikel 219.** Artikel 219 legt op dat de verhuurder het verhuurde goed aflevert en in stand houdt in een staat die conform is aan de bepalingen van artikel 4 van de Code. Zoals benadrukt werd met betrekking tot artikel 5 van dit voorontwerp, is deze contractuele vereiste imperatief. De gevolgen van de niet-naleving van de elementaire minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, zoals vastgelegd in artikel 4 van de Code of besluit dat genomen is in uitvoering van deze bepaling, zijn momenteel omstreden, en er bestaat een zekere tendens om aan te nemen dat hun miskenning aanleiding zou moeten geven tot de absolute nietigheid van de huurovereenkomst. Maar een dergelijke sanctie is niet noodzakelijk wenselijk, noch nodig voor

aux normes n'est que mineur.	de bescherming van de belangen van de huurder, met name wanneer de tekortkoming ten aanzien van de normen slechts miniem is.
Le présent avant-projet d'ordonnance entend donc mettre fin à la controverse en réputant toutes les normes comme étant de droit impératif, quoiqu'elles soient assorties de sanctions administratives spécifiques.	Dit voorontwerp van ordonnantie wil dus komaf maken met de controverse door alle normen te beschouwen als imperatief, ook al gaan ze gepaard met specifieke administratieve sancties.
Trois hypothèses font exception. La première est celle où le bien loué respecte les normes minimales en termes de salubrité, de sécurité et d'équipement au moment de la signature du contrat de bail mais plus en cours de bail. Une fois frappé d'interdiction de mise en location, le juge est contraint de prononcer la caducité du bail existant.	Er zijn drie uitzonderingen. De eerste heeft betrekking op het geval dat het verhuurde goed de minimale normen inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting op het moment van ondertekening van de overeenkomst naleeft, maar niet meer in de loop van de huurovereenkomst. Zodra de woning een verbod opgelopen heeft om verhuurd te worden, is de rechter gedwongen om de nietigheid van de bestaande huurovereenkomst uit te spreken.
A côté de cette hypothèse de caducité de plein droit, l'avant-projet entend sanctionner le contrat d'une nullité que le juge doit élever d'office dans deux situations.	Naast deze hypothese van nietigheid van rechtswege, wil het voorontwerp het contract sanctioneren met een nietigheid die de rechter ambsthalve in twee gevallen moet uitspreken.
La première est celle du bailleur dont le bien a fait l'objet d'une interdiction à la location en application de l'article 8 du Code et qui décide de remettre celui-ci en location sans attendre la levée de cette interdiction. En effet, soit l'interdiction à la location est immédiate et vise à protéger le locataire de manquements graves – ce qui justifie que le bail soit sanctionné d'office de cette sanction, soit elle est précédée d'une mise en demeure d'exécuter des travaux. En ce cas, avant que le bailleur soit à nouveau autorisé à louer son bien le minimum est que soit vérifiée l'exécution des travaux remédiant à la violation des normes et que l'interdiction soit levée. Le seul cas échappant à cette sanction est celui où cette levée d'interdiction est imputable à un retard administratif dans le chef du Service d'inspection régional du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.	De eerste is deze waarbij verhuurder, waarvan het goed het voorwerp uitmaakte van een verbod op verhuur in toepassing van artikel 8 van de Code, beslist het opnieuw te huur te stellen zonder de opheffing van dit verbod af te wachten. Ofwel is het verbod om te verhuren onmiddellijk en strekt het ertoe om de huurder tegen ernstige tekortkomingen te beschermen – hetgeen verantwoordt dat de huurovereenkomst ambtshalve aldus gesanctioneerd wordt, ofwel wordt het verbod door een ingebrekestelling voorafgegaan om werken uit te voeren. In dit geval, alvorens de verhuurder opnieuw toegelaten is het goed te verhuren, is het minimum dat nagekeken dient te worden de uitvoering van de werken ter herstelling van de inbreuk op de normen en dat het verbod opgeheven werd. Het enige geval dat aan deze sanctie ontsnapt is deze waar de

La deuxième situation où la nullité d'office se justifie est celle où le bail a été conclu par une personne qui a été condamnée en état de récidive en application du chapitre III quater du titre VIII du livre 2 du Code pénal. Cette sanction spécifique entre dans la matière du bail et relève donc de la compétence régionale. Cette différence de traitement limitée à ce cas très particulier se justifie par la volonté de sanctionner de manière plus radicale les baux conclus par les marchands de sommeil, lesquels baux, indépendamment du point de savoir si le bien est conforme aux normes, entrainent dans les faits des occupations contraires aux exigences de dignité humaine liées à l'occupation d'un logement et ce, précisément en raison de l'exploitation de la faiblesse des preneurs par un bailleur désormais indigne de pouvoir louer un bien. En tout état de cause, l'empiètement qui serait relevé sur les compétences du pouvoir fédéral ne serait que marginal puisque n'impliquant qu'une sanction bien limitée à un cas précis, en vue d'empêcher la prolifération de baux conclus par des marchands de sommeil. Pour ce même motif, l'empiètement, à le supposer établi, est nécessaire à l'exercice de la compétence régionale en matière de baux de manière à protéger le preneur et il existe un lien étroit entre l'attribution principale et la compétence appropriée. Par ailleurs, dans ce domaine, la sanction prévue se prête sans difficulté à un traitement différencié, en l'absence de rupture par rapport à l'ensemble du régime.	opheffing van het verbod te wijten is aan administratieve vertraging in hoofde van de gewestelijke inspectiedienst van de Minister van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. . Het tweede geval waarin de ambtshalve nietigheid verantwoord is, is wanneer de huurovereenkomst werd afgesloten door iemand die veroordeeld was in recidief, in toepassing van hoofdstuk III quater van titel VIII van het boek 2 van het Strafwetboek. Deze specifieke sanctie doet zijn intrede in de huurovereenkomst en valt dus onder de regionale bevoegdheid. Dit verschil in behandeling beperkt tot dit zeer speciale geval, is te verantwoorden vanuit de wens om de huurovereenkomsten afgesloten door huisjesmelkers op meer radicale wijze te bestraffen. Deze huurovereenkomsten brengen immers, onafhankelijk van de wetenschap of het goed conform de normen is, feitelijk bewoningen tot stand die ingaan tegen de eisen van de menselijke waardigheid voor het bewonen van een woning en dit, precies wegens de uitbuiting van de zwakte van de huurders door een verhuurder die voortaan onwaardig is om een goed te kunnen verhuren. In elk geval zou de aantasting die zou worden vastgesteld op de bevoegdheden van de federale overheid, slechts marginaal zijn, aangezien ze slechts een duidelijk afgebakende sanctie impliceert, om de proliferatie van huurovereenkomsten afgesloten door huisjesmelkers, te verhinderen. Om dezelfde reden is de aantasting, als die wordt vastgesteld, noodzakelijk voor de uitoefening van de regionale bevoegdheid op het vlak van huurovereenkomsten om de huurder te beschermen en er bestaat een nauwe band tussen de hoofdbevoegdheid en de adequate bevoegdheid. Overigens leent de voorziene sanctie, in dit domein, zich zonder problemen voor een gedifferentieerde behandeling, bij afwezigheid van breuk ten opzichte van het hele stelsel.

Article 220. Les règles existantes en matière d'état des lieux au sein du Code civil sont rappelées ici afin de favoriser leur appréhension globale par le citoyen. Les aspects les plus importants de ces dispositions (impérativement, à frais commun, contradictoire) ont de même été repris spécifiquement afin de faciliter la lecture du dispositif. La question de l'état des lieux en matière de sous-location a été précisée afin de clarifier la situation. Pour la cession, il est renvoyé aux commentaires de l'article 220. Par ailleurs, dans un souci pratique et afin de faciliter la tâche des parties, particulièrement lorsqu'elles ne sont pas assistées par un expert, le Gouvernement arrêtera un modèle d'état des lieux d'entrée qui n'aura toutefois qu'une valeur indicative. Enfin, compte tenu de certaines difficultés constatées dans la pratique, l'article 220 précise qu'un état des lieux de sortie doit être établi avant la remise des clés et après la libération des lieux suivant des modalités similaires à celles de l'état des lieux d'entrée.	**Artikel 220.** De bestaande regels inzake plaatsbeschrijving in het Burgerlijk Wetboek worden hier herhaald om het globale begrip ervan door de burger te bevorderen. De belangrijkste aspecten uit deze bepalingen (noodzakelijk, op gemene kosten, tegenstrijdig) werden zelfs specifiek overgenomen om het lezen van de maatregel te vergemakkelijken. De kwestie van de plaatsbeschrijving bij onderverhuur werd toegelicht om de situatie te verduidelijken. Voor de overdracht wordt er verwezen naar de commentaren bij artikel 220. Om praktische reden en om de taak van de partijen te vergemakkelijken, in het bijzonder wanneer ze niet worden bijgestaan door een expert, stelt de Regering bovendien een model van initiële plaatsbeschrijving vast, die evenwel slechts een indicatieve waarde heeft. Tot slot, rekening houdend met bepaalde in de praktijk vastgestelde moeilijkheden, preciseert artikel 220 dat een plaatsbeschrijving opgemaakt dient te worden voordat de sleutels worden teruggegeven en na vrijgave van de plaatsen overeenkomstig de modaliteiten gelijk aan deze bij de plaatsbeschrijving van bij het begin.
Article 221. La possibilité d'effectuer des travaux économiseurs d'énergie en cours de bail n'est pas abordée dans le système actuel. En vertu de l'article 1724, alinéa 1er du Code civil : *« Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoi qu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée ».*	**Artikel 221.** De mogelijkheid om energiebesparende werken uit te voeren in de loop van de huurovereenkomst, komt niet aan bod in het huidige systeem. Krachtens artikel 1724, alinea 1 van het Burgerlijk Wetboek: *"Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een*

	gedeelte van het verhuurde goed moeten derven".
Les travaux d'investissement économiseurs d'énergie ne constituant, en principe, ni des réparations urgentes, ni des réparations nécessaires, ils ne peuvent, en l'état, être réalisés en cours de bail.	Aangezien de energiebesparende werken in principe geen dringende, noch noodzakelijke herstellingen vormen, kunnen ze, in dit geval, niet worden uitgevoerd in de loop van de huurovereenkomst.
Or, de tels travaux peuvent être bénéfiques à la fois pour le preneur mais aussi pour l'ensemble du parc locatif.	Maar dergelijke werken kunnen zowel voor de huurder, als voor het hele huurpark voordelig zijn.
C'est pourquoi le bailleur sera dorénavant autorisé à effectuer de tels travaux pour autant que les conditions strictes posées par le nouvel article 221 soient respectées et que, notamment, les travaux soient limités dans le temps, qu'ils puissent être réalisés en site occupé et qu'ils n'engendrent pas une réduction de jouissance. Par réduction de jouissance, il faut entendre qu'après les travaux, le preneur ne doit pas subir une réduction de jouissance comme par exemple le fait de ne plus avoir accès à une pièce ou une terrasse. Par contre, pendant les travaux, le preneur devra accepter une réduction raisonnable de jouissance. Constitueraient par exemple une réduction de jouissance déraisonnable durant les travaux, des perturbations graves du système de distribution de l'électricité, de l'eau ou du chauffage, des inondations, des pièces inutilisables, des lieux ouverts au vent et à l'eau (remplacement de châssis en laissant la pièce non protégée). Il a été prévu que le bailleur avertisse le preneur par recommandé afin d'avoir une date certaine pour déterminer le début du délai de 2 mois, à savoir la limitation maximale pour la durée des travaux autorisés. Un régime d'augmentation de loyer en cours de bail et indépendant des modalités de révision prévues à l'article 240 est mis en place en fonction des travaux d'économies d'énergie permis ou des adaptations à une perte d'autonomie ou à un handicap du preneur. Ces augmentations de loyer doivent néanmoins	Daarom is de verhuurder voortaan gemachtigd om dergelijke werken uit te voeren voor zover de strikte voorwaarden, opgelegd door het nieuwe artikel 221, worden nageleefd en, met name, de werken beperkt zijn in de tijd, ze kunnen worden uitgevoerd terwijl de site wordt bewoond en ze het gebruiksrecht niet inperken. Met inperken van het gebruiksrecht wordt bedoeld dat na de werken de huurder niet mag ondervinden dat zijn gebruiksrecht ingeperkt wordt zoals bijvoorbeeld door geen toegang meer te hebben tot een kamer of een terras. Tijdens de werken zal de huurder echter een redelijke inperking van het gebruiksrecht moeten aanvaarden. Een onredelijke inperking van het gebruiksrecht tijdens de werken zijn, bijvoorbeeld, ernstige verstoringen van het elektriciteits- of waternet, of van de verwarming, overstromingen, onbruikbare kamers, plaatsen die open zijn voor wind en water (vervanging van de ramen waardoor de kamer niet beschermd is). Er werd bepaald dat de verhuurder de huurder via aangetekend schrijven waarschuwt om over een zekere datum te beschikken om de start van de termijn van 2 maanden, namelijk de maximale grens voor de duur van de toegestane werken, vast te stellen. Een stelsel van huurverhoging in de loop van de huurovereenkomst en onafhankelijk van de herzieningsmodaliteiten bepaald in artikel 240 wordt ingevoerd naargelang de toegestade werken voor energiebesparing of aanpassingen aan verlies

faire préalablement l'objet d'un accord entre parties. Il est à noter que ces deux modalités d'augmentation du loyer pourront dès lors se faire à tout moment du bail et non spécifiquement aux termes prévus par l'article 240.	van zelfredzaamheid of aan een handicap van de huurder. Deze verhogingen van de huurprijs moeten niettemin voorafgaandelijk het voorwerp van een akkoord tussen de partijen uitmaken. Er dient vermeld te worden dat deze modaliteiten voor verhoging van de huurprijs voortaan kunnen gebeuren op elk moment van de huurovereenkomst en niet specifiek volgens de voorwaarden bepaald in artikel 240.
Article 222. A ce jour, la législation (l'article 8 de la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale) permet, à certaines conditions, de conclure un bail dit « de rénovation » en vertu duquel les parties conviennent que le preneur réalisera, à ses frais, des travaux déterminés incombant normalement au bailleur. Les conditions d'application sont actuellement différentes selon que les travaux envisagés visent, ou non, à mettre le bien en conformité l'article 2 de la loi sur le bail de résidence principale (exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité) : - Si le bail vise des travaux qui ne sont pas destinés à mettre le bien en conformité, la loi impose la rédaction d'un écrit par lequel le preneur s'engage à effectuer des travaux déterminés à ses frais dans le bien loué et fixe un délai dans lequel les travaux seront exécutés. En contrepartie, le bailleur s'engage soit à accorder une réduction de loyer, soit à renoncer à la faculté de résiliation du bail, soit à ne pas demander de révision du loyer.	**Artikel 222.** Vandaag maakt de wetgeving (artikel 8 van de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats) het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om een zogenaamd "renovatiecontract" af te sluiten, waarbij de partijen overeenkomen dat de huurder, op zijn kosten, bepaalde werken uitvoert die normaal door de verhuurder moeten worden uitgevoerd. De toepassingsvoorwaarden verschillen tegenwoordig naargelang de geplande werken al dan niet bedoeld zijn om het goed in overeenstemming te brengen met artikel 2 van de wet op de huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats (elementaire vereisten op het vlak van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid): - Als de huurovereenkomst werken beoogt die niet bedoeld zijn om het goed in overeenstemming te brengen, legt de wet op om een schriftelijk document op te stellen waarmee de huurder zich ertoe verbindt om bepaalde werken uit te voeren op zijn kosten in het gehuurde goed, en een termijn vastlegt waarbinnen de werken zullen worden uitgevoerd. In ruil daarvoor verbindt de verhuurder zich ertoe om ofwel een huurvermindering toe te kennen, ofwel om af te zien van de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te

	zeggen, ofwel om geen herziening van de huurprijs te vragen.
- Si le bail vise des travaux qui sont destinés à mettre le bien en conformité avec l'article 2, la loi impose, outre les conditions reprises ci-dessus, que les travaux soient décrits avec précision, que le début des travaux soit fixé dans un délai raisonnable, que la durée des travaux ne soit pas inférieure à celle raisonnablement nécessaire pour les effectuer, et qu'aucun loyer ne soit exigé durant la durée convenue pour l'exécution des travaux.	- Indien de huurovereenkomst werken beoogt, die bedoeld zijn om het goed in overeenstemming te brengen met artikel 2, legt de wet op, naast de hierboven vermelde voorwaarden, dat de werken precies worden beschreven, dat het begin van de werken wordt vastgelegd binnen een redelijke termijn, dat de duur van de werken niet korter mag zijn dan wat redelijkerwijs nodig is om ze uit te voeren, en dat geen enkele huur mag worden geëist gedurende de periode die wordt overeengekomen voor de uitvoering van de werken.
Le présent avant-projet précise les conditions dans lesquelles les parties peuvent conclure un bail de rénovation. Cet article s'applique à tous les baux d'habitation régis par le titre XI. L'article 222 reprend par ailleurs les dispositions de l'ancien article 5,§2, du Code.	Dit voorontwerp preciseert onder welke voorwaarden de partijen een renovatiecontract kunnen afsluiten. Dit artikel is van toepassing op alle woonhuurovereenkomsten die worden beheerst door titel XI. Artikel 222 bevat bovendien de bepalingen van het voormalige artikel 5,§2, van de Code.
Notamment, les parties doivent, en toute hypothèse, c'est-à-dire même dans le cas du bail de rénovation qui porte sur un bien conforme aux exigences minimales de qualité, dresser une liste détaillée des travaux et fixer un calendrier d'exécution précis.	De partijen moeten met name, in elke hypothese, dat wil zeggen ook in geval van een renovatiecontract dat betrekking heeft op een goed dat conform de minimumvereisten is, een gedetailleerde lijst opmaken van de werken en een precieze uitvoeringskalender vastleggen.
Afin d'éviter que les travaux de rénovation ne s'étendent sur une trop longue durée et permettent en réalité de louer, pendant longtemps, un bien qui n'est pas conforme aux exigences minimales de qualité, la durée des travaux a été fixée à 12 mois maximum.	Om te vermijden dat de renovatiewerkzaamheden niet te lang duren en toelaten om in werkelijkheid, gedurende lange tijd, een goed te verhuren dat niet in overeenstemming is met de minimale kwaliteitseisen, wordt de duur van de werkzaamheden op maximum 12 maanden vastgesteld.
De plus, le bail de rénovation doit être d'une durée d'au minimum 3 ans afin d'éviter que des baux de rénovation de courte durée successifs, avec le même preneur ou des preneurs différents, ne soient conclus dans le seul but	Bovendien moet de renovatiehuurovereenkomst minimum 3 jaar duren om te vermijden dat opeenvolgende renovatiehuurovereenkomsten van korte duur worden afgesloten met dezelfde huurder of

d'éluder le respect des normes relatives aux exigences minimales de qualité.	verschillende huurders met als enig doel de naleving van de normen betreffende minimale kwaliteitseisen te ontwijken.
Il est à noter l'existence de deux régimes de bail de rénovation que le critère de l'occupation des lieux permet de distinguer.	Het voorontwerp van ordonnantie bepaalt twee regelingen van renovatiehuurovereenkomst die door het bewoningscriterium onderscheiden kunnen worden.
Le premier porte sur « l'auto-rénovation » par un preneur occupant. Le second sur un bien qui n'est pas occupé et qui ne le sera pas pendant les travaux, le bail étant, dans ce cas, le plus souvent conclu par un professionnel de la rénovation qui n'occupera pas le bien loué.	De eerste regeling heeft betrekking op de "eigenhandige renovatie" door een bewonende huurder. De tweede op een goed dat nog niet bezet is en dat niet bezet zal worden gedurende de werken. De huurovereenkomst is in dit geval meestal afgesloten door een professionele aannemer in renovatie die het gehuurde goed niet zal bewonen.
Dans le premier cas, afin que le bail de rénovation ne soit pas utilisé pour contourner l'obligation de mettre à bail des logements salubres, la mise à bail par un bail de rénovation de logements ne répondant pas aux normes de sécurité et de salubrité et d'équipement sera limitée.	In het eerste geval,om te vermijden dat het renovatiecontract wordt gebruikt om de verplichting te omzeilen om gezonde woningen te huur te zetten, wordt slechts een beperkt aantal woningen die niet beantwoorden aan de normen op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting, verhuurd door middel van een renovatiecontract.
Dès lors, les exigences élémentaires non respectées pouvant être supprimées, seront définies limitativement par le Gouvernement. Ces travaux, relativement simples et visant des manquements de moindre gravité, doivent pouvoir être réalisés par l'occupant lui-même sans entrainer un danger pour lui ou son ménage.	De elementaire vereisten die niet worden nageleefd en die kunnen worden geschrapt, zullen dus limitatief door de Regering omschreven worden. Deze werkzaamheden die relatief eenvoudig zijn en die op minder ernstige gebreken betrekking hebben, moeten door de bewoner zelf uitgevoerd kunnen worden zonder gevaar voor hem of zijn gezin met zich te brengen.
Dans le second cas, l'intérêt de limiter les baux de rénovation pour éviter que des biens ne respectant pas les normes minimales de salubrité, de sécurité et d'équipement ne soient mis à bail disparait puisque ces normes visent à protéger le preneur occupant. En réalité, ce régime couvre et encadre une réalité actuelle du bail de rénovation selon laquelle certains	In het tweede geval verdwijnt het belang om de renovatiehuurovereenkomsten te beperken om te vermijden dat de goederen die de normen voor gezondheid, veiligheid en uitrusting niet naleven, te huur gesteld worden, omdat deze normen er zich op richten om de huurder-bewoner te beschermen. In werkelijkheid dekt en omkadert deze regeling een huidige werkelijkheid van de

bailleurs ne disposant pas des fonds nécessaires à la rénovation de leur bien mais ne souhaitant pas s'en défaire ont la possibilité de le faire rénover en garantissant à un entrepreneur professionnel la possibilité de se faire rembourser ses frais de rénovation au travers des loyers qu'il pourrait demander, pendant une longue durée, après la rénovation du bien.	renovatiehuurovereenkomst volgens welke sommige verhuurders die niet over de nodige middelen beschikken voor de renovatie van hun goed, maar het niet willen verkopen, de mogelijkheid hebben om het te laten renoveren, door aan een professionele aannemer de mogelijkheid te garanderen zijn renovatiekosten terugbetaald te krijgen via huren die hij, na de renovatie van het goed, gedurende een lange duur, zou kunnen vragen.
Dans les deux hypothèses, le Service régional d'inspection est prévenu du bail et peut toujours contrôler les travaux et le respect des exigences visées à l'article 4 du Code.	In de beide gevallen is de Regionale Inspectiedienst verwittigd van de huurovereenkomst en kan de werken en de naleving van de vereisten, bedoeld in artikel 4 van de Code, steeds controleren.
La réalisation d'un contrôle périodique par le bailleur ou par un expert mandaté par lui et dont il supportera la charge, est permise pour vérifier l'avancement des travaux.	De uitvoering van een periodieke controle door de verhuurder of door een deskundige die door hem gemachtigd is en waarvoor hij de kosten zal dragen, is toegelaten om de vooruitgang van de werken te controleren.
Enfin, les sanctions en cas d'inexécution des travaux sont précisées. Imputer, dans le cadre d'un bail de rénovation, la responsabilité des manquements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipements au preneur ou au bailleur est facilité d'un côté par la production d'un bail à rénovation enregistré fournissant par là une date certaine et d'un autre par la réception contradictoire après travaux prévue au §7.	Ten slotte worden er sancties gepreciseerd in geval van niet-uitvoering van de werken. De verantwoordelijkheid voor tekortkomingen inzake de normen voor gezondheid, veiligheid en uitrusting, in het kader van een renovatiehuurovereenkomst, aanrekenen aan de huurder of aan de verhuurder wordt enerzijds door het bestaan van een geregistreerde renovatiehuurovereenkomst die hiermee een zekere datum levert en anderzijds door de oplevering op tegenspraak na de werken bepaald in §5, vergemakkelijkt.
Article 223. Cet article réaffirme au §2 le principe, déjà consacré par l'article 2, §2, de la loi du 20 février 1991, suivant lequel le bailleur est obligatoirement tenu de toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, en cours d'occupation, autres que les réparations locatives et de menu entretien. Rappelons que le locataire a néanmoins l'obligation d'user du bien loué en bon père de famille, conformément	**Artikel 223.** Dit artikel herbevestigt in §2 het principe, reeds besproken door artikel 2, §2, van de wet van 20 februari 1991, volgens hetwelk de verhuurder verplicht is tot alle herstellingen die nodig mochten worden in de loop van de bewoning andere dan de huurherstellingen en de geringe herstellingen tot onderhoud uit te voeren. Er dient aan herrinnerd te worden dat de huurder niettemin

à l'article 1728 du Code civil, et qu'il reste dès lors tenu des conséquences dommageables qui résulteraient d'un manquement à cette obligation. En outre, et dans le souci d'éviter des discussions sur la portée de cette obligation, le Gouvernement est chargé d'établir une liste – plus actuelle et large que ce que ne prévoit le Code civil – des réparations locatives et des travaux d'entretien impérativement à charge du preneur. Cette liste précisera également les travaux incombant impérativement au bailleur.	de verplichting heeft om het gehuurde te gebruiken als een goede huisvader overeenkomst artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek, en dat hij daarom verantwoordelijk blijft voor de schadelijke gevolgen die voortkomen uit een tekortkoming aan deze verbintenis. Bovendien, en om discussies over de reikwijdte van deze verplichting te vermijden, is de Regering belast met het opstellen van een lijst – die actueler en ruimer is dan hetgeen het Burgerlijk Wetboek voorziet – van de huurherstellingen en van de onderhoudswerken die verplicht ten laste van de huurder zijn. Deze lijst preciseert eveneens de werken die verplicht ten laste van de verhuurder zijn.
Article 224. Cet article réitère l'article 6 de la loi du 20 février 1991 relatif à l'indexation du loyer, si ce n'est que cette indexation sera dorénavant celle prévue par le nouvel article 1728bis, où un §3 a été inséré par l'article 13 du présent avant-projet. Il est renvoyé aux commentaires de cet article pour le surplus. Il insère également une habilitation pour le Gouvernement à établir une grille indicative de référence des loyers qui consistera en un outil informatique aisément manipulable et accessible. Elle permettra aux bailleurs d'estimer quel serait le loyer optimal à demander compte tenu de toute une série d'éléments objectifs internes et externes au logement dont cette grille tiendra compte. De même, le preneur pourra évaluer le plus objectivement possible le loyer qui lui est demandé compte tenu du marché et des caractéristiques du bien. Cette grille, de valeur indicative et non obligatoire, permettra d'objectiver les débats sur la hauteur des loyers demandés à Bruxelles. Cet outil sera facile d'accès et ne constituera nullement une charge supplémentaire pour le bailleur vu que les informations qui seront nécessaires à son application ne dépasseront pas le cadre de	**Artikel 224.** Dit artikel herhaalt artikel 6 van de wet van 20 februari 1991 betreffende de indexering van de huurprijs, behalve dat deze indexering voortaan diegene is die is voorzien door het nieuwe artikel 1728bis, waar door artikel 13 van dit voorontwerp een §3 werd ingelast. Voor de rest wordt verwezen naar de commentaren bij dit artikel. Het voegt eveneens een machtiging voor de Regering in om een indicatief rooster voor referentiehuurprijzen op te stellen dat zal bestaan uit een informaticatool die gemakkelijk toegankelijk en gebruiksvriendelijk is. De tool zal de verhuurders toelaten om te kunnen inschatten hoe hoog het optimale huurbedrag is dat ze kunnen vragen, rekening houdend met een hele reeks interne en externe objectieve elementen waarmee dit rooster rekening zal houden. De huurder zal eveneens zo objectief mogelijk de huurprijs die hem gevraagd wordt, kunnen beoordelen rekening houdend met de markt en de eigenschappen van het goed. Dit rooster met indicatieve waarde dat niet verplicht is, laat toe om de debatten over de hoogte van de gevraagde huurprijzen in Brussel te objectiveren. Deze tool zal makkelijk toegankelijk zijn en geenszins voor een bijkomende last van de verhuurder zorgen

celles qu'il est déjà obligé de réunir et de fournir en vertu de l'article 217.	aangezien de informatie die noodzakelijk is voor de toepassing ervan het kader van de informatie die reeds verplicht krachtens artikel 217 ingezameld moet worden, niet zal overstijgen
Article 225. L'article 225 permet aux parties, à tout moment, de demander l'adaptation des charges aux charges réelles même si des charges forfaitaires ont été convenues dans le contrat.	**Artikel 225.** Artikel 225 biedt de partijen de gelegenheid eender wanneer de aanpassing van de lasten aan de reële lasten te vragen, zelfs wanneer ze in de overeenkomst een akkoord hebben bereikt over forfaitaire lasten.
Article 226. Cet article confirme que le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur d'un bail de résidence principale. En vue de protéger certains preneurs plus précarisés sur le marché locatif, ce principe est néanmoins étendu aux étudiants ainsi qu'aux locataires dans le cadre d'un bail glissant.	**Artikel 226.** Dit artikel bevestigt dat de onroerende voorheffing niet ten laste van de huurder kan worden gelegd bij een huurovereenkomst met hoofdverblijfplaats. Om bepaalde, meer kwetsbare, huurders op de huurmarkt te beschermen wordt dit principe echter uitgebreid tot studenten alsook tot huurders in het kader van een glijdende huurovereenkomst.
Article 227. Cette disposition confirme l'obligation d'enregistrement existante à charge du bailleur. De même, il est confirmé que les frais d'enregistrement sont également supportés par le bailleur. L'alinéa 2 de l'article 227 regroupe les sanctions autrefois prévues uniquement dans l'article 3, §5, alinéa 3, de la loi du 20 février 1991 relative aux baux de résidence principale. Dorénavant, la faculté pour le preneur de mettre fin au bail a été étendue aux baux de courte durée et s'applique également au bail étudiant et à la colocation. Toutefois, afin d'éviter une sanction trop	**Artikel 227.** Deze bepaling bevestigt de bestaande registratieplicht ten laste van de verhuurder. Evenzo wordt bevestigd dat ook de registratiekosten worden gedragen door de verhuurder. Alinea 2 van artikel 227groepeert de sancties die voorheen alleen voorzien waren in artikel 3, §5, alinea 3, van de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats. De mogelijkheid voor de huurder om de huurovereenkomst te beëindigen is voortaan uitgebreid tot de huurovereenkomsten van korte duur en geldt nu ook voor studentenwoning en medehuur. Om een te radicale sanctie evenwel te

radicale, il est prévu que le preneur devra avoir préalablement mis le bailleur en demeure d'exécuter son obligation d'enregistrement.	vermijden, is het voorzien dat de huurder de verhuurder voorafgaand in gebreke moet hebben gesteld voor de uitvoering van zijn registratieplicht.
Article 228. Cette disposition est calquée de l'article 5ter de la loi du 20 février 1991 qui réputait déjà non écrite une clause mettant à charge du preneur les frais d'intervention d'un intermédiaire, hors le cas bien entendu où celui-ci a effectivement requis personnellement cette intervention.	**Artikel 228.** Deze bepaling is geënt op artikel 5ter van de wet van 20 februari 1991, die een clausule reeds beschouwde als niet-geschreven wanneer die de interventiekosten van een tussenpersoon ten laste legde van de huurder, afgezien van het geval natuurlijk waarbij die effectief persoonlijk deze interventie vereist.
Article 229. La protection du preneur qui dispose d'un bail enregistré au moment de la vente de l'immeuble est confirmée et étendue à tous les baux d'habitation régis par le titre XI nouveau du Code. Cette protection s'étend, comme auparavant, au preneur qui occupe le bien depuis plus de six mois, même si son bail n'a pas date certaine. La faculté pour l'acquéreur de mettre fin au bail pour occupation personnelle, en vue d'exécuter des travaux ou sans motifs mais moyennant paiement d'indemnité, s'applique à tous les baux d'habitation régis par le titre XI. La durée du congé déjà prévue dans la loi du 20 février 1991 est confirmée. Afin de mettre un terme à des controverses antérieures, le texte de l'article 229précise expressément que la date à laquelle s'apprécie l'antériorité du bail par rapport à l'aliénation est celle à laquelle celle-ci a acquis une date certaine. Par ailleurs, la subrogation aux droits et obligations du bailleur-vendeur est prévue à la	**Artikel 229.** De bescherming van de huurder die over een geregistreerde huurovereenkomst beschikt op het ogenblik van de verkoop van het gebouw, wordt bevestigd en uitgebreid tot alle woninghuurovereenkomsten die worden beheerst door de nieuwe titel XI van de Code. Deze bescherming strekt zich uit, zoals voorheen, tot de huurder die het goed bewoont sinds meer dan zes maanden, ook al heeft zijn huurovereenkomst geen vaste datum. De mogelijkheid voor de koper om de huurovereenkomst te beëindigen voor persoonlijk gebruik, om er werken uit te voeren of zonder reden maar mits betaling van een schadevergoeding, is van toepassing op alle woninghuurovereenkomsten die worden beheerst door titel XI. De duur van de opzegging, reeds voorzien in de wet van 20 februari 1991, wordt bevestigd. Om komaf te maken met eerdere controverses, preciseert de tekst van artikel 229 uitdrukkelijk dat de datum waarop de anterioriteit van de huurovereenkomst ten opzichte van de vervreemding wordt beoordeeld, de datum is waarop die een vaste datum heeft verworven. De subrogatie in de rechten en plichten van de verhuurder-verkoper is overigens voorzien op de datum van de authentieke akte of deze van

date de l'acte authentique ou à celle du transfert du droit de propriété si elle est antérieure ou postérieure à cet acte. , Cette précision vise à mettre fin à des questions antérieurement soulevées par la doctrine (voy. M. Van Molle, Transmission du bien loué, in *Le Bail de résidence principale*, La Charte 2006, pp. 399 à 404).

Cette subrogation vaut pour tous les baux, en ce compris ceux de longue durée, n'eussent-ils pas fait l'objet d'une transcription hypothécaire, pour autant que ledit bail ait date certaine ou que le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins.

Le texte précise aussi que la subrogation n'intervient que pour l'avenir et à compter de la date du transfert du droit de propriété et de la jouissance du bien loué.

L'alinéa 3 de l'article 229 précise par ailleurs que le congé qui peut être donné par l'acquéreur lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation ne peut intervenir préalablement à la date de l'acte authentique.

Pour ce même bail sans date certaine, il est prévu de manière expresse, la question faisant l'objet de discussions, que la subrogation est également applicable lorsque le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins, et ce en dépit de toute clause d'expulsion.

L'article 229 de l'avant-projet est également applicable en cas de saisie-exécution immobilière, l'économie générale de cet article étant de protéger effectivement le preneur et de le laisser dans une situation identique à celle qui aurait prévalu s'il n'y avait pas eu de vente.

Ce mécanisme dérogatoire à l'article 1575 du Code judiciaire est destiné à renforcer la protection du preneur et se prête à un traitement

de overdracht van het eigendomsrecht indien deze voor of na de akte is. Deze precisering is bedoeld om een einde te maken aan eerder opgeworpen vragen door de rechtsleer (zie dhr. Van Molle, Transmission du bien loué, in *Le Bail de résidence principale*, La Charte 2006, pp. 399 tot 404).

Deze subrogatie geldt voor alle huurovereenkomsten, ook de langdurige, tenzij ze het voorwerp hebben uitgemaakt van een hypothecaire inschrijving, voorzover de huurovereenkomst in kwestie een vaste datum heeft of de huurder het gebouw sinds minstens zes maanden bewoont.

De tekst preciseert ook dat de subrogatie enkel voor de toekomst geldt, en vanaf de datum van de overdracht van het eigendomsrecht en het genotsrecht van het verhuurde goed.

De alinea 3 van artikel 229 preciseert overigens dat de opzegging die kan worden gegeven door de koper, wanneer de huurovereenkomst geen vaste datum vóór de vervreemding heeft, niet kan plaatsvinden vóór de datum van de authentieke akte.

Voor diezelfde huurovereenkomst zonder vaste datum wordt uitdrukkelijk voorzien, aangezien dit ter discussie staat, dat de subrogatie ook van toepassing is, wanneer de huurder het gebouw bewoont sinds minstens zes maanden, en dat ondanks elke uitzettingsclausule.

Artikel 229 van het voorontwerp is ook van toepassing in geval van uitvoerend beslag op onroerend goed, met als algemene opzet van dit artikel om de huurder effectief te beschermen en hem in een identieke situatie te laten als in geval van geen verkoop.

Dit afwijkende mechanisme van artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek is bedoeld om de huurder beter te beschermen en leent zich tot een gedifferentieerde behandeling. Het is enkel

différencié. Il s'applique uniquement si le bien est loué à une personne qui occupe les lieux depuis au moins six mois ou qui dispose d'un bail ayant date certaine. L'empiètement sur cette disposition, relevant de la compétence fédérale, n'est en outre que marginal et il est nécessaire à l'exercice de la compétence régionale de réglementer le bail d'habitation en protégeant le droit au logement. Pour les mêmes raisons que celles qui précèdent, il faut par ailleurs considérer que le bail concédé *in tempore non suspecto* avant la saisie immobilière est opposable aux créanciers dans les mêmes conditions que celles prévues ci-avant. En d'autres termes, le système organisé ne souffre pas d'exception, sauf le cas où le preneur occupe les lieux depuis moins de six mois et où le bail réserve la faculté d'expulsion (voy. également l'exposé des motifs de la loi du 20 février 1991, *Doc. Parl.*, Ch., Sess. 1990-1991, n°1357/1, p. 25, Rapport de la commission de la justice de la chambre ; *Doc. parl.*, Ch., Sess. 1990-1991, n°1357/10, p.6).	van toepassing als het goed wordt verhuurd aan iemand die het gebouw sinds minstens zes maanden bewoont of die over een huurovereenkomst met vaste datum beschikt. De inbreuk op deze bepaling, die onder de federale bevoegdheid valt, is bovendien slechts marginaal en het is noodzakelijk voor de uitoefening van de regionale bevoegdheid om de huurovereenkomst te reglementeren en het recht op huisvesting te beschermen. Om dezelfde redenen als voorgaande, moet bovendien worden aangenomen dat de huurovereenkomst verleend *in tempore non suspecto* vóór het onroerend beslag tegenstelbaar is aan de schuldeisers onder dezelfde voorwaarden als diegene die hiervoor zijn voorzien. Met andere woorden, het georganiseerde systeem kent geen uitzondering, tenzij het geval waarin de huurder het gebouw sinds minstens zes maanden bewoont en waarin de huurovereenkomst de mogelijkheid tot uitzetting voorbehoudt (zie ook de uiteenzetting van de motieven van de wet van 20 februari 1991, *Doc. Parl.*, K., Sess. 1990-1991, nr. 1357/1, p. 25, Rapport van de commissie voor justitie van de kamer; *Doc. parl.*, K., Sess. 1990-1991, nr. 1357/10, p.6).
Article 230. Le régime légal institué par l'article 230 en projet vise à uniformiser les règles en matière de cession de bail et de sous-location. Dorénavant, ces règles s'appliqueront tant aux baux de droit commun qu'aux baux de résidence principale. §1er. Actuellement, lorsque le bail est conclu sous l'égide du droit commun des baux, dans	**Artikel 230.** Het wettelijk stelsel ingevoerd door het ontwerpartikel 230 is bedoeld om de regels op het vlak van overdracht van huurovereenkomst en onderverhuring te harmoniseren. Deze regels gelden voortaan zowel op de huur volgens het gemeen recht als op de huur van de hoofdverblijfplaats§1. Momenteel, wanneer de huurovereenkomst wordt afgesloten onder de vlag van het gemeen recht van de huurovereenkomsten, staat het Burgerlijk Wetboek in principe, in zijn huidige bepalingen, de overdracht van de

ses dispositions actuelles, le Code civil autorise en principe la cession du bail à défaut de clause contraire (article 1717 du Code civil). Les règles du bail de résidence principale interdisent quant à elles en règle la cession d'un tel bail.	huurovereenkomst toe, bij gebrek aan andersluidende clausule (artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek). De regels op de huur van de hoofdverblijfplaats verbieden hen de overdracht van een huurovereenkomst te regelen. Artikel 230, ontleend aan de wet op de huurovereenkomsten van de hoofdverblijfplaats, heeft ervoor gekozen, op een uniforme wijze, de overdracht van de huurovereenkomst te verbieden, dus opterend voor het toepasselijke regime van de huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats,
L'article 230 repris de la loi sur le bail de résidence principale a pris le parti d'interdire, de manière uniforme la cession du bail, optant donc pour le régime applicable aux baux de résidence principale. Cette interdiction s'entend sans préjudice des règles applicables au bail glissant qui font l'objet d'un régime particulier. La protection du propriétaire ne l'emporte toutefois pas sur celle du preneur puisque d'une part il est prévu qu'en cas d'accord sur la cession, le cédant soit déchargé pour le futur de ses obligations, sauf accord contraire des parties. D'autre part, un refus du bailleur reste soumis aux sanctions du droit commun. Le principe général d'exécution de bonne foi des conventions s'oppose à ce que le bailleur refuse intempestivement la cession sans motifs valables. Une telle attitude pourrait en effet être sanctionnée au titre de l'abus de droit.	Dit verbod doet geen afbreuk aan de regels die gelden voor de glijdende huurovereenkomst, die is onderworpen aan een bijzonder regime. De bescherming van de eigenaar krijgt echter niet de bovenhand op deze van de huurder omdat, aan de ene kant, is voorzien dat in geval van akkoord over de overdracht, de cedent voor de toekomst, tenzij de partijen anders overeenkomen, wordt ontlicht van zijn verplichtingen. Aan de ander kant, blijft een weigering van de verhuurder onderworpen aan de sancties van gemeen recht. Het algemeen beginsel van uitvoering ter goeder trouw van de overeenkomsten verzet er zich tegen dat de de verhuurder de overdracht onverwacht zonder geldige reden weigert. Een dergelijke houding zou inderdaad kunnen bestraft worden met betrekking tot misbruik van recht §2. Deze paragraaf is erop gericht om de cessionaris te informeren inzake de voorwaarden van de huurovereenkomst. Het geeft geen aanleiding tot specifieke opmerkingen. §3. Om de verhuurder toe te laten te beslissen over een verzoek tot overdracht, moet de huurder overnemer hem in kennis stellen van het ontwerp tot overdracht. Dit ontwerp van overdracht moet alle identificatiegegevens van de overdrager bevatten, met inachtneming van titel X van de Code betreffende de gelijke behandeling en de strijd tegen discriminatie.

§2. Ce paragraphe vise à l informer le cessionnaire des conditions du bail. Il n'appelle pas de commentaires particuliers..	§4. Om haast onoplosbare praktische moeilijkheden te voorkomen in geval van opvolging van huurders, is voorzien dat een tussentijdse plaatsbeschrijving van uittrede dient te worden opgemaakt tussen de cedent en de huurder in het bijzijn van de cessionaris, waarvan de kosten tussen de drie partijen worden verdeeld.
§3. Pour permettre au bailleur de se prononcer sur une demande de cession, le preneur cédant doit lui notifier le projet de cession. Celui-ci doit comprendre toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect du titre X du Code relatif à l'égalité de traitement et à la lutte contre la discrimination.	Deze plaatsbeschrijving gekoppeld aan de plaatsbeschrijving van intrede wordt beschouwd als nieuwe plaatsbeschrijving voor de cessionaris..
§4. Afin d'éviter des difficultés pratiques presqu'insolubles en cas de succession de preneurs, il est prévu qu'un état des lieux de sortie intermédiaire soit dressé entre le cédant et le bailleur en présence du cessionnaire, à frais partagés entre ces trois parties.	De cedent draagt de vastgestelde schade in deze tussenfase zowel ten aanzien van de verhuurder als de huurder cessionaris.
Cet état joint à l'état des lieux d'entrée vaut comme nouvel état des lieux d'entrée pour le cessionnaire.	§5. De vijfde paragraaf van artikel 230 gaat uit van een wil die vergelijkbaar is met diegene in de eerste paragraaf, ofwel de harmonisering van de regels betreffende de onderverhuring, ongeacht het huurstelsel, gemeen recht of hoofdverblijfplaats, dat de huurovereenkomst beheerst. Bovendien, hebben de auteurs van het ontwerp omwille van de coherentie en leesbaarheid, gekozen om de regels van de onderverhuring in het hoofdstuk over regels voor woninghuur te plaatsen, daar deze meer bijzondere regels bevatten, die meer specifiek gericht zijn op de verhuur van de hoofdverblijfplaats.
Le cédant supporte les dégâts constatés dans cet état intermédiaire tant vis-à-vis du bailleur que du preneur cessionnaire.	Ook hier bestaan een dichotomie in het huidige stelsel. Terwijl in het gemeen recht van de huurovereenkomsten de huurder machtigt om het goed onder te verhuren, tenzij de verhuurder het formeel verbiedt (1717 1ste lid van het Burgerlijk Wetboek), machtigen de regels betreffende de hoofdverblijfplaats de huurder eveneens om het goed onder te verhuren, maar met het akkoord van de verhuurder. Deze regels maken de onderverhuur afhankelijk van een dubbele voorwaarde; (i) het goed moet blijven fungeren als hoofdverblijfplaats van de huurder en (ii) de onderverhuring mag geen langere looptijd
§5. Le cinquième paragraphe de l'article 230procède d'une volonté similaire à celle du paragraphe premier, soit l'uniformisation des règles relatives à la sous-location, quel que soit le régime locatif, de droit commun ou de résidence principale, qui gouverne le contrat de bail. Par ailleurs, par souci de cohérence et de lisibilité, les auteurs du projet ont choisi de regrouper les règles de la sous-location dans le chapitre relatif aux règles communes à tous les baux d'habitation, ce bien qu'elles comprennent des règles particulières ayant plus spécifiquement trait aux baux de résidence principale.	

Une dichotomie existe ici aussi dans le régime actuel. Alors que le droit commun des baux autorise le locataire à sous-louer le bien, à moins que le bailleur ne l'interdise formellement (1717 al.1er du Code civil), les règles relatives au bail de résidence principale autorise également le preneur à sous-louer le bien, mais avec l'accord du bailleur. Ces règles conditionnent toutefois la sous-location à une double condition : (i) le bien doit demeurer affecté à la résidence principale du preneur et (ii) la durée de la sous-location ne peut pas excéder celle du bail principal. Le paragraphe cinq de l'article en projet maintient pour sa part le principe prévu dans le régime du bail de résidence principale. En règle, une sous-location est donc soumise l'autorisation du bailleur, dont pour mémoire le refus ne peut, conformément au droit commun, être abusif et contraire au principe d'exécution de bonne foi. Si le bail porte sur la résidence principale du preneur, les auteurs du projet d'ordonnance entendent maintenir l'interdiction de principe d'une sous-location totale du bien, les parties devant en ce cas se tourner vers une cession. La sous-location n'est donc autorisée avec l'accord du bailleur que si elle est partielle. La sous-location totale ou partielle d'un bien dont le bail principal est conclu par une personne morale qui a pour vocation de le sous-louer à des personnes démunies est toutefois autorisée si le bailleur a marqué son accord sur ce principe. Ce bail est soumis au chapitre 3 du titre XI de même d'ailleurs que la sous-location (voy les commentaires de l'article 235 en projet, ci-après).	bestrijken dan de hoofdhuurovereekomst. Paragraaf vijf van het ontwerpartikel behoudt van zijn kant het principe voorzien in het regime van de hoofdverblijfplaats. In de regel, is een onderverhuring dus onderworpen aan de machtiging van de verhuurder, van wie de weigering, volgens gemeen recht, geen misbruik mag uitmaken, noch tegenstrijdig met het principe van de uitvoering ter goeder trouw mag zijn. Indien de huurovereenkomst betrekking heeft op een hoofdverblijf van de huurder, hebben de auteurs van het ontwerp van ordonnantie het verbod van het principe van een gehele onderverhuring van het goed willen behouden, in welk geval de partijen zich tot een overdracht wenden. De onderverhuring is dus slechts mogelijk zonder het akkoord van de verhuurder als het gedeeltelijk is. De gehele of gedeeltelijke onderverhuur van een goed waarvan de hoofdhuur is gesloten door een rechtspersoon dat zich richt op het onderverhuren aan hulpbehoevenden is echter toegestaan indien de verhuurder hiermee heeft ingestemd. Deze huurovereenkomst is op dezelfde wijze als onderverhuur onderworpen aan hoofdstuk 3 van titel XI (zie het commentaar op het ontwerpartikel 235, hierna). In het algemeen zal het onderverhuur naar gelang het geval enkel onderworpen zijn aan de regels van gemeen recht of aan de bijzondere regimes die er van toepassing zijn, onder voorbehoud van de volgende drie bijzondere regels: 1. De duur van de onderverhuring mag niet deze van de hoofdhuur niet overschrijden, wat afgeleid is van het beginsel volgens dewelke

De manière générale, la sous-location sera suivant les cas soumises aux seules règles du droit commun ou aux régimes particuliers qui s'y appliquent, sous réserve de trois règles particulières à savoir :

1. La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal, ce qui découle du principe suivant lequel nul ne peut consentir plus de droits qu'il n'en a lui-même.
2. En vue de protéger le sous-locataire, le preneur doit l'informer correctement sur l'étendue de ses droits.

3. 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.

Ces tris règles s'appliquent de manière générale à toutes les sous-locations et non uniquement celle qui concernent une résidence principale.

En outre, si la sous-location est destinée à des fins de résidence principale, le preneur qui met fin anticipativement au bail principal, doit donner un congé qu'il est proposé de fixer à trois mois comme dans le système actuel. Ce congé doit être accompagné d'une copie de celui donné au bailleur principal. Le preneur doit par ailleurs une indemnité de trois mois à son sous-locataire s'il.

Hors le cas des baux de résidences principales, c'est le contrat qui règlera les modalités du congé et les éventuelles indemnités.

niemand meer rechten kan toekennen dan hij zelf heeft.
2. Ter bescherming van de onderhuurder, moet de huurder hem correct informeren over de reikwijdte van zijn rechten.
3. Als de hoofdverhuurder een einde maakt aan het hoofdcontract, moet de huurder een afschrift van de opzegging aan de onderhuurder ten laatste op de vijftiende dag na de ontvangst van deze opzegging en hem meedelen dat de onderverhuring op dezelfde datum als het hoofdcontract zal eindigen.

Deze drie regels zijn van toepassing op een algemene wijze op alle onderverhuringen en niet enkel op deze die betrekking hebben op een hoofdverblijfplaats.

Indien de onderverhuring bovendien gericht is op doeleinden tot hoofdverblijfplaats, moet de huurder die vroegtijdig een einde maakt aan het hoofdcontract, een opzegging geven aan, die hij geacht wordt te bepalen op drie maanden zoals in het huidige systeem. Deze opzegging moet vergezeld zijn van een afschrift van deze gegeven aan de hoofdverhuurder. De huurder moet bijgevolg een schadevergoeding van drie maanden aan zijn onderhuurder betalen.

Behalve in het geval van een huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats, zal het contract de modaliteiten van de opzegging en eventuele schadevergoeding regelen.

De onderhuurder is van zijn kant beschermd, want de hoofdhuurder moet hem informeren over de kwaliteit en de omvang van zijn rechten.

Net zoals bij een situatie van overdracht van de huurovereenkomst, bepaalt het vijfde lid ook een informatieplicht van de verhuurder over de situatie van onderverhuur in hoofde van de oorspronkelijke huurder.

Vervolgens voorziet de vijfde lid dat, als de

Le sous-locataire est quant à lui protégé car le preneur principal est tenu de l'informer de la qualité et de l'étendue de ses droits. De même qu'en présence d'un projet de cession de bail, le cinquième alinéa prévoit également un devoir d'information du bailleur quant au projet de sous-location dans le chef du preneur initial. Ensuite le cinquième alinéa prévoit que si la location principale prend fin avant l'échéance du bail, la sous-location prend fin à la même date que le bail principal, soit simultanément au terme anticipé du bail principal.	hoofdhuur afloopt voor de vervaldag van de huurovereenkomst, de onderverhuring op dezelfde datum eindigt als de hoofdhuurovereenkomst, ofwel tegelijkertijd aan het einde van de hoofdhuurovereenkomst.
Article 231. Cet article rappelle, sans qu'un commentaire particulier soit nécessaire, qu'un préavis prend cours le 1er jour du mois suivant le mois au cours duquel il est donné.	**Artikel 231.** Dit artikel wijst erop, zonder dat een bijzondere commentaar vereist is, dat een opzeggingstermijn begint te lopen op de 1ste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging is gegeven.
Article 232. Cet article insère une faculté de résolution sans recours préalable au juge, dans l'hypothèse où, suite au décès du preneur, et pour autant que les lieux ne soient pas occupés par les membres de son ménage, les loyers demeurent impayés durant plus de deux mois. Le législateur bruxellois entend ainsi rencontrer et remédier à une difficulté importante dans la pratique, à laquelle les bailleurs se trouvent confrontés en cas de succession notamment en déshérence. En ce cas, il arrive en effet que les bailleurs ne parviennent pas à récupérer leurs loyers et ne puissent, avant la désignation d'un curateur à la succession vacante, faire libérer les lieux.	**Artikel 232.** Dit artikel last een mogelijkheid in om het contract te ontbinden zonder voorafgaand een beroep te doen op de rechter, in de veronderstelling dat, na het overlijden van de huurder, en voorzover er geen bewoning is door zijn gezinsleden, de huur gedurende meer dan twee maanden onbetaald blijft. De Brusselse wetgever wil zo een antwoord bieden op en tegemoet komen aan een groot probleem in de praktijk, waarmee de verhuurders worden geconfronteerd in geval van opvolging, met name als er geen erfgenamen zijn. In dat geval komt het voor dat de verhuurders er niet in slagen om hun huur te recupereren en dat ze, vóór de aanstelling van een curator voor de vacante nalatenschap, de woning niet kunnen laten leegmaken.

Article 233. L'article 233 vise à favoriser le recours aux modes alternatifs de résolution des conflits, tout en évitant de ralentir leur résolution. Il répond par ailleurs au souhait exprimé par les acteurs du secteur locatif, tels le Conseil consultatif du Logement dans son avis du 25 avril 2016 et l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale / Fédération des CPAS Bruxellois, dans sa note du 9 mai 2016 relative aux principes directeurs de la régionalisation du bail.	**Artikel 233.** Artikel 233 is bedoeld om de toevlucht tot de alternatieve wijzen om conflicten op te lossen, te bevorderen, waarbij tegelijk wordt vermeden dat de oplossing ervan wordt vertraagd. Het beantwoordt bovendien aan de wens die door de actoren van de huursector werd geuit, zoals de Adviesraad voor Huisvesting in zijn advies van 25 april 2016 en de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest / Federatie van de Brusselse OCMW's, in haar nota van 9 mei 2016 betreffende de richtsnoeren van de regionalisering van de huurovereenkomst.
Le premier paragraphe vise à encourager le recours aux processus alternatifs de règlements des conflits tels que la médiation ou la conciliation. Il faut à cet égard se référer aux articles 1676 à 1723 du Code judiciaire relatifs à l'arbitrage tels qu'insérés par la loi du 24 juin 2013 ainsi qu'aux articles 1724 à 1737 du Code judiciaire relatifs à la médiation tels qu'insérés par la loi du 21 février 2005 et aux règles relatives à l'agrément des médiateurs par la Commission fédérale de médiation visée à l'article 1727 du Code judiciaire. En effet, les parties impliquées dans un litige de nature locative seront informées, tant dans l'annexe explicative du bail que dans le bail-type qui seront créés par le Gouvernement, des possibilités de médiation ou de conciliation qui s'offrent à elles, notamment auprès d'instances locales tels des services de médiation locale ou de proximité. Il est à noter que ces services locaux sont accessibles gratuitement.	De eerste paragraaf wil de partijen aanmoedigen hun toevlucht te nemen tot alternatieve procedures om hun conflicten te regelen zoals bemiddeling of verzoening. In dit verband moet er verwezen worden naar de artikelen 1676 tot 1723 van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de arbitrage zoals ingevoegd door de wet van 24 juni 2013 alsook naar de artikelen 1724 tot 1737 van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de bemiddeling zoals ingevoegd door de wet van 21 februari 2005 en naar de regels betreffende de erkenning van de bemiddelaars door de Federale Bemiddelingscommissie bedoeld in artikel 1727 van het Gerechtelijk Wetboek. De partijen die bij een huurgeschil betrokken zijn, zullen zowel in de toelichtingsbijlage van de huurovereenkomst, als in de standaardhuurovereenkomst die door de Regering gecreëerd zullen worden, ingelicht worden over de mogelijkheden voor bemiddeling of verzoening die hen geboden worden namelijk plaatselijke instanties, plaatselijke bemiddelingsdiensten. Er dient opgemerkt dat deze plaatselijke diensten gratis toegankelijk zijn.
Il n'a pas été estimé opportun de contraindre les parties à recourir à ces processus notamment parce que cela contredirait la base volontaire	Het is niet opportuun bevonden om de partijen te dwingen om hun toevlucht tot deze

sur laquelle se fonde toute médiation. Une tentative de recourir à ces processus pourra se déduire notamment d'un courrier invitant l'autre partie à se rendre chez un médiateur agréé ou dans un centre pratiquant la médiation locale, auquel un refus clair a été apporté, ou d'un premier rendez-vous manqué à l'un de ces processus. En aucun cas, le juge ne pourra contraindre les parties à y recourir au motif qu'elles n'ont pas suffisamment « tenté » de son point de vue.	processen te nemen, omdat dit in het bijzonder de vrijwillige grondslag op dewelke elke bemiddeling berust zou tegenspreken. Een poging tot het gebruik van deze procedure zal kunnen bestaan uit met name een brief die de andere partij uitnodigt zich te begeven naar een erkend tussenpersoon of een centrum voor lokale bemiddeling waarbij een duidelijke weigering werd meegebracht, of uit een eerste gemiste afspraak voor één van deze procedures. De rechter zal in geen geval de partijen kunnen verplichten een beroep te doen op deze procedure met als reden dat ze naar zijn of haar mening niet voldoende "geprobeerd" hebben.
Le second paragraphe de l'article 233 en projet répute non écrite toute clause insérée dans un contrat de bail relative à l'arbitrage. Pour autant, les parties restent libres de recourir à l'arbitrage une fois le différend survenu.	De tweede paragraaf van het ontwerpartikel 233 beschouwt als niet geschreven elke clausule ingevoegd in een huurovereenkomst met betrekking tot de arbitrage. . Het staat de partijen evenwel verder vrij om een beroep op arbitrage te doen waneer het geschil optreedt.
Il est en effet fréquent que les contrats de bail contiennent des clauses d'arbitrage contraignant les parties à soumettre leurs litiges à un arbitre précisément désigné, sans toutefois que les parties ne perçoivent toutes les implications et conséquences, notamment pratiques et financières, qui découlent de l'insertion d'une telle clause au sein du contrat de bail. En outre, ce type de clause est régulièrement utilisé pour faire échec à la compétence des juges de paix, qui sont pourtant les juges naturels des litiges locatifs.	Het komt immers vaak voor dat de huurovereenkomsten arbitrageclausules bevatten die de partijen dwingt om hun geschillen voor te leggen aan een nauwkeurig aangeduide arbiter , zonder dat de partijen echter alle implicaties en gevolgen zien, met name op praktisch en financieel vlak, die voortvloeien uit de inlassing van een dergelijke clausule in de huurovereenkomst. Bovendien wordt dat type clausule regelmatig gebruikt om de bevoegdheid van de vrederechters te dwarsbomen, die nochtans de natuurlijke rechters zijn voor geschillen aangaande verhuringen.
Pour cette raison, les parties au contrat pourront convenir de soumettre leur différend à un ou plusieurs arbitres, mais ceci ne pourra être convenu de commun accord qu'à partir du moment où le différend qui les oppose survient.	Om die reden kunnen de partijen in het contract overeenkomen om hun geschil voor te leggen aan een of meer arbiters, maar over de aanduiding van deze kan pas gemeenschappelijk beslist worden op het moment dat het geschil onderling optreedt.

Chapitre 3. Des baux relatifs à la résidence principale.	**Hoofdstuk 3. De huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats.**
Article 234. L'article 234 reprend les principes relatifs au champ d'application des règles afférentes au bail de résidence principale. Ces dispositions ne s'appliquent que si le logement est affecté à la résidence principale du preneur. Il s'agit d'une question de fait. Comme le souligne la doctrine, il s'agit « du lieu où le preneur réside effectivement et à titre principal, c'est-à-dire l'endroit où il organise en fait ses principales activités familiales » (A. Van Oevelen., *Het nieuwe huurrecht* anno 1991 ; R.W., 1990-1991, p.1467 ; J. Herbots, Algemeenheden – De levering in goede staat, in *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Bruges, die Keure 1991, p.23 n°5 ; B. Louveaux, Le droit du bail de résidence principale, Bruxelles, De Boeck-Wesmael, 1995). Comme auparavant, le chapitre relatif aux baux de résidence principale ne peut s'appliquer que si l'affectation du bien loué à la résidence du preneur est acceptée par le bailleur, expressément ou tacitement, au moment de la conclusion du bail. Le contrat de bail demeure en effet régi par le principe de l'autonomie de la volonté et de la liberté contractuelle en sorte que le bailleur ne peut être tenu d'accepter que son bien soit affecté à la résidence principale du preneur.	**Artikel 234.** Artikel 234 bevat de principes betreffende het toepassingsgebied van de regels met betrekking tot de huurovereenkomst van de hoofdverblijfplaats. Deze bepalingen zijn enkel toepasselijk indien de woning een bestemming krijgt als hoofdverblijfplaats van de huurder. Het gaat om een feitelijke overweging. Zoals de rechtsleer benadrukt, gaat het om "de plaats waar de huurder effectief en in hoofdorde verblijft, i.e. de plaats waar hij eigenlijk zijn voornaamste gezinsactiviteiten organiseert" (A. Van Oevelen, *Het nieuwe huurrecht* anno 1991; R.W., 1990-1991, p. 1467; J. Herbots, Algemeenheden – De levering in goede staat, in *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure 1991, p. 23, nr. 5; B. Louveaux, Le droit du bail de résidence principale, Brussel, De Boeck-Wesmael, 1995). Zoals voorheen kan het hoofdstuk betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats enkel toepasselijk zijn indien de verhuurder bij het sluiten van de overeenkomst uitdrukkelijk of stilzwijgend instemt met een bestemming van het gehuurde goed als woonplaats van de huurder. Het principe van de wilsautonomie en de contractuele vrijheid blijft de huurovereenkomsten immers regelen, zodat de verhuurder niet gehouden kan zijn te aanvaarden dat zijn goed een bestemming krijgt als hoofdverblijfplaats van de huurder.

En revanche, il ne peut être admis qu'une clause interdisant l'affectation du bien à la résidence principale soit insérée dans le bail, sauf le cas où cette clause est assortie de justifications expresses et sérieuses (M. De Smedt, M. Higny, Le bail de résidence principale : questions choisies, in *Actualités en droit du bail*, CUP vol. 147, Larcier 2014, p. 87).	Anderzijds mag men niet aanvaarden dat een bepaling die verbiedt het goed te bestemmen als hoofdverblijfplaats in een huurovereenkomst wordt opgenomen, tenzij deze bepaling met uitdrukkelijke en ernstige redenen wordt omkleed (M. De Smedt, M. Higny, Le bail de résidence principale : questions choisies, in *Actualités en droit du bail*, CUP vol. 147, Larcier 2014, p. 87).
Les auteurs du présent avant-projet ont toutefois le souci d'éviter les abus, qui consisteraient à insérer systématiquement dans les baux une clause de style excluant d'office l'affectation des lieux à la résidence principale du preneur. Par conséquent, l'article 234, alinéa 1er, subordonne la validité d'une telle clause à deux conditions. Il précise qu'est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle (i) n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux (comme par exemple les appartements de vacances ou chalets), et (ii) n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.	De auteurs van dit voorontwerp streven er echter naar misbruiken te voorkomen, die erin zouden bestaan om in de huurovereenkomsten stelselmatig een stijlbeding op te nemen dat de bestemming van de gehuurde plaatsen als hoofdverblijfplaats van de huurder ambtshalve uitsluit. Bijgevolg maakt artikel 234, 1ste lid, de geldigheid van een dergelijk beding afhankelijk van twee voorwaarden. Het stelt dat de bepaling die verbiedt aan de gehuurde plaatsen een bestemming te geven als hoofdverblijfplaats van de huurder als ongeschreven wordt beschouwd wanneer ze (i) niet wordt gestaafd door een uitdrukkelijke en ernstige verantwoording die meer bepaald betrekking heeft op de natuurlijke bestemming van de plaatsen (bv. vakantieappartementen of huisjes) en (ii) niet vergezeld is van de aanwijzing van de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst.
L'article 234 confirme également en son alinéa 2 que l'affectation du bien à la résidence principale du preneur peut intervenir en cours de bail mais moyennant l'accord écrit du bailleur. En ce cas, l'ancien bail est résilié et remplacé par un nouveau contrat régi par le chapitre 3.	Voorts bepaalt artikel 234 in zijn 2de lid dat het goed tijdens de huurovereenkomst een bestemming kan krijgen als hoofdverblijfplaats van de huurder, voor zover de verhuurder daar schriftelijk mee instemt. In dit geval wordt de oude huurovereenkomst verbroken en vervangen door een nieuwe overeenkomst waarop dit hoofdstuk 3 toepasselijk is.
Les sous-locations portant sur la résidence principale du preneur sont également régies par le chapitre 3 du nouveau titre XI.	De onderverhuring van de hoofdverblijfplaats van de huurder wordt eveneens beheerst door hoofdstuk 3 van de nieuwe titel XI.
En revanche, les baux qui sont conclus par un preneur et un bailleur identiques et portant sur	Anderzijds heeft deze titel geen betrekking op de huurovereenkomsten die worden gesloten

un logement de fonction, ne sont pas régis par ce titre. Tel est d'ailleurs déjà le cas actuellement dans le carde de la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale dont les dispositions sont ici reprises avec certaines précisions complémentaires de manière à cerner précisément les cas dans lesquels les dispositions sur les baux d'habitation ne sont pas applicables.	door een huurder en verhuurder die één en dezelfde persoon zijn en betrekking hebben op een functiewoning. Dit is overigens vandaag al het geval in het kader van de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten van de hoofdverblijfplaats en waarvan de bepalingen hier worden overgenomen en verder worden toegelicht teneinde precies de gevallen af te bakenen waarin de bepalingen op de huurovereenkomsten van woningen niet toepasselijk zijn.
Article 235. L'article 235 rappelle, en reprenant intégralement le texte de l'article 1717, alinéa 3, du Code civil, que les règles relatives au bail de résidence principale s'appliquent également aux contrats conclus par une personne morale qui a pour objet de sous-louer le bien à des personnes en état de précarité en vue de leur affectation à la résidence principale, sachant que le bailleur doit aussi avoir marqué son accord sur la sous-location à cette fin.	**Artikel 235.** Artikel 235 wijst erop, door de tekst van artikel 1717, 3de lid, van het Burgerlijk Wetboek volledig over te nemen, dat de regels betreffende de huurovereenkomst van de hoofdverblijfplaats ook toepasselijk zijn op de contracten die worden afgesloten door een rechtspersoon die het doel heeft het goed onder te verhuren aan personen in een kwetsbare situatie met het oog op hun bestemming als hoofdverblijfplaats, wetende dat de verhuurder ook moet hebben ingestemd met de onderverhuring met dit doel.

A l'exception des dispositions permettant au preneur de mettre fin à tout moment au bail, conformément à l'article 237, §5 et 238, lesquelles peuvent être écartées par les parties, le bail principal conclu dans ce cadre est également soumis au chapitre 3. La possibilité de déroger à l'article 237, §5, se justifie par le fait que les baux conclus par des opérateurs de logements sociaux ou destinés à des personnes en état de précarité ne sont pas conclus en vue de la résidence principale du preneur, par exemple une agence immobilière sociale ou un CPAS qui n'occupe pas le bien loué, mais de celle du sous-locataire. Le propriétaire s'engageant dans une gestion à long terme de son bien doit donc être relativement sécurisé sur la durée de celle-ci. Cette distinction est d'autant plus justifiée que les mandats de gestion peuvent être conclus par une agence immobilière sociale pour un terme ferme et non résiliable de longue durée alors qu'ils produisent des effets similaires aux baux. La sous-location, elle, est intégralement régie par le chapitre 3.	Met uitzondering van de bepalingen die de huurder toelaten de huurovereenkomst eender wanneer te beëindigen, overeenkomstig artikel 237, §5 en 238, dat door de partijen kan worden geweerd, is de in dit kader gesloten hoofdhuurovereenkomst eveneens onderworpen aan de bepalingen van hoofdstuk 3. De mogelijkheid om van artikel 237, §5 af te wijken, is te verantwoorden vanuit het feit dat de afgesloten huurovereenkomsten door operatoren van sociale woningen of bestemd voor personen in een kansarme situatie, niet gesloten zijn met het oog op het hoofdverblijf van de huurder, bijvoorbeeld een sociaal verhuurkantoor of een OCMW die niet het gehuurde goed bewoont, maar wel op het verblijf van de onderhuurder . De eigenaar die zich engageert in een beheer op de lange termijn van zijn goed moet dan ook relatief beveiligd worden omtrent de duur hiervan. Dit onderscheid is des te meer gerechtvaardigd omdat de beheermandaten door een sociaal verhuurkantoor afgesloten kunnen worden voor een vaste termijn en niet ontbindbaar en voor lange termijn, daar waar ze dezelfde effecten produceren als de huurovereenkomsten. De onderverhuur, is integraal geregeld door hoofdstuk 3.
Article 236. La protection accordée à la résidence principale suppose que le logement soit effectivement affecté par le preneur à sa propre résidence. Par conséquent, si le locataire n'occupe pas ou plus personnellement les lieux ou si le bail est cédé ou sous-loué à une personne qui ne l'affecte pas à sa résidence principale, le chapitre 3 n'est plus applicable.	**Artikel 236.** De aan de hoofdverblijfplaats toegekende bescherming veronderstelt dat de huurder aan de woning inderdaad een bestemming geeft als zijn eigen verblijfplaats. Bijgevolg is hoofdstuk 3 niet langer toepasselijk indien de huurder de plaatsen niet langer (zelf) bewoont of indien de huurovereenkomst wordt overgedragen of onderverhuurd aan een persoon die de woning niet gebruikt als hoofdverblijfplaats.
Article 237. Les principes en matière de durée du bail sont, de manière générale, ceux qui prévalaient sous l'empire de la loi du 20 février 1991.	**Artikel 237.** De principes inzake de duur van de huurovereenkomst zijn, algemeen, die welke golden onder de toepassing van de wet van 20 februari 1991.

Ainsi, le §1er de l'article 237 prévoit que le bail est en principe conclu pour une durée de neuf ans et prend fin à l'expiration de cette période, moyennant un congé notifié au moins six mois avant l'échéance, faute de quoi, le bail est prorogé pour une durée de trois ans aux mêmes conditions.	Aldus bepaalt §1 van artikel 237 dat de huurovereenkomst in principe wordt gesloten voor een duur van negen jaar en verstrijkt op het einde van deze periode, door middel van een opzegging die ten minste zes maanden vóór de vervaldatum wordt betekend; bij gebrek daaraan wordt de huurovereenkomst tegen dezelfde voorwaarden verlengd voor een periode van drie jaar.
Les §§2 à 4 reprennent les motifs de résiliation déjà consacrés par l'article 3, §§2 à 4 de la loi du 20 février 1991.	De §§2 tot 4 bevatten de redenen voor verbreking zoals reeds bekrachtigd door artikel 3, §§2 tot 4 van de wet van 20 februari 1991.
Comme le soulignent la doctrine et la jurisprudence, il convient, en matière d'occupation personnelle, d'apprécier la condition d'identification du bénéficiaire de manière souple.	Zoals de rechtsleer en de rechtspraak benadrukken past het, inzake persoonlijke bewoning, de voorwaarde van identificatie van de begunstigde met de nodige soepelheid te beoordelen.
Ainsi, le congé doit simplement mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien loué de manière à pouvoir l'identifier (L. Herve, Le principe du bail de neuf ans et les possibilités de résiliation, in *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, La Charte 2006, p.168).	Aldus moet de opzegging enkel de identiteit vermelden van de persoon die het gehuurde goed zal betrekken, teneinde de betrokkene te kunnen identificeren (L. Herve, Le principe du bail de neuf ans et les possibilités de résiliation, in *Le bail de résidence principale*, Brussel, Die Keure 2006, p. 168).
Par ailleurs, une substitution de bénéficiaire doit être admise du moment que le substitué fait partie des catégories visées au §2, alinéa 1er de l'article 237.	Overigens moet een vervanging van begunstigde worden aanvaard wanneer de gesubstitueerde deel uitmaakt van de categorieën zoals bedoeld in §2, 1ste lid van artikel 237.
L'on soulignera aussi que les circonstances exceptionnelles visées au dernier alinéa du §2, qui peuvent justifier une inoccupation du bien dans l'année, doivent nécessairement être indépendantes du bailleur.	Tevens dient te worden onderstreept dat de uitzonderlijke omstandigheden zoals bedoeld in het laatste lid van §2, die een reden kunnen vormen voor het feit dat het goed niet binnen het jaar wordt betrokken, noodzakelijkerwijze onafhankelijk dienen te zijn van de verhuurder.

Elles ne peuvent en outre avoir été prévisibles au moment du congé (L. Herve, Le principe du bail de neuf ans et les possibilités de résiliation, *op.cit.*, p.173).	Bovendien mogen ze niet voorzienbaar zijn geweest op het ogenblik van de opzeggingstermijn (L. Herve, Le principe du bail de neuf ans et les possibilités de résiliation, *op.cit.*, p. 173).
Enfin, il est désormais précisé que c'est à partir de la restitution effective du bien loué par le preneur que s'envisage l'occupation dans l'année. En effet, la pratique actuelle démontrait que pouvaient survenir des problèmes lorsque le preneur ne restituait pas assez rapidement le bien de manière à permettre les travaux envisagés par l'occupant futur dans l'année.	Ten slotte wordt voortaan gepreciseerd dat de bewoning gedurende het jaar overwogen wordt vanaf de effectieve teruggave van het gehuurde goed door de huurder. De huidige praktijk toonde namelijk aan dat er problemen konden ontstaan wanneer de huurder het goed niet snel genoeg teruggaf om de toekomstige werkzaamheden die door de verhuurder in het jaar waren gepland mogelijk te maken.
Les §§3 et 4 de l'article 237 n'appellent pas de commentaires particuliers.	De §3 en 4 van artikel 24/22 vereisen geen bijzondere commentaar.
Au §5, dernier alinéa, le texte confirme la solution dégagée par les hautes juridictions du pays.	In §5, laatste lid, bevestigt de tekst de oplossing die de hoogste rechtscolleges van ons land hebben uitgewerkt.
En effet, par un arrêt du 12 janvier 2015, la Cour de cassation, revenant sur sa jurisprudence antérieure, a estimé que le contre-préavis du preneur n'est pas à l'origine de la fin du bail et conduit uniquement à réduire la durée du préavis donné par le bailleur (*Pas.* 2015/1, n°26).	In een arrest van 12 januari 2015 oordeelde het Hof van Cassatie immers, terugkomend op vroegere rechtspraak, dat de tegenopzegging door de huurder niet aan de oorsprong ligt van het einde van de huurovereenkomst en enkel tot gevolg heeft dat de door de verhuurder gegeven opzeggingstermijn wordt verkort (*Pas.* 2015/1, nr. 26).
Dans ces conditions, ce dernier est tenu par les conditions et modalités de son congé, en sorte qu'il est le cas échéant redevable des indemnités prévues par la loi, notamment lorsqu'il ne respecte pas le motif pour lequel il a mis fin au bail.	Onder deze voorwaarden is deze laatste gebonden door de voorwaarden en modaliteiten van zijn opzegging, zodat hij desgevallend de vergoedingen verschuldigd is waarin de wet voorziet, meer bepaald wanneer hij de reden waarom hij de huurovereenkomst heeft beëindigd niet respecteert.

Cette jurisprudence de la Cour suprême s'aligne sur celle de la Cour constitutionnelle (arrêt n°189/2009 du 26 novembre 2009), qui décide que dans l'interprétation selon laquelle les obligations prévues à charge du bailleur en cas de congé seraient anéanties par l'effet du contre-préavis donné par le preneur, l'article 3, §5 (actuellement 237, §5) de la loi du 20 février 1991, ne serait pas compatible avec les articles 10 et 11 de la Constitution, l'exercice du contre-préavis ayant été voulu dans le but de renforcer le droit au logement du preneur garanti par l'article 23 de la Constitution. Cette thèse est confirmée par la disposition en projet.	Deze rechtspraak van het hoogste rechtscollege volgt die van het Grondwettelijk Hof (arrest nr. 189/2009 van 26 november 2009), dat beslist dat, in de interpretatie dat de verplichtingen ten laste van de verhuurder zouden worden tenietgedaan door het effect van de tegenopzegging door de huurder, artikel 3, §5 (thans 237, §5) van de wet van 20 februari 1991 niet bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, waarbij de uitoefening van de tegenopzegging gewild was teneinde het recht op huisvesting van de huurder gewaarborgd bij artikel 23 van de Grondwet te versterken. Deze stelling wordt bevestigd door de ontwerpbepaling.
Article 238. L'article 238 réglemente les baux de courte durée de manière différente de celle de la loi du 20 février 1991. En effet, d'une part, l'avant-projet prévoit que le bail de courte durée peut être prorogé une ou plusieurs fois et non une seule fois comme le prévoyait la loi antérieurement. Tant que les contrats successifs n'ont pas une durée cumulée supérieure à trois ans, il n'y a en effet pas lieu de limiter le nombre de ces contrats, ce d'autant plus que le bailleur demeure tenu par le loyer antérieur. L'avant-projet confirme, comme l'estimait la doctrine majoritaire sous l'empire de la loi du 20 février 1991, que cette prorogation peut être prévue dans le bail, dans un avenant à celui-ci ou dans tout autre écrit subséquent.	**Artikel 238.** Artikel 238 regelt de huurovereenkomsten van korte duur anders dan de wet van 20 februari 1991. Enerzijds bepaalt het voorontwerp immers dat de huurovereenkomst van korte duur één of meerdere keren kan worden verlengd, en niet één enkele keer zoals voorheen bepaald door de wet. Zolang de opeenvolgende overeenkomsten geen totale duur hebben van meer dan drie jaar, is er immers geen reden om het aantal van deze overeenkomsten te beperken, des te meer daar de verhuurder gebonden blijft door de vroegere huur. Het voorontwerp bevestigt, zoals de meerderheid van de rechtsleer onder het regime van de wet van 20 februari 1991 meende, dat deze verlenging in de huurovereenkomst, in een bijlage bij deze of in enig ander daarop volgend geschrift voorzien kan worden.

Dans un souci de souplesse et afin de mettre un terme aux controverses relatives aux clauses qui permettaient une résiliation du bail de courte durée, ce bail peut par ailleurs être résilié par le preneur à tout moment moyennant un préavis de deux mois sans qu'aucune indemnité ne puisse lui être demandée. Le bailleur ne peut en revanche y mettre fin que pour occupation personnelle mais moyennant un préavis limité à deux mois. Les autres facultés de résiliation prévues par l'article 237 ne sont pas applicables. Pour le surplus, l'article en projet confirme que, s'il n'est pas mis fin au bail dans les délais, où si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à dater du bail initial.	Om de nodige soepelheid aan de dag te leggen en een einde te stellen aan de controverses rond de bepalingen die het mogelijk maakten een huurovereenkomst van korte duur te verbreken, kan deze huurovereenkomst overigens te allen tijde door de huurder worden verbroken met een opzeggingstermijn van twee maanden zonder dat hem een vergoeding gevraagd kan worden. Van zijn kant mag de verhuurder een dergelijke overeenkomst enkel verbreken om de woning zelf te betrekken, maar wel met een opzeggingstermijn beperkt tot twee maanden. De overige mogelijkheden van verbreking zoals bedoeld in artikel 237, zijn niet toepasselijk. Voor het overige bevestigt het ontwerpartikel dat indien de huurovereenkomst niet wordt beëindigd binnen de vastgestelde termijnen, waarin de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet, de huurovereenkomst wordt geacht te zijn gesloten voor een periode van negen jaar vanaf de datum van de initiële huurovereenkomst.
Article 239. Le §1er de l'article 239 permet, comme antérieurement sous l'empire de la loi du 20 février 1991, de conclure un bail d'une durée supérieure à neuf ans. Le §2 confirme également la possibilité de conclure un bail pour la vie du preneur. Les facultés de résiliation offertes au bailleur ne s'appliquent pas à ce contrat, sauf clause contraire.	**Artikel 239.** §1 van artikel 239 laat toe, zoals voorheen onder de toepassing van de wet van 20 februari 1991, dat een huurovereenkomst voor een periode van meer dan negen jaar wordt gesloten. §2 bevestigt ook de mogelijkheid om een overeenkomst te sluiten voor de levensduur van de huurder. De aan de verhuurder geboden mogelijkheden van verbreking zijn niet toepasselijk op deze overeenkomst, behoudens andersluidend beding.
Article 240. L'article 240 confirme les principes de révision du loyer tel qu'ils étaient consacrés dans la loi du 20 février 1991 (article 7).	**Artikel 240.** Artikel 240 bevestigt de principes van herziening van de huur zoals ze werden bekrachtigd in de wet van 20 februari 1991 (artikel 7).

Il n'est possible de déroger à ces principes que dans le cadre d'un bail de rénovation, d'un bail à vie ou des possibilités prévues à l'article 221 visant l'amélioration énergétique du bien ou son adaptation à une perte d'autonomie ou à un handicap du preneur.	Het is enkel mogelijk af te wijken van deze principes in het kader van een renovatieovereenkomst, van een huurovereenkomst voor het leven of mogelijkheden bepaald in artikel 221 met het oog op de energetische verbetering van het goed of zijn aanpassing aan een verlies van zelfredzaamheid of handicap van de huurder.
La révision peut être amiable ou judiciaire.	Een herziening kan minnelijk of gerechtelijk zijn.
Si les parties s'entendent sur le principe et le montant de la révision du loyer, celle-ci ne peut cependant être convenue qu'entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration du triennat en cours. Cette durée est impérative.	Indien de partijen het eens zijn over het principe en het bedrag van de herziening van de huur, kan deze herziening echter enkel worden overeengekomen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan de einddatum van de lopende periode van drie jaar. Deze duur is bindend.
Les parties ne peuvent donc convenir de la révision en dehors de cette période et un accord convenu à un autre moment serait dès lors frappé de nullité. On observera néanmoins qu'il ne s'agit que d'une nullité relative que l'une ou l'autre des parties pourrait confirmer par exemple en exécutant l'accord sous réserve et pour autant que son intention de renoncer à la nullité soit certaine et se déduise de faits non susceptibles d'une autre interprétation.	Buiten deze periode kunnen de partijen het dus niet eens worden over de herziening en bijgevolg zou een op een ander tijdstip gesloten akkoord nietig zijn. Op te merken valt echter dat het slechts gaat om een relatieve nietigheid die deze of gene partij bijvoorbeeld zou kunnen bevestigen door het akkoord onder voorbehoud uit te voeren en voor zover haar intentie om te verzaken aan de nietigheid zeker is en wordt afgeleid uit feiten die niet vatbaar zijn voor een andere interpretatie.
Si les parties ne s'accordent pas sur une révision de loyer, la partie demanderesse de la révision peut s'adresser au juge entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.	Worden de partijen het niet eens over een prijsherziening, dan kan de partij die de herziening vraagt zich tussen de zesde en de derde maand voorafgaand aan de einddatum van de lopende periode van drie jaar tot de rechter wenden.
Elle doit établir à cet égard que la valeur locative du bien a été modifiée de plus ou moins vingt pour cent par rapport au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.	In verband hiermee dient deze partij aan te tonen dat de huurwaarde van het goed met ca. twintig procent is gewijzigd in vergelijking met de huur die opeisbaar was op het ogenblik waarop de vordering werd ingesteld.

Cette variation doit résulter de circonstances nouvelles qui n'existaient pas au moment de la conclusion du bail ou de la révision précédente. Ces circonstances doivent exercer une incidence certaine sur les loyers pratiqués dans le voisinage pour des baux de même nature. Elles ne doivent pas nécessairement être imprévisibles (voy. M. Clavie, Les conditions financières, in *Le bail de résidence principale*, La Charte 2006, p. 252). A titre de circonstance nouvelle, on peut citer une évolution du marché immobilier, l'état détérioré de l'immeuble, une plus-value apportée au bien dont le preneur peut bénéficier (M. Clavie, *op.cit.*, p. 253). Dans un autre ordre d'idées, l'article 240 permet au bailleur d'obtenir une augmentation de loyer lorsqu'il a exécuté des travaux ayant pour effet d'augmenter la valeur locative de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.	Dit verschil moet het gevolg zijn van nieuwe omstandigheden die niet bestonden op het ogenblik waarop de huurovereenkomst werd gesloten of ten tijde van de vorige herziening. Deze omstandigheden dienen een zekere weerslag te hebben op de huurprijzen die in de buurt toepasselijk zijn voor huurovereenkomsten van dezelfde aard. Ze moeten niet noodzakelijk onvoorzienbaar zijn geweest (zie M. Clavie, Les conditions financières, in *Le bail de résidence principale*, Die Keure 2006, p. 252). Een nieuwe omstandigheid kan bestaan in een evolutie van de vastgoedmarkt, de verslechterde staat van het gebouw, een in het goed ingebrachte meerwaarde waarvan de huurder kan profiteren (M. Clavie, *op. cit.*, p. 253). Volgens een andere gedachtegang maakt artikel 240 het voor de verhuurder mogelijk een verhoging van de huur te verkrijgen wanneer hij werken heeft uitgevoerd als gevolg waarvan de huurwaarde met ten minste tien procent stijgt in vergelijking met de opeisbare huur op het ogenblik waarop de vordering wordt ingesteld.
Article 241. L'article 241 maintient le blocage de loyers lorsqu'un même bien fait l'objet de baux successifs conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans auxquels il a été mis fin par un congé donné par le bailleur. Cette disposition a été introduite dans la loi du 20 février 1991 par la loi du 13 avril 1997 (Moniteur belge du 21 mai 1997) (voy. l'exposé des motifs du projet de loi, Doc. parl., Ch., sess. 1996-1997, 1717/1-96/97, p.1).	**Artikel 241.** Artikel 241 handhaaft de blokkering van de huurprijzen wanneer eenzelfde goed het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten die worden gesloten met verschillende huurders voor een periode korter dan of gelijk aan drie jaar en die zijn beëindigd door een opzegging door de verhuurder. Deze bepaling werd in de wet van 20 februari 1991 ingevoegd door de wet van 13 april 1997 (B.S. van 21 mei 1997) (zie de memorie van toelichting van het wetsontwerp, Parl. st., Kamer, zitting 1996-1997, 1717/1-96/97, p. 1).

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas lorsqu'il existe des circonstances nouvelles ayant entraîné une augmentation de la valeur locative d'au moins vingt pour cent ou lorsque des travaux réalisés par le bailleur dans le bien loué ont entraîné une augmentation d'au moins dix pour cent de cette valeur. Par ailleurs, le loyer peut être proportionnellement adapté au coût de la vie lors de la conclusion de chaque nouveau bail.	Dit verbod is echter niet toepasselijk wanneer er nieuwe omstandigheden bestaan die hebben geleid tot een stijging van de huurwaarde met ten minste twintig procent of wanneer werken die de verhuurder in het verhuurde goed heeft uitgevoerd hebben geleid tot een stijging van deze waarde met ten minste tien procent. Bovendien mag de huur bij het afsluiten van elke nieuwe huurovereenkomst op evenredige wijze worden aangepast aan de kosten van het levensonderhoud.
Article 242. L'article 242 introduit un droit d'information en faveur du preneur dans l'hypothèse d'une mise en vente du logement de gré à gré. A cet effet, le bailleur doit lui notifier son intention de vendre.	**Artikel 242.** Artikel 242 voert een informatierecht in ten voordele van de huurder in de veronderstelling van een onderhandse verkoop van de woning. Daartoe dient de verhuurder van zijn intentie om te verkopen kennis te geven. .
Article 243. L'article 243 règle la situation dans laquelle le bien est occupé par plusieurs preneurs. L'information doit être notifiée à l'ensemble d'entre eux.	**Artikel 243.** Artikel 243 heeft betrekking op de situatie waarin het goed door meerdere huurders wordt betrokken. De informatie moet ter kennis van alle huurders worden gebracht.
Article 244. L'article 244 vise à régler la situation dans laquelle le bailleur souhaite vendre son bien alors que le preneur est décédé. Seuls les membres du ménage domiciliés dans les lieux bénéficient du droit d'information. Si ceux-ci n'occupent pas les lieux, le droit ne s'applique toutefois pas.	**Artikel 244.** Artikel 244 heeft tot doel de situatie te regelen waarin de verhuurder zijn goed wenst te verkopen terwijl de huurder is overleden. Alleen de leden van het gezin die gedomicilieerd zijn in het verhuurde goed , genieten het informatierecht. Wanneer zij niet in het verhuurde goed wonen, dan is het recht echter niet van toepassing.
Article 245. L'article 245 prévoit logiquement que la notification des conditions de la vente en	**Artikel 245.** Artikel 245 bepaalt logischerwijze dat de kennisgeving van de

vertu de l'article 242 doit être faite par tous les copropriétaires.	verkoopvoorwaarden krachtens artikel 242 door alle mede-eigenaars dient te worden gedaan.
Article 246. L'article 246 précise que l'obligation d'information s'applique également lorsque le bien mis en vente ne concerne qu'une partie du bien loué.	**Artikel 246.** Artikel 246 bepaalt dat de informatieverplichting eveneens toepasselijk is wanneer het te koop gestelde goed slechts betrekking heeft op een deel van het verhuurde goed.
Article 247. L'article 247, dans la logique des dispositions impératives que constituent les règles du chapitre 3, répute non écrites les conventions par lesquelles le preneur renoncerait de manière anticipée à son droit d'information. Toutefois, une telle renonciation peut valablement intervenir en cours de bail.	**Artikel 247.** In de logica van de dwingende bepalingen die de regels van hoofdstuk 3 vormen, beschouwt artikel 247 de overeenkomsten waarbij de huurder vroegtijdig zou verzaken aan zijn informatierecht als niet geschreven. Een dergelijk verzaken kan echter op geldige wijze plaatsvinden tijdens de uitvoering van de huurovereenkomst.
Article 248. L'article 248 reprend intégralement les dispositions de la loi du 20 février 1991 relatives à la garantie qui peut être fournie par le preneur et aux différentes formes qu'elle peut adopter. La garantie est limitée à deux mois lorsque le preneur verse le montant de cette garantie sur un compte individualisé. Il est précisé que le bailleur acquiert un privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant du bail. Le §4 de l'article 248 est également calqué sur les dispositions antérieures. Pour mémoire, les dispositions favorisant une	**Artikel 248.** Artikel 248 neemt de bepalingen van de wet van 20 februari 1991 betreffende de waarborg die de huurder kan geven en de verschillende vormen die ze kan aannemen volledig over. De waarborg is beperkt tot twee maanden wanneer de huurder het bedrag van deze waarborg op een geïndividualiseerde rekening stort. Er wordt bepaald dat de verhuurder een privilege op het actief van de rekening verkrijgt voor elke schuldvordering die voortvloeit uit de huurovereenkomst. Ook § 4 van artikel 248 is overgenomen van de vroegere bepalingen. Ter herinnering wordt erop gewezen dat de

garantie bancaire que le preneur s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat visent à permettre à un preneur qui, autrement, se trouverait confronté à un obstacle insurmontable, de constituer une telle garantie.	bepalingen ter bevordering van een bankwaarborg in verband waarmee de huurder de verbintenis aangaat die volledig samen te stellen door vaste maandelijkse afbetalingen voor de duur van de overeenkomst tot doel hebben het voor een huurder, die anders zou worden geconfronteerd met een onoverkomelijk obstakel, mogelijk te maken een dergelijke waarborg samen te stellen.
En effet, il peut être extrêmement difficile pour lui de débourser la somme nécessaire.	Het kan voor de huurder immers bijzonder moeilijk zijn om het vereiste bedrag te betalen.
Le mécanisme lui permet d'étaler le montant de la garantie auprès d'une institution bancaire qui est obligée de garantir automatiquement le montant total de la garantie dès la conclusion du contrat de bail (voy. les travaux préparatoires de la loi du 25 avril 2007, Doc. parl., Ch. Sess. 2006-2007, n°2873/001, p.77).	Het mechanisme stelt hem in staat het bedrag van de waarborg te spreiden bij een bankinstelling die verplicht is het totale bedrag van de waarborg automatisch te garanderen zodra de huurovereenkomst wordt gesloten (zie de voorbereidende werkzaamheden van de wet van 25 april 2007, Parl. st., Kamer, zitting 2006-2007, nr. 2873/001, p. 77).
L'obligation faite à l'institution financière d'accepter cette reconstitution de garantie par mensualités constantes à partir du moment où ladite institution est celle auprès de laquelle le preneur dispose du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, ne constitue qu'un empiètement marginal sur la compétence de l'Etat fédéral en matière d'établissements de crédit.	De verplichting voor de bankinstelling om deze samenstelling van waarborg door vaste maandelijkse afbetalingen te aanvaarden zodra deze instelling degene is bij dewelke de huurder over de bankrekening beschikt waarop zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort, vertegenwoordigt slechts een marginale aanmatiging van de bevoegdheid van de federale Staat inzake kredietinstellingen.
Cet empiètement est nécessaire à la protection du preneur de manière à lui permettre, lorsqu'il est dans une situation délicate, d'obtenir d'une institution l'appui nécessaire en vue de la constitution progressive de la garantie bancaire.	Deze aanmatiging is nodig om de huurder te beschermen en het voor hem mogelijk te maken, wanneer hij zich in een moeilijke situatie bevindt, van een instelling de nodige steun te krijgen teneinde de bankwaarborg geleidelijk samen te stellen.
A défaut, de très nombreuses institutions refuseraient de prêter leur concours.	Bij gebrek daaraan zouden zeer veel instellingen weigeren hun bijstand te verlenen.
Par ailleurs, le livre VII du titre IV du chapitre 1er du Code de droit économique relatif au crédit à la consommation n'est pas	Overigens is boek VII van titel 4 van hoofdstuk 1 van het Wetboek van economisch recht betreffende het consumentenkrediet niet

d'application dans le cadre de la reconstitution de la garantie. En effet, la définition du crédit à la consommation est très large puisqu'il vise tout crédit, quelle que soit sa forme, octroyé à un consommateur et qui n'est pas un crédit hypothécaire. En l'absence de texte exprès, l'octroi d'une garantie bancaire entrerait dans cette définition. Or, le crédit à la consommation est fortement réglementé et ces dispositions seraient impraticables en matière de garanties locatives. Dans la mesure où le présent avant-projet entend interdire aux institutions financières de refuser leur concours pour cause de l'état d'insolvabilité du locataire, il parait en contrepartie normal et proportionné d'alléger, dans ce cas bien précis et limité, les dispositions légales applicables dans le cadre de la reconstitution de la garantie. Le preneur ne doit pas d'ailleurs d'intérêt débiteur à l'institution financière, ce qui lui permettra de capitaliser sur les mensualités perçues.	toepasselijk in het kader van de samenstelling van de waarborg. De definitie van het consumentenkrediet is immers zeer breed daar het gaat om eender welk krediet, ongeacht de vorm, dat aan een consument wordt verleend en dat geen hypothecair krediet is. Bij gebrek aan uitdrukkelijke tekst zou de toekenning van een bankwaarborg aan deze definitie beantwoorden. Het consumentenkrediet is echter sterk gereglementeerd en deze bepalingen zouden onuitvoerbaar zijn op het vlak van huurwaarborgen. Daar het huidige voorontwerp aan de financiële instellingen het verbod wil opleggen hun medewerking te weigeren wegens de insolventie van de huurder, lijkt het bij wijze van tegenprestatie normaal en evenredig om, in dit welbepaalde en beperkte geval, de wetsbepalingen te verlichten die toepasselijk zijn in het kader van de samenstelling van de waarborg. Overigens is de huurder aan de financiële instelling geen debetinteresten verschuldigd, zodat hij kan kapitaliseren op de ontvangen maandelijkse afbetalingen.
Article 249. L'article 249 règle les conséquences de l'inexécution par le bailleur de son obligation de placer la garantie bancaire sur un compte individualisé conformément à l'article 248, §2, 1°. La seule modification est que le taux minimal en cas d'inexécution par le bailleur de ses obligations est le taux légal. Cela a en effet semblé nécessaire compte tenu de l'extrême faiblesse des taux du marché financier actuel,	**Artikel 249.** Artikel 249 regelt de gevolgen van het gebrek aan uitvoering door de verhuurder van zijn verplichting om de bankwaarborg te plaatsen op een geïndividualiseerde rekening overeenkomstig artikel 248, §2, 1°. De enige wijziging is dat de minimale intrest in het geval de verhuurder zijn verplichtingen niet uitvoert het wettelijke intrestcijfer is. Dit is immers nodig gebleken gezien de extreem lage huidige intrestvoeten op de financiële markt,

ce qui affaiblissait le caractère de la sanction prévue à cet égard. En effet, actuellement, lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer sur un compte bloqué, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie. Lorsque le bailleur reste en défaut même après une mise en demeure du preneur, il doit payer, à partir de cette mise en demeure, l'intérêt légal sur le montant de la garantie (art. 10, §2 du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil sur la résidence principale inséré par l'article 103 de la loi du 25 avril 2007 portant dispositions diverses (IV)). La modification porte donc sur le taux d'intérêts dû par le bailleur s'il ne respecte pas ses obligations. Ce même article confirme qu'il ne peut être disposé du compte que sur production d'un accord des parties ou d'une copie d'une décision judiciaire.	waardoor de sanctie die hiervoor voorzien is afgezwakt wordt. Wanneer de verhuurder vandaag in het bezit is van de waarborg en deze niet op een geblokkeerde rekening zet, moet hij aan de huurder op het bedrag van deze waarborg namelijk intresten betalen tegen de gemiddelde intrestvoet op de financiële markt. Wanneer de verhuurder in gebreke blijft, zelfs na een aanmaning van de huurder, moet hij, vanaf deze aanmaning, de wettelijke intrest op het bedrag van de waarborg betalen (art. 10, §2, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, sectie 2 van het Burgerlijk Wetboek op de hoofdverblijfplaats, ingevoegd door artikel 103 van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV)). Hetzelfde artikel bevestigt dat er alleen over de rekening kan worden beschikt na overlegging van een akkoord van de partijen of van een kopie van een gerechtelijke beslissing.
Article 250. L'article 250 permet au preneur de demander une prorogation du bail qui viendrait à échéance à la suite d'un congé donné par le bailleur lorsqu'il justifie de circonstances exceptionnelles. Ces circonstances exceptionnelles sont laissées à l'appréciation du juge. Il s'agit en effet d'une question de fait. A titre d'exemple, on cite classiquement le cas dans lequel le déménagement serait de nature à compromettre la scolarité des enfants, la préparation d'examens, le grand âge du preneur, son état de santé ne permettant pas son déménagement, etc.	**Artikel 250.** Artikel 250 laat de huurder toe een verlenging te vragen van de huurovereenkomst die zou verstrijken als gevolg van een door de verhuurder gegeven opzegging, wanneer hij het bewijs kan leveren van uitzonderlijke omstandigheden. Deze uitzonderlijke omstandigheden worden aan de beoordeling van de rechter overgelaten. Het gaat immers om een feitelijke overweging. Bij wijze van voorbeeld wordt traditioneel verwezen naar het geval waarin de verhuizing nadelig zou zijn voor de schooltijd van de kinderen, de voorbereiding van examens, de gevorderde leeftijd van de huurder, zijn gezondheid die zijn verhuizing belet enzovoort.

Article 251. L'article 251 détermine le délai dans lequel la demande de prorogation doit être adressée au bailleur. A défaut d'accord, le juge statue en équité en fixant la durée déterminée de la prorogation et en accordant, le cas échéant, une compensation au bailleur sous forme d'augmentation de loyer ou de réduction de l'indemnité qui serait due en application de l'article 237, §4, permettant la résiliation du bail sans motif moyennant le paiement d'une indemnité de neuf ou six mois de loyer.	**Artikel 251.** Artikel 251 stelt de termijn vast binnen dewelke het verzoek tot verlenging aan de verhuurder dient te worden gericht. Bij gebrek aan akkoord doet de rechter uitspraak naar billijkheid door de bepaalde duur van de verlenging vast te stellen en, desgevallend, een compensatie toe te kennen aan de verhuurder in de vorm van een stijging van de huur of een vermindering van de vergoeding die hij verschuldigd zou zijn bij toepassing van artikel 237, §4, dat toelaat de huurovereenkomst zonder reden te verbreken in ruil voor de betaling van een vergoeding gelijk aan negen of zes maanden huur.
Article 252. Cette disposition limite la faculté pour le preneur de demander un renouvellement de la prorogation à une fois. A défaut d'accord en les parties, le juge peut l'accorder dans les conditions prévues à l'article 252.	**Artikel 252.** Deze bepaling beperkt de mogelijkheid voor de huurder om een hernieuwing van de verlenging te vragen tot één enkele keer. Bij gebrek aan akkoord tussen de partijen kan de rechter ze toekennen onder de voorwaarden van artikel 252.
Chapitre 4. Des règles propres aux baux étudiants	**Hoofdstuk 4. Regels eigen aan de studentenhuurcontracten**
Article 253. L'article 253 en projet délimite le champ d'application du régime juridique applicable aux baux relatifs au logement estudiantin. Ces baux visent les biens d'habitation exclusivement destinés au logement d'un étudiant, qui est soit inscrit dans un établissement d'études de cycle secondaire ou supérieur, dans un établissement d'enseignement organisé, subventionné ou reconnu par une communauté, soit inscrit auprès du jury compétent d'une Communauté, soit inscrit dans un établissement organisant l'enseignement supérieur.	**Artikel 253.** Het ontwerpartikel 253 bakent het toepassingsgebied af van de juridische regeling die toepasselijk is op de huurovereenkomsten voor studentenwoningen. Deze huurovereenkomsten hebben betrekking op woningen die uitsluitend zijn bestemd voor de huisvesting van een student die is ingeschreven ofwel in een studierichting van het hoger secundair onderwijs in een onderwijsinstelling ingericht, gesubsidieerd of erkend door een Gemeenschap, ofwel bij de bevoegde jury van een Gemeenschap, ofwel bij een instelling die hoger onderwijs organiseert. Deze huurovereenkomsten kunnen overigens

Ces baux peuvent par ailleurs être conclus par l'étudiant lui-même, ou pour le compte de celui-ci. De cette manière, il est permis de qualifier le bail étudiant lorsqu'il est conclu par exemple par les parents d'un étudiant, pour le compte de celui-ci.	afgesloten worden door de student zelf of voor diens rekening. Op deze manier is het toegestaan om de huur als een studentenhuurcontract te kwalificeren wanneer deze bijvoorbeeld door de ouders van de student voor diens rekening wordt afgesloten.
La thématique du logement étudiant a connu d'importants développements au cours de ces dernières années. Une incertitude demeure néanmoins quant à certains aspects juridiques qui y ont trait. La disposition en projet procède de la volonté de clarifier et d'encadrer ce type de bail d'habitation.	Het thema van de studentenwoningen is de voorbije jaren sterk geëvolueerd. Er blijft echter onzekerheid bestaan met betrekking tot bepaalde juridische aspecten in verband daarmee. De ontwerpbepaling vloeit voort uit de bedoeling om opheldering te verstrekken en een kader te creëren voor dit type van woonhuurovereenkomst.
Compte tenu des particularités propres au mode de vie estudiantin, le chapitre 4 instaure des dispositions spécifiques au bail d'étudiant, destinées à protéger les parties au contrat des aléas qu'elles encourent nécessairement : d'une part, les étudiants dans le cadre de leur cursus, et d'autre part, les bailleurs, en raison de la qualité d'étudiant du preneur, fréquemment associée à un rythme à la fois festif et studieux, tributaire de périodes précises d'une année académique.	Rekening gehouden met de bijzonderheden eigen aan het studentenleven, voert hoofdstuk 4 specifieke bepalingen in het studentenhuurcontract in met als doel de contracterende partijen te beschermen tegen de onzekerheid waaraan ze onvermijdelijk zijn blootgesteld: enerzijds de studenten in het kader van hun opleiding, anderzijds de verhuurders als gevolg van de hoedanigheid van student van de huurder, die vaak leeft op een ritme van zowel fuiven als studeren in functie van de verschillende periodes in een academiejaar.
L'article en projet conditionne par conséquent expressément l'applicabilité des dispositions du chapitre 4 du Code à l'accord du preneur étudiant et du bailleur d'appliquer les règles qui y sont définies. Le consentement des deux parties permet de les conscientiser et de les responsabiliser quant aux particularités des règles propres au bail étudiant.	Bijgevolg maakt het ontwerpartikel de toepasselijkheid van de bepalingen van hoofdstuk 4 van de Code uitdrukkelijk afhankelijk van het akkoord van de huurder-student en de verhuurder om de regels toe te passen die erin worden bepaald. De instemming van beide partijen maakt het mogelijk hen te sensibiliseren en te responsabiliseren in verband met de bijzonderheden van de regels eigen aan het studentenhuurcontract.
L'applicabilité du régime juridique du bail	De toepassing van het juridisch kader van de studentenhuur is eveneens onder de voorwaarde van het overmaken, door de huurder, van het bewijs van zijn rechtmatige

étudiant est également conditionnée par la communication par le preneur de la preuve de son inscription régulière au sein d'un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur selon les modalités définies par la disposition commentée. Si le preneur ne démontre pas sa qualité d'étudiant dans les formes et délais fixés par l'article 253, §2, le bail qu'il conclu n'est pas un bail étudiant au sens du présent chapitre. Ainsi, le paragraphe deux de l'article 253 prévoit que lors de la signature du bail, ou 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'enseignement secondaire ou supérieur ou, à défaut, une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de cette demande. Si l'étudiant n'a pas communiqué au bailleur une attestation d'inscription régulière, une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de cette demande, il communique, dans les deux mois de son entrée en jouissance ou dans les deux mois qui suivent la prorogation prévue à l'article 256, §3, la preuve de sa qualité d'étudiant en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.	inschrijving bij een instelling van secundair of hoger onderwijs overeenkomstig de modaliteiten voorgeschreven door de becommentarieerde bepaling. Indien de huurder zijn hoedanigheid van student niet aantoont in de vorm en binnen de termijnen vastgesteld door het artikel 253, §2, is de huurovereenkomst die hij heeft afgesloten geen studentenhuurovereenkomst in de zin van dit hoofdstuk. Daarnaast voorziet paragraaf twee van het artikel 253 dat bij de ondertekening van de huurovereenkomst, of één maand voor de verlenging van de huur voorzien in artikel 256, §3, de huurder aan de verhuurder een attest van rechtmatige inschrijving bij een instelling van secundair of hoger onderwijs of, bij gebreke hieraan, een kopie van zijn inschrijvingsaanvraag of een attest op eer van indiening van een dergelijke aanvraag overmaakt. Indien de student geen attest van rechtmatige inschrijving bij een instelling van secundair of hoger onderwijs noch een kopie van zijn inschrijvingsaanvraag noch een attest op eer van indiening van een dergelijke aanvraag overmaakt aan de verhuurder, maakt hij, binnen de twee maanden volgend op de ingenottreding of binnen de twee maanden volgend op de verlenging voorzien in artikel 256, §3, het bewijs van zijn hoedanigheid van student over door het voorleggen van een attest van rechtmatige inschrijving in een instelling van secundair of hoger onderwijs voor de duur van de huurovereenkomst of voor een aanzienlijk deel ervan.
Article 254. L'article 254 prévoit la possibilité, pour les biens d'habitation destinés aux étudiants, de se voir attribuer un label spécifique. La détermination des conditions auxquelles ces biens, les bailleurs ou les	**Artikel 254.** Artikel 254 voorziet in de mogelijkheid om, voor de woningen bestemd voor studenten, een specifiek label te verkrijgen. De taak om de voorwaarden te bepalen waaraan deze goederen, de

étudiants doivent répondre afin de se voir attribuer ce label est confiée au Gouvernement. Il s'agira notamment de prévoir des normes de qualités, voir des éventuels incitants, permettant de favoriser la mise sur le marché de logements étudiants exemplaires.	verhuurders of de studenten dienen te beantwoorden om dit label te verkrijgen, wordt toevertrouwd aan de Regering. Het gaat vooral om het bepalen van kwaliteitsnormen en ook eventuele stimuli waardoor men bevordert dat er exemplarische studentenwoningen op de markt gebracht worden.
Article 255. L'article 255 définit le régime général applicable à un bail d'étudiant, en fonction de la destination des lieux loués. Actuellement, les règles gouvernant la location d'un appartement estudiantin sont soit celles du droit commun applicable aux baux de biens immeubles si l'étudiant locataire n'y établit pas sa résidence principale, soit si tel est le cas, celles de la loi du 20 février 1991 relative aux règles particulières relatives aux baux de la résidence principale du preneur. La résidence principale est un concept factuel qui s'apprécie en fonction du séjour effectif de l'étudiant dans les lieux durant l'année. La détermination de l'effectivité du séjour s'apprécie ainsi en fonction d'un ensemble d'éléments de fait concordants en ce sens (C.E., n° 140.278, 7 février 2005, *Gustin*). Le choix d'y établir sa résidence principale est tributaire de l'accord exprès ou tacite du bailleur, sous réserve des limites que la loi pose à une interdiction de domiciliation (article 1er, §1er, al.1er, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil). Bien qu'une telle domiciliation présente des avantages dans le chef des étudiants, ceux-ci n'établissent que très rarement leur résidence principale dans leur logement estudiantin, notamment car celui-ci n'a pas vocation à	**Artikel 255.** Artikel 255 definieert het algemene stelsel dat toepasselijk is voor een studentenhuurcontract, in functie van de bestemming van de gehuurde plaatsen. De regels die de huur van een studentenappartement vandaag regelen, zijn ofwel die van het gemeen recht dat toepasselijk is op de huurovereenkomsten van onroerende goederen indien de student-huurder er niet zijn hoofdverblijfplaats vestigt, ofwel – indien dat wel het geval is – die van de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder. De hoofdverblijfplaats is een feitelijk concept dat wordt beoordeeld in functie van het effectieve verblijf van de student in de plaatsen gedurende het jaar. De vaststelling van de effectiviteit van het verblijf wordt aldus beoordeeld in functie van een geheel van feitelijke elementen die samenvallen in deze zin (RvS, nr. 140.278, 7 februari 2005, *Gustin*). De keuze om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen is afhankelijk van het uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de verhuurder, onder voorbehoud van de beperkingen die de wet oplegt aan een verbod van domiciliëring (artikel 1, §1, 1ste lid, van afdeling 2 van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek). Hoewel een dergelijke domiciliëring voordelen biedt voor de studenten, vestigen zij slechts zeer zelden hun hoofdverblijfplaats in hun studentenwoning, meer bepaald daar die

accueillir le siège du principal établissement d'un locataire. En outre, le taux de domiciliation est faible en raison de la réticence parentale due aux conséquences fiscales négatives qui en découlent. Les bailleurs quant à eux envisagent avec défaveur une domiciliation de l'étudiant, qui pourrait être interprétée comme un indice de sa résidence effective dans les lieux et de la nécessité de devoir conclure le bail sous l'égide de la loi du 20 février 1991, considérée comme plus protectrice des intérêts du preneur. Le logement étudiant est dès lors fréquemment soumis, en pratique, au droit commun des baux, dont les règles apparaissent plus flexibles et répondent, sous certains aspects, de façon plus adéquate aux conditions de vie estudiantine ainsi qu'aux particularités locatives qui s'en suivent (N. BERNARD, « Le logement étudiant sous l'angle juridique : contraintes et ouvertures », *Rev. dr. com.*, 2012, p.5).

L'article 255 prévoit des règles propres au bail d'étudiant, dérogatoires aux régimes des baux de résidence principale et de droit commun, tout en maintenant, pour les aspects non réglementés par le chapitre 4, l'application des dispositions juridiques propres à chaque corps de règles.

Par conséquent, le premier alinéa prévoit que dans l'hypothèse où le preneur affecte le bien loué à sa résidence principale, les dispositions relatives aux baux de résidence principale s'appliquent, sous deux réserves toutefois. Premièrement, les dispositions relatives à la durée du bail et à sa résiliation, prévues par la section II, du chapitre 3, du Code, ne s'appliquent pas, dans la mesure où des règles spécifiques sont prévues quant à ces deux aspects par l'article 255 en projet. Ensuite, ne s'appliquent pas les règles relatives à la transmission du bien loué, et en particularité au

woning niet bestemd is voor de hoofdvestiging van een huurder. Bovendien is de domiciliëringsgraad laag als gevolg van de terughoudendheid vanwege de ouders, rekening gehouden met de negatieve fiscale gevolgen. Ook de verhuurders staan afkerig van een domiciliëring van de student die immers zou kunnen worden geïnterpreteerd als een aanwijzing van zijn effectieve verblijf in de plaatsen en van de noodzaak om een huurovereenkomst te sluiten in het kader van de regeling van de wet van 20 februari 1991 die wordt geacht veeleer de belangen van de huurder te beschermen. Bijgevolg is de studentenwoning in de praktijk vaak onderworpen aan het gemene recht van de huurovereenkomsten, waarvan de regels flexibeler lijken en onder bepaalde aspecten op passender wijze beantwoorden aan de omstandigheden van het studentenleven alsook aan de bijzonderheden op het vlak van huur die daaruit voortvloeien (N. BERNARD, "Le logement étudiant sous l'angle juridique : contraintes et ouvertures", *Rev. dr. com.*, 2012, p. 5).

Artikel 255 voorziet in eigen regels van het studentenhuurcontract die afwijken van de regeling van de huurovereenkomsten van een hoofdverblijfplaats en van het gemeen recht, ook al behouden ze, voor de aspecten die niet door hoofdstuk 4 worden geregeld, de toepassing van de rechtsbepalingen eigen aan ieder geheel van regels.

Bijgevolg bepaalt het eerste lid dat, in de veronderstelling waarin de huurder het gehuurde goed een bestemming geeft als zijn hoofdverblijfplaats, de bepalingen betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats toepasselijk zijn, zij het onder bepaalde voorwaarden. Ten eerste zijn de bepalingen betreffende de duur en de verbreking van de huurovereenkomst, bedoeld in afdeling II, van hoofdstuk 3, van de Code, niet toepasselijk daar het ontwerpartikel 255 in

droit de préemption. Le second alinéa de la disposition en projet prévoit que, dans l'hypothèse où le preneur n'affecte pas le bail à sa résidence principale, les dispositions relatives au bail de droit commun s'appliquent, telles que prévues au chapitre 2, du titre XI, du Code. Il est rappelé que ces deux corps de règles distincts s'appliquent sans préjudice des règles spécifiques liées au bail d'étudiant, prévues par l'article 255 en projet.	dit verband voorziet in specifieke regels betreffende deze twee aspecten. Ook de regels betreffende de overdracht van het gehuurde goed, inzonderheid betreffende het voorkooprecht, zijn niet toepasselijk. Het tweede lid van de ontwerpbepaling bepaalt dat, in de veronderstelling dat de huurder de huurovereenkomst niet bestemt voor zijn hoofdverblijfplaats, de gemeenrechtelijke bepalingen betreffende de huurovereenkomst toepasselijk zijn, zoals bedoeld in hoofdstuk 2, van titel XI, van de Code. Deze twee afzonderlijke corpussen met regels zijn toepasselijk onverminderd de specifieke regels betreffende het studentenhuurcontract, bedoeld door het ontwerpartikel 255.
Article 256. L'article 256 détermine la durée d'un bail étudiant, ainsi que les conditions de résiliation de celui-ci. **§1er et §2.** Afin de se conformer au mode de vie estudiantin et aux impératifs d'une année académique, le premier paragraphe prévoit qu'un bail étudiant est présumé conclu pour une durée de douze mois. Si la durée de douze mois dépasse en principe celle du calendrier académique, elle a néanmoins été préférée à celle de dix mois au motif que de nombreux étudiants continuent à louer le bien durant leur éventuelle seconde session ou le sous-loue durant l'été. Rappelons à cet égard que la sous-location a été facilitée, quel que soit le régime applicable. De plus, prévoir une durée présumée de dix mois faisait courir le risque de voir les bailleurs « rattraper » le vide locatif des deux mois d'été sur les dix mois loués via une augmentation de loyer.	**Artikel 256.** Artikel 256 stelt de duur van een studentenhuurcontract evenals de voorwaarden van verbreking van dit contract vast. **§1 en §2.** Om zich te schikken naar het studentenleven en de dwingende voorwaarden van een academiejaar, bepaalt de eerste paragraaf dat een studentenhuurcontract wordt geacht te zijn aangegaan voor een periode van twaalf maanden. Hoewel de duur van twaalf maanden in principe de duur van een academisch jaar overschrijdt, werd deze toch verkozen boven die van tien maanden met als reden dat vele studenten hun goed gedurende eventuele herexamens blijven huren of het onderverhuren tijdens de zomer. Laten we er wat dit betreft aan herinneren dat de onderverhuur, welk stelsel ook van toepassing is, vereenvoudigd werd. Bovendien zou het bepalen van een veronderstelde duur van tien maanden het risico inhouden dat verhuurders de twee zomermaanden zonder huurinkomsten zouden "inhalen" via het verhogen van hun huurprijs voor de voorziene tien maanden huur. Het spreekt voor zich dat de duur van twaalf

Il va de soi que la durée de douze mois est une durée maximum, telle qu'indiquée dans la disposition commentée. Le bail étudiant est présumé conclu pour douze mois, sauf si les parties en disposent autrement. Par conséquent, un bail étudiant peut être conclu pour une durée inférieure à douze mois.	maanden een maximumduur is, zoals aangegeven in de becommentarieerde bepaling. De studentenhuurovereenkomst wordt geacht te zijn afgesloten voor twaalf maanden, behoudens andersluidende bepalingen van de partijen. Een studentenhuurovereenkomst kan bijgevolg afgesloten worden voor kortere periode dan twaalf maanden.
Le paragraphe deux de la disposition en projet détermine les conditions auxquelles les parties peuvent mettre un terme au bail d'étudiant en cours. Une distinction est effectuée entre le bailleur et le preneur, afin de préserver le plus possible la quiétude de l'étudiant dans le cadre de son cursus.	De tweede paragraaf van de bepaling in ontwerp bepaalt de voorwaarden onder dewelke de partijen het lopende studentenhuurcontract kunnen beëindigen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de verhuurder en de huurder met als doel de rust van de student in het kader van zijn opleiding zoveel mogelijk te bewaren.
Le premier alinéa prévoit que bailleur peut mettre un terme au bail en cours en notifiant son congé au moins trois mois avant l'expiration de la durée du bail en cours.	De eerste alinea voorziet dat de verhuurder een einde kan stellen aan de lopende huurovereenkomst door zijn opzegging ten minste drie maanden voor het einde van de lopende huur ter kennis te brengen.
La nécessité de respecter un délai de préavis de trois mois vise à permettre à l'étudiant preneur de disposer de suffisamment de temps pour retrouver un logement, compte tenu des caractéristiques du marché locatif estudiantin. Les logements étudiants sont en effet fréquemment situés au sein de zones proches des établissements d'enseignements supérieurs de la ville. En outre, les biens d'habitation destinés aux étudiants sont généralement libres ou libérables à des périodes précises de l'année, qui concordent avec le début d'une année académique. Cette concentration tant géographique que temporelle de l'offre locative entraine une concurrence accrue de la demande. Le préavis d'au moins trois mois prévu par l'article en projet vise ainsi à pallier au risque que le preneur étudiant se voit notifier un congé « trop court » lui octroyant peu de	De noodzaak om een opzeggingstermijn van drie maanden in acht te nemen heeft tot doel het voor de student-huurder mogelijk te maken over voldoende tijd te beschikken om een nieuwe woning te vinden, rekening gehouden met de kenmerken van de huurmarkt van studentenwoningen. Dergelijke woningen liggen immers vaak binnen zones in de buurt van de instellingen voor hoger onderwijs van de stad. Bovendien zijn de woningen bestemd voor studenten gewoonlijk vrij of kunnen ze worden vrijgemaakt in welbepaalde periodes van het jaar die samenvallen met het begin van een academiejaar. Deze zowel geografische als tijdsgebonden concentratie van het huuraanbod leidt tot een toegenomen concurrentie op het vlak van de vraag. De opzeggingstermijn van ten minste drie maanden, waarin het ontwerp van artikel voorziet, heeft aldus tot doel het risico te vermijden dat aan de student-huurder een "te korte" opzeggingstermijn wordt

temps pour retrouver un logement adéquat.	betekend die hem slechts weinig tijd laat om een nieuwe geschikte woning te vinden.
Ce congé doit par ailleurs être notifié au moins trois mois avant l'expiration de la durée du bail en cours. La nécessité de respecter un délai d'au moins trois mois précédent l'échéance de l'année de bail en cours a pour objectif d'éviter de fragiliser l'étudiant lors des périodes de blocus, qui se déroulent généralement dans le courant des mois de novembre/décembre, avril/mai, et juillet/août. De cette manière, la disposition en projet poursuit un objectif de sécurité et de prévisibilité au bénéfice de l'étudiant.	Bovendien moet deze opzegging ten minste drie maanden vóór de einddatum van het lopende huurcontract worden betekend. De noodzaak om een termijn van ten minste drie maanden voorafgaand aan de einddatum van het lopende jaar van het huurcontract in acht te nemen heeft tot doel te vermijden dat de student in een kwetsbare situatie belandt tijdens de blok die gewoonlijk valt in de maanden november/december, april/mei en juli/augustus. Aldus houdt de ontwerpbepaling een doel van veiligheid en voorspelbaarheid in het voordeel van de student in.
Le second alinéa permet au preneur de résilier le bail à tout moment, moyennant la notification d'un préavis de deux mois. Ce délai de deux mois répond aux impératifs de flexibilité qui existent dans le chef de l'étudiant, essentiellement liés à la réussite ou à l'échec d'une année académique. Les intérêts du bailleur n'en sont pas pour autant lésés, car le preneur aura généralement connaissance des résultats obtenus pour l'entièreté de son année académique à l'échéance de la période d'examen, soit généralement au mois de juin ou au mois d'août ou de septembre. Compte tenu de la concentration du marché locatif estudiantin évoquée dans le commentaire du premier alinéa du présent article, une période de deux mois permet au bailleur de retrouver un étudiant locataire.	Het tweede lid maakt het voor de huurder mogelijk de huurovereenkomst op elk ogenblik te verbreken, met de betekening van een opzeggingstermijn van twee maanden. Deze termijn van twee maanden beantwoordt aan de eisen van flexibiliteit die bestaan in hoofde van de student en die voornamelijk te maken hebben met het slagen of mislukken van een academiejaar. Dit betekent niet dat de belangen van de verhuurder worden benadeeld, daar de huurder gewoonlijk kennis heeft van de behaalde resultaten voor het geheel van zijn academiejaar op het einde van de examenperiode, i.e. gewoonlijk tijdens de maand juni, augustus of september. Rekening gehouden met de concentratie van de huurmarkt van studentenwoningen zoals bedoeld in de commentaar bij het eerste lid van dit artikel, laat een periode van twee maanden de verhuurder toe een nieuwe huurder-student te vinden.
§3. Le troisième paragraphe de l'article en projet prévoit que ce bail de courte durée peut être renouvelé au maximum neuf fois entre les	**§3.** De derde paragraaf van het ontwerpartikel voorziet dat dit huurcontract van korte duur maximaal negen keer mag worden verlengd tussen dezelfde partijen, telkens op het einde van de bewoning gedurende één jaar. De totale duur van de verhuring van het goed tussen dezelfde partijen mag echter niet meer dan

mêmes parties, à l'expiration, chaque fois, d'une occupation d'une année. La durée totale de la mise en location du bien entre les mêmes parties ne peut toutefois excéder neuf ans.	negen jaar bedragen.
Ce renouvellement doit par ailleurs nécessairement se faire par écrit, au moyen par exemple d'un avenant. Les conditions initiales du bail doivent être maintenues. Le bailleur est libre, lors de chaque renouvellement, de solliciter du preneur étudiant une preuve de son inscription au sein d'un établissement d'enseignement supérieur tel que défini à l'article 2 du Code.	Deze hernieuwing dient overigens onvermijdelijk schriftelijk te worden verlengd, bijvoorbeeld met behulp van een aanhangsel. De initiële voorwaarden van het huurcontract dienen te worden gehandhaafd. Het staat de verhuurder vrij, bij elke hernieuwing, van de huurder-student een bewijs te vragen van zijn inschrijving in een instelling van hoger onderwijs zoals bedoeld in artikel 2 van de Code.
Le loyer peut être indexé au moment du renouvellement du contrat de bail.	De huur mag worden geïndexeerd op het ogenblik van de hernieuwing van de huurovereenkomst.
Afin de ne pas désavantager les bailleurs qui loueraient leur bien d'habitation sous l'égide des règles de droit commun par rapport aux bailleurs dont le preneur établirait sa résidence principale dans les lieux loués, le paragraphe deux permet au bailleur, dans chacune de ces hypothèses, de réviser le loyer. Cette révision demeure cependant encadrée, pour obvier les effets pervers d'un système de révision des loyers applicable à des baux de courte durée où les bailleurs pourraient être tentés de résilier un bail à l'échéance de chaque année de bail écoulée, dans le seul objectif d'augmenter son gain locatif. Par conséquent, il est prévu qu'à l'expiration de chaque période de trois ans si le bail est renouvelé (soit à l'échéance de la troisième et de la sixième année), le bailleur dispose de la faculté de réviser le loyer, dans les conditions prévues par l'article 240 :	Teneinde de verhuurders die hun woning verhuren onder het stelsel van de gemeenrechtelijke regels niet te benadelen ten opzichte van de verhuurders van wie de huurder zijn hoofdverblijfplaats in de gehuurde plaatsen zou vestigen, maakt paragraaf twee het voor de verhuurder mogelijk, in elk van beide gevallen, de huurprijs te herzien. Deze herziening blijft echter binnen een kader teneinde de perverse gevolgen te vermijden van een systeem van herziening van de huurprijzen dat toepasselijk is op huurcontracten van korte duur waarbij verhuurders geneigd zouden kunnen zijn een huurcontract te verbreken op de einddatum van ieder afgelopen jaar van het huurcontract, met als enige doel hun huurwinst te vergroten. Bijgevolg wordt bepaald dat, op het einde van elke periode van drie jaar indien het huurcontract wordt hernieuwd (i.e. op het einde van het derde en het zesde jaar), de verhuurder de mogelijkheid geniet de huur te herzien onder de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 240:
- la révision du loyer doit être convenue entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat ;	- over de herziening van de huurprijs dient een akkoord te worden bereikt tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan de einddatum van elke periode van drie jaar;

- à défaut d'accord des parties, le juge, qui statue en équité, peut, dans certaines conditions précisées par l'article 240 et par son commentaire, accorder la révision ou l'augmentation du loyer. L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.	- bij gebrek aan akkoord van de partijen mag de rechter, die beslist naar billijkheid, onder bepaalde voorwaarden zoals nader bepaald in artikel 240 en zijn commentaar, de herziening of verhoging van de huurprijs toestaan. De vordering kan enkel worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voorafgaand aan de einddatum van elke periode van drie jaar;
- 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.	- de herziene huur heeft uitwerking vanaf de eerste dag van de volgende periode van drie jaar, waarbij de oude huur voorlopig opeisbaar blijft tot de definitieve beslissing wordt genomen.
Le paragraphe trois de l'article 256 vise de cette manière à encourager la stabilité des locations en cours.	Paragraaf drie van artikel 256 heeft tot doel de stabiliteit van de lopende huurovereenkomsten op deze manier te stimuleren.
§4. Le preneur bénéficie de la faculté de mettre fin au bail anticipativement, jusqu'à un mois avant son entrée en jouissance effective dans les lieux, pour autant qu'il invoque de justes motifs. Afin de rendre possible l'exécution de ce mécanisme, il est nécessaire que soit précisée dans le bail quelle sera la date d'entrée de l'étudiant dans les lieux car ce moment, postérieur à la signature du bail, n'est pas obligatoirement et explicitement prévu au contrat.	**§4.** De huurder geniet de mogelijkheid de huurovereenkomst vroegtijdig te verbreken, tot één maand vóór zijn effectieve ingenottreding van de plaatsen, voor zover hij daarvoor billijke redenen aanvoert. Om de uitvoering van dit mechanisme mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat in de huurovereenkomst nader omschreven wordt welke de datum van intrede door de student zal zijn in de woning aangezien dit moment, na de ondertekening van de huurovereenkomst niet verplicht en uitdrukkelijk in de overeenkomst bepaald is.
Ces justes motifs peuvent notamment consister dans le renvoi de l'étudiant d'un établissement d'enseignement supérieur, un échec académique l'empêchant de poursuivre son cursus, ou un refus d'inscription qui lui est opposé par un tel établissement. Il devra néanmoins fournir la preuve, par tout moyen de droit, du motif invoqué, pour bénéficier de la faculté de résiliation anticipée.	Deze billijke redenen kunnen meer bepaald maar niet uitsluitend bestaan in het wegsturen van de student uit een instelling voor hoger onderwijs, het falen voor een academiejaar als gevolg waarvan hij zijn studies niet kan voortzetten of een weigering tot inschrijving vanwege een dergelijke instelling. Hij dient echter het bewijs te leveren, door eender welk middel in rechte, van de aangehaalde reden wil hij de mogelijkheid van vroegtijdige verbreking kunnen inroepen.
Pour éviter des abus de la part des preneurs	

L'habitat groupé constitue également une option vers laquelle se tournent des personnes en phase de transition (telles des personnes récemment divorcées, des étudiants pour lesquels le départ vers un logement privé représente un coût financier important), mais aussi de jeunes travailleurs particulièrement mobiles d'un point de vue professionnel (tels des stagiaires européens ou internationaux).	Gegroepeerd wonen is ook een optie die wordt gekozen door mensen die zich in een overgangsfase bevinden (zoals mensen die recent gescheiden zijn, studenten voor wie de overschakeling naar een private woning een te grote financiële kost vormt), maar ook jonge en uiterst mobiele werknemers doen dit omwille van professionele redenen (zoals Europese of internationale stages).
Les particularités de ce public cible nécessitent que soient instaurés des mécanismes souples et flexibles, permettant par exemple une mobilité facilitée.	De specifieke kenmerken van dit doelpubliek vereisen dat er soepele en flexibele mechanismen ingevoerd worden, die bijvoorbeeld een vlottere mobiliteit mogelijk maken.
La colocation présente également des avantages pour les bailleurs, qui peuvent bénéficier d'un rendement financier plus élevé car la charge locative est répartie entre plusieurs preneurs. De même, cette solution permet d'éviter qu'un bien demeure inoccupé pour une trop longue période sans qu'il ne génère de rendement, et donc une gestion plus efficace du vide locatif (ces constats émanent des acteurs de terrain, dont le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, « La colocation à Bruxelles : enjeux, freins et perspectives », *Art. 23*, numéro trimestriel n°60, 2015).	Medehuur biedt eveneens voordelen voor verhuurders die kunnen genieten van een hoger financieel rendement, want de huurlast wordt verdeeld tussen verschillende huurders. Deze oplossing biedt ook de mogelijkheid om te vermijden dat een goed voor een langere periode onbewoond blijft zonder dat het opbrengt, en dat betekent dus ook een efficiënter beheer van de leegstand van huurpanden (deze vaststellingen gaan uit van de actoren op het terrein, waaronder de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, 'Medehuur in Brussel: uitdagingen, hinderpalen en perspectieven', *Art. 23*, driemaandelijks nummer nr. 60, 2015).
Les enjeux demeurent toutefois délicats, en raison de la diversité des situations et des problématiques rencontrées dans la pratique, et de l'insécurité juridique actuelle : la colocation n'est en effet réglementée ni par le droit commun des baux, ni par les règles gouvernant les baux de résidence principale.	De uitdagingen blijven echter groot, omwille van de diversiteit van de situaties en de problemen waarmee men in de praktijk geconfronteerd wordt, en omwille van de huidige juridische onzekerheid: medehuur wordt immers noch gereglementeerd door het gemeen recht van de huurovereenkomsten, noch door de regels die gelden voor de huurovereenkomsten van de hoofdverblijfplaats.

étudiants, qui pourraient effectuer un « forum shopping » des logements disponibles et choisir, le cas échéant, un bien qui leur convient davantage alors qu'ils se sont déjà engagés contractuellement avec un premier bailleur, le paragraphe quatre impose que lorsqu'il utilise cette faculté de résiliation anticipée, l'étudiant doit payer au bailleur une indemnité dont le montant est équivalent à un mois de loyer.	Om misbruik vanwege de huurders-studenten te vermijden, die zouden kunnen overgaan tot "forum shopping" van de beschikbare woningen en, desgevallend, een goed zouden kunnen kiezen dat hun beter past terwijl ze al een overeenkomst hebben gesloten met een eerste verhuurder, legt paragraaf vier op dat de student die gebruik maakt van deze mogelijkheid van vroegtijdige verbreking aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd is waarvan het bedrag gelijk is aan één maand huur.
Article 257. L'article 257 précise que les dispositions du chapitre 4 relatives au bail d'étudiant entreront en vigueur à une date ultérieure, déterminée par le Gouvernement dans un objectif de concordance avec l'arrêté relatif au label étudiant.	**Artikel 257.** Artikel 257 stelt dat de bepalingen van hoofdstuk 4 betreffende het studentenhuurcontract in werking treden op een latere datum die de Regering vaststelt vanuit een doelstelling van overeenstemming met het besluit in verband met het studentenlabel.
Chapitre 5. Des règles propres à la colocation	**Hoofdstuk 5. Regels inzake medehuur**
Article 528. De nouvelles formes d'habitat mues par des évolutions démographiques et socio-économiques se sont développées au cours de ces dernières années. En particulier, et bien qu'il soit encore difficile de le chiffrer scientifiquement de manière exacte, le phénomène de la colocation, figure essentiellement juridique mais qui intègre également une composante sociologique importante, connait une croissance significative. La colocation concerne majoritairement un public dont la moyenne d'âge se situe en dessous de trente ans, et, dans une moindre mesure, des tranches d'âges supérieures. Ce système offre généralement aux colocataires occupants un même bien d'habitation une alternative présentant un avantage financier ainsi que de plus grands espaces de vie.	**Artikel 258.** De afgelopen jaren hebben er zich nieuwe woonvormen ontwikkeld ingevolge demografische en sociaaleconomische evoluties. Ook al is het moeilijk om dit wetenschappelijk exact te becijferen, toch blijkt het fenomeen van medehuur duidelijk in de lift te zitten, een vooral juridisch gegeven, maar ook een belangrijk sociologisch gegeven. Het grootste publiek voor medehuur is gemiddeld jonger dan dertig jaar, en komt in mindere mate uit de oudere bevolkingsgroepen. Dit systeem biedt aan medehuurders die in eenzelfde woning wonen over het algemeen een alternatief dat een financieel voordeel biedt, en grotere leefruimtes.

Le phénomène de la colocation se heurte pourtant à des difficultés. Celles-ci sont liées, notamment, au départ de l'un des colocataires et aux conséquences que ce préavis engendre à l'égard du bailleur et des colocataires restants en termes de restitution de la garantie, du remplacement et de l'arrivée d'un nouveau colocataire, ou de réparation des dégâts locatifs engendrés par le locataire sortant. De même, les règles applicables au non paiement de la part du loyer par l'un d'entre eux, à la prise en charge des polices d'assurance, ou encore à l'établissement de leurs règles de vie demeurent floues dans l'esprit des parties. Enfin, un risque de perte du taux isolé d'un colocataire existe en raison du basculement de son statut vers celui de cohabitant qui peut résulter d'une colocation.	Het fenomeen van de medehuur stoot echter op problemen. Deze hebben vooral te maken met het vertrek van één van de medehuurders en de gevolgen die deze opzegging met zich meebrengt ten aanzien van de verhuurder en van de resterende medehuurders inzake de teruggave van de waarborg, de vervanging en de komst van een nieuwe medehuurder, of de verdeling van de door de vertrekkende huurder berokkende huurschade. Hetzelfde geldt voor de toepasselijke regels bij het niet betalen van het deel van de huur door één van hen, het betalen van de verzekeringspolissen, of het opstellen van leefregels die vaag blijven in de geest van de partijen. Ten slotte bestaat ook het risico dat een medehuurder de toeslag voor een alleenstaande komt te verliezen omwille van het feit dat het statuut lijkt op dat van een samenwonende ingevolge de medehuur.
Compte tenu des écueils précités et du vide législatif qui les entoure, la nécessité d'améliorer cette forme d'habitat et de clarifier les droits et obligations des colocataires et des bailleurs a été exprimée à maintes reprises. Nicolas Bernard écrit ainsi, à propos de la Sixième Réforme de l'Etat et de la régionalisation des règles spécifiques du bail, qu'« *il serait assurément regrettable de ne pas profiter de cette occasion unique pour élaborer un régime propre à la colocation, susceptible de stabiliser les colocations existantes et favoriser le développement de ce mode d'habitat en incontestable croissance* » (N. Bernard, Professeur à l'Université Saint-Louis de Bruxelles, « Profiter de la régionalisation du bail pour encadrer la colocation » disponible sur le site www.rbdh.be).	Rekening houdend met de voornoemde risico's en de leemten in de wetgeving werd meermaals de noodzaak geuit om deze woonvorm te verbeteren en om de rechten en de plichten van de medehuurders en van de huurders te verduidelijken. Nicolas Bernard schrijft zodoende over de Zesde Staatshervorming en over de regionalisering van de specifieke regels met betrekking tot de huurovereenkomst, dat het '*heel jammer zou zijn om niet van deze unieke gelegenheid gebruik te maken om een stelsel te ontwikkelen dat specifiek is voor de medehuur, teneinde de bestaande vormen van medehuur in evenwicht te brengen en de ontwikkeling van deze woonvorm die ongelofelijk aan het groeien is, te stimuleren*' (N. Bernard, Professor aan de Universiteit Saint-Louis van Brussel, 'Gebruik maken van de regionalisering van de huurovereenkomst om regels op te stellen inzake medehuur' beschikbaar op de website www.rbdh-bbrow.be).

Le présent projet d'ordonnance entend améliorer cet habitat groupé et clarifier les droits et obligations des colocataires et des bailleurs. Le chapitre 5 introduit dans le Code un régime juridique propre à la colocation, qui vise à encadrer cette formule du « vivre ensemble », avec souplesse et prudence toutefois, afin de ne pas la voir disparaitre, et de préserver l'autonomie de la volonté des parties.	De onderhavige ontwerpordonnantie is bedoeld om dit gegroepeerd wonen te verbeteren en om de rechten en de plichten van de medehuurders en de huurders te verduidelijken. Hoofdstuk 5 introduceert in het Wetboek een specifiek juridisch stelsel voor de medehuur, bedoeld om die formule van 'samen wonen' te omkaderen, voldoende soepel en voorzichtig wel, opdat deze vorm niet zou verdwijnen, en teneinde de autonome wil van de partijen te vrijwaren.
Eu égard à ces impératifs, l'article 258 en projet délimite le champ d'application du régime de la colocation institué par le projet d'ordonnance, par référence à la définition de la colocation telle que prévue à l'article 2. La colocation vise la location d'un même logement par plusieurs locataires, au moyen de la conclusion d'un seul contrat entre les locataires et le bailleur. Les règles spécifiques de la colocation ne s'appliquent toutefois que d'un commun accord des parties. Leur consentement est formalisé par la signature d'un pacte de colocation ayant force obligatoire entre les colocataires, tel que prévu par l'article 24/48, au commentaire duquel il est renvoyé pour davantage de précisions quant à son contenu.	Rekening houdend met deze dwingende regels beperkt het artikel 258 in ontwerpfase het toepassingsgebied van het door de ontwerpordonnantie ingevoerde stelsel van de medehuur door te verwijzen naar de definitie van de medehuur zoals bepaald in artikel 2. De medehuur beoogt het huren van eenzelfde woning door verschillende huurders, door middel van het afsluiten van een enkele huurovereenkomst tussen de huurders en de verhuurder. De specifieke regels van de medehuur gelden slechts mits er een gezamenlijk akkoord is van de partijen. Het feit dat zij akkoord zijn, wordt geformaliseerd door een medehuurovereenkomst te ondertekenen die een bindende kracht heeft tussen de medehuurders, zoals bepaald in artikel 24/48, er wordt verwezen naar de desbetreffende opmerkingen voor meer verduidelijkingen met betrekking tot de inhoud.
Les auteurs du projet se sont donc essentiellement concentrés sur deux axes: d'une part, la relation « verticale » qui lie le bailleur aux colocataires, et d'autre part, la relation « horizontale » qui lie les colocataires entre eux. Tel est l'objet des dispositions 24/45 à 24/48 de l'ordonnance.	De auteurs van het ontwerp hebben zich dus voornamelijk geconcentreerd op twee hoofdzaken: enerzijds de 'verticale' relatie die de verhuurder en de medehuurders bindt, en anderzijds de 'horizontale' relatie die de medehuurders onderling met elkaar verbindt. Dit is het voorwerp van de bepalingen 24/45 tot 24/48 van de ordonnantie.

Article 259. La complexité qui résulterait d'une mixité des régimes locatifs a conduit les auteurs du projet à maintenir l'application de ces régimes distincts, sous réserve des règles spécifiques du présent chapitre 5. Les règles régissant la colocation sont donc applicables en plus des règles applicables aux les baux de résidence principale ou de droit commun.	**Artikel 259.** De complexiteit die zou voortvloeien uit gemengde huursystemen heeft de auteurs van het ontwerp ertoe gebracht om de toepassing van deze verschillende stelsels te behouden, onder voorbehoud van de specifieke regels van onderhavig hoofdstuk 5. De regels die de medehuur regelen zijn dus van toepassing naast de regels van toepassing op de huurovereenkomsten van hoofdverblijf of van gemeen recht.
L'article 259 définit dès lors les règles applicables au bail conclu entre le bailleur et les colocataires en fonction de l'établissement, par l'un d'entre eux, de sa résidence principale dans les lieux loués.	Artikel 259 definieert zodoende de regels die gelden voor de huurovereenkomst die wordt afgesloten tussen de verhuurder en de medehuurders op basis van het feit dat één van hen in het gehuurde pand zijn hoofdverblijfplaats heeft.
L'alinéa premier prévoit que dans l'hypothèse où l'un des preneurs affecte le bien à sa résidence principale, les dispositions du chapitre 3, du titre XI du Code relatives aux baux de résidence principale, s'appliquent. Deux exceptions sont toutefois prévues.	De eerste alinea bepaalt dat in de veronderstelling dat één van de huurders het goed definieert als zijn hoofdverblijfplaats, dat dan de bepalingen gelden van hoofdstuk 3 van titel XI van het Wetboek inzake de huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats. Er wordt wel in twee uitzonderingen voorzien.
Premièrement, pour les aspects non réglementés par ou dérogatoires au chapitre 5, le chapitre 3 s'applique.	Ten eerste, voor de aspecten die niet gereglementeerd worden door of die afwijken van hoofdstuk 5, geldt hoofdstuk 3.
Deuxièmement, les dispositions du chapitre 3 relatives à la résiliation du bail par le preneur ne s'appliquent pas, puisque des règles spécifiques concernant les congés donnés par les parties sont prévues par l'article 261 du chapitre 5.	Ten tweede gelden de bepalingen van hoofdstuk 3 met betrekking tot de ontbinding van de huurovereenkomst door de huurder niet, omdat de specifieke regels betreffende de opzegging gegeven door de partijen bepaald zijn in artikel 261 van hoofdstuk 5.
Si ce régime peut, à première vue, paraitre contraignant pour les colocataires qui n'envisageaient pas d'affecter les lieux loués à leur résidence principale, les difficultés liées à une superposition de régimes locatifs distincts sont disproportionnées par rapport aux objectifs de clarification attendus et de simplicité souhaités par les colocataires.	Dit huurstelsel mag dan op het eerste zicht wel wat dwingend lijken voor de medehuurders die van het gehuurde pand niet hun hoofdverblijfplaats willen maken, de problemen die verband houden met een superpositie van verschillende huurstelsels zijn niet in verhouding tot de verwachte doelstellingen en wensen van de medehuurders

L'obligation de signer un pacte de colocation permet par ailleurs de compenser cette rigidité apparente, dans la mesure où, si les colocataires sont certes tenus de signer un pacte, ils demeurent néanmoins libres d'y définir les modalités organisationnelles qui correspondent à leurs attentes. Il convient enfin de rappeler que si une colocation n'est pas toujours le fruit d'un projet fédérateur de groupe, elle nécessite néanmoins un engagement commun qui doit guider l'esprit du « vivre ensemble » dans lequel les colocataires s'engagent. Cet esprit implique inévitablement une sélection des locataires par les locataires, dont la présente ordonnance n'entend pas réglementer les critères. L'un des points communs que devront dès lors partager, ou accepter, dans un esprit de compromis, les colocataires, recouvrira la détermination du régime juridique applicable.	om meer duidelijkheid te bieden en de zaken te vereenvoudigen. De verplichting om een overeenkomst voor medehuur te ondertekenen biedt bovendien de mogelijkheid om die duidelijke onbuigzaamheid te compenseren, in die zin dat indien medehuurders verplicht zijn om een huurovereenkomst te ondertekenen, zij niettemin vrij blijven om de organisatorische voorwaarden te bepalen die overeenstemmen met hun verwachtingen. Ten slotte moeten we eraan herinneren dat zelfs indien medehuur niet altijd kadert in een groepsproject, er niettemin een gezamenlijk engagement vereist is dat de geest van het 'samen wonen' moet sturen, waarvoor de medehuurders zich verbinden. Deze geest impliceert onvermijdelijk een selectie van de huurders door de huurders, waarvan onderhavige ordonnantie de criteria niet behoort te reglementeren. Een van de gezamenlijke punten die de medehuurders daarom moeten delen of aanvaarden, teneinde tot een overeenkomst te komen, is het bepalen van het toepasselijke juridisch stelsel.
Les bailleurs pourraient, pour leur part, nourrir des réticences à la conclusion d'un bail organisant une colocation dont le régime juridique varierait au gré des changements de destination des lieux loués, eux-mêmes exclusivement tributaires de la volonté ou des circonstances de vie nécessairement plus fluctuantes, de plusieurs colocataires. L'accord des propriétaires est dès lors nécessaire quant au choix du régime juridique applicable, à son maintien ou à sa modification.	De verhuurders zouden dan weer terughoudend kunnen zijn ten aanzien van een huurovereenkomst die wordt afgesloten met het oog op het organiseren van een medehuur waarvan het juridisch stelsel zou wijzigen naargelang de bestemming van de gehuurde goederen wijzigt, zelf uitsluitend afhankelijk van de wil of van de leefomstandigheden van meerdere medehuurders die noodzakelijkerwijze meer variëren. Daarom is het nodig dat de eigenaars instemmen met de keuze van het toepasselijke juridisch stelsel, het behoud ervan of de wijziging ervan.
Par conséquent, le régime des baux de résidence principale s'appliquera en principe tout au long du bail, sauf accord contraire des colocataires et du bailleur, qui souhaiteraient voir leur relation contractuelle basculer vers le régime de droit commun. Dans ce cas, les parties sont libres de conclure un avenant ou un nouveau contrat de bail.	Bijgevolg zal het stelsel van de huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats in principe gedurende de volledige looptijd van de huurovereenkomst gelden, behoudens andersluidende overeenkomst van de medehuurders en van de verhuurder, die zouden wensen dat hun contractuele relatie in de richting van het stelsel

	van het gemeen recht zou gaan. In dat geval zijn de partijen vrij om een nieuw aanhangsel of een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten.
De cette manière, l'article 259 permet de stabiliser la colocation, tant dans le chef du bailleur que des colocataires.	Op deze manier biedt artikel 259 de mogelijkheid om de medehuur in evenwicht te brengen, zowel in hoofde van de verhuurder als van de medehuurders.
L'alinéa deux envisage le cas où aucun preneur n'affecte pas le bail à sa résidence principale. Dans cette hypothèse, les dispositions du chapitre 2, du titre XI, du Code relatives aux baux de droit commun s'appliquent, en sus des règles spécifiques du présent chapitre 5 qui y dérogent.	Alinea twee behandelt het geval waarbij geen enkele huurder de huurovereenkomst bestemt voor zijn hoofdverblijfplaats. In die hypothese gelden de bepalingen van hoofdstuk 2, van titel XI van het Wetboek inzake de huurovereenkomsten van gemeen recht, naast de specifieke regels van dit hoofdstuk 5 die ervan afwijken.
Ce second alinéa procède de la même volonté qui a guidé les auteurs du projet d'ordonnance pour le premier alinéa, au commentaire duquel il est dès lors renvoyé.	Deze tweede alinea gaat uit van dezelfde wil die de auteurs van de ontwerpordonnantie heeft geleid voor de eerste alinea, en naar de opmerkingen waarvan bijgevolg wordt verwezen.
Il va de soi que dans le cas envisagé par l'alinéa deux, le régime des baux de droit commun s'appliquera en principe tout au long du bail, sauf accord contraire des colocataires et du bailleur.	Het spreekt voor zich dat in het in de tweede alinea beoogde geval het stelsel van de huurovereenkomsten van gemeen recht in principe gedurende de hele looptijd van de huurovereenkomst zal gelden, behoudens andersluidende overeenkomst van de medehuurders en van de verhuurder.
Ces deux corps de règles distincts s'appliquent sans préjudice des règles spécifiques liées à la colocation, telles que prévues par les articles 260 à 262 en projet.	Deze twee corpussen met regels gelden onverminderd de specifieke regels die verband houden met de medehuur, zoals bepaald in de artikelen 260 tot 262 van het ontwerp.
Il convient également de noter que la signature d'un pacte de colocation déclenche l'applicabilité du régime de la colocation prévue par la présente section. Par conséquent, quelle que soit la qualité ou le statut des colocataires, ce régime s'appliquera combiné avec les dispositions relatives aux baux de droit commun ou de résidence principale. Ainsi, par	Er dient eveneens opgemerkt te worden dat de ondertekening van een medehuurovereenkomst, de toepassing van het stelsel van de medehuur waarin deze afdeling voorziet, opstart. Bijgevolg zal dit stelsel samen van toepassing zijn met de bepalingen inzake de huurovereenkomsten van gemeen recht of van de hoofdverblijfplaats, ongeacht de hoedanigheid of het statuut van de

exemple, si les colocataires sont par ailleurs étudiants, le régime de la colocation s'appliquera dès lors qu'ils signent un pacte de colocation, sans que leur qualité d'étudiant n'influe sur le régime de bail applicable.	medehuurders. Indien bijvoorbeeld de medehuurders overigens studenten zijn, zal het stelsel van de medehuur van toepassing zijn aangezien zij een medehuurovereenkomst ondertekenen, zonder dat hun hoedanigheid van student het stelsel van het toepasselijk huurovereenkomst beïnvloedt.
Article 260. Dans ses dispositions actuelles, le Code civil prévoit que la solidarité ne se présume pas. Pour qu'elle s'applique, elle doit être expressément stipulée (article 1202, section IV, chapitre IV, titre III, du livre III, du Code civil). Deux cas de figure peuvent dès lors se présenter dans le cadre d'une colocation. Premièrement, lorsqu'aucune clause de solidarité n'est mentionnée dans le contrat de bail, le droit commun s'applique. Celui-ci prévoit que dans un contrat à sujets multiples (en l'occurrence plusieurs preneurs) les obligations des preneurs sont automatiquement conjointes. Elles sont caractérisées par la division de la dette : le bailleur ne peut réclamer à chaque colocataire que sa part du loyer ce qui implique qu'il supporte l'insolvabilité de l'un des codébiteurs. De même, une mise en demeure adressée à l'un ne vaut pas à l'égard des autres. En revanche, lorsqu'une clause de solidarité est insérée dans le bail, ce qui constitue la seconde hypothèse fréquemment rencontrée en pratique, l'unicité de la dette implique que le bailleur puisse réclamer la totalité du loyer à chaque colocataire, même si matériellement, entre les codébiteurs, la dette est divisible. Le paiement total de la créance et donc du loyer, libère automatiquement les autres codébiteurs. Sous l'angle de la contribution à la dette, la solidarité disparait et le colocataire qui a payé la totalité du loyer peut se retourner contre les	**Artikel 260.** In de huidige bepalingen voorziet het Burgerlijk Wetboek erin dat de hoofdelijkheid niet geldt. Opdat zij zou gelden, moet ze uitdrukkelijk vastgelegd worden (artikel 1202, afdeling IV, hoofdstuk IV, titel III, van boek III, van het Burgerlijk Wetboek). In het kader van een medehuur kunnen er zich bijgevolg twee gevallen voordoen. Ten eerste, indien geen enkel hoofdelijkheidsbeding wordt vermeld in de huurovereenkomst, dan geldt het gemeen recht. Dit bepaalt dat in een contract met meerdere personen (in dit geval meerdere huurders) de plichten van de huurders automatisch gezamenlijk zijn. Er geldt ook een verdeling van de schuld: de verhuurder mag van elke medehuurder slechts zijn deel van het huurgeld eisen, hetgeen impliceert dat hij moet instaan voor de insolvabiliteit van een van de solidaire schuldenaars. Zo geldt een ingebrekestelling gericht aan één van hen niet ten aanzien van de anderen. Indien er echter een hoofdelijkheidsbeding wordt opgenomen in de huurovereenkomst, hetgeen de tweede hypothese vormt waarmee men in de praktijk vaak wordt geconfronteerd, impliceert de uniciteit van de schuld dat de verhuurder de totaliteit kan eisen van het huurgeld van elke medehuurder, zelfs indien de schuld tussen de solidaire schuldenaars materieel deelbaar is. De totale betaling van de vordering en dus van het huurgeld bevrijdt automatisch de andere solidaire schuldenaars. In het kader van de bijdrage tot de schuld

autres. Il ne pourra toutefois réclamer à chacun que sa propre part du loyer.	verdwijnt de hoofdelijkheid en de medehuurder die de totaliteit van het huurgeld heeft betaald kan zich richten tot de anderen. Hij zal van iedereen slechts zijn deel van het huurgeld kunnen eisen.
(Voy. notamment, N. BERNARD et V. LEMAIRE, « *L'habitat groupé dit solidaire sous l'angle juridique* », *Revue pratique de l'immobilier*, 3/2013, pp. 74 et s.; P. VAN OMMESLAGHE, *Traité de droit civil belge*, Tome III, vol. 3, Bruxelles, Bruylant, 2014, pp.1822 et s.).	(Zie in het bijzonder N. BERNARD en V. LEMAIRE, '*L'habitat groupé dit solidaire sous l'angle juridique*', *Revue pratique de l'immobilier*, 3/2013, pp. 74 en v.; P. VAN OMMESLAGHE, *Traité de droit civil belge*, Boekdeel III, vol. 3, Brussel, Bruylant, 2014, p.1822 en v.).
Le présent projet d'ordonnance renverse, pour le régime de la colocation uniquement, la règle selon laquelle la solidarité ne se présume pas. L'article 260 prévoit que les colocataires sont obligatoirement solidaires vis-à-vis du bailleur, mais cette solidarité ne vaut que pour les obligations qui résultent du bail.	De onderhavige ontwerpordonnantie keert voor het stelsel van de medehuur enkel de regel om volgens welke de hoofdelijkheid niet geldt. Artikel 260 bepaalt dat de medehuurders verplicht hoofdelijk verbonden zijn ten aanzien van de verhuurder, maar deze hoofdelijkheid geldt enkel voor de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst.
Ce dispositif est conforme au droit commun. Le Code civil autorise en effet expressément un renversement de la règle. La règle selon laquelle la solidarité ne se présume pas « *ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi* » (article 1202 du Code civil).	Deze beschikking voldoet aan het gemeen recht. Het Burgerlijk Wetboek staat immers uitdrukkelijk een omkering van de regel toe. De regels volgens welke de hoofdelijkheid niet geldt '*deze regel lijdt alleen uitzondering in de gevallen waarin hoofdelijkheid bestaat van rechtswege, krachtens een bepaling van de wet*' (artikel 1202 van het Burgerlijk Wetboek).
En ce qui concerne la compétence, la détermination du droit commun, qui n'a pas été régionalisée, constitue une matière en principe réservée à l'autorité fédérale. Par application de la théorie des pouvoirs implicites, cette règle peut cependant être insérée par le présent avant projet en vue de la mise en œuvre de la compétence en matière de logement qui lui a été transférée à la Région dans le cadre de la sixième réforme de l'Etat.	Wat de bevoegdheid betreft is het zo dat het bepalen van het gemeen recht, dat niet werd geregionaliseerd, in principe materie vormt die is voorbehouden voor de federale overheid. Door de theorie toe te passen van de stilzwijgende bevoegdheden, kan deze regel niettemin geïntegreerd worden door onderhavig voorontwerp met het oog op de aanwending van de bevoegdheid inzake wonen dat werd overgeheveld aan het Gewest in het kader van de zesde staatshervorming. Er is voldaan aan de voorwaarden om een beroep te doen op de theorie van de stilzwijgende

Sont en effet réunies les conditions du recours à la théorie des pouvoirs implicites (article 10 de la loi spéciale des réformes institutionnelles du 8 août 1980) telles que dégagées par la Cour constitutionnelle, qui favorise à cet égard une interprétation large des compétences régionales afin de leur garantir un effet utile, ainsi qu'une interprétation stricte des compétences fédérales.	bevoegdheden (artikel 10 van de bijzondere wet van de institutionele hervormingen van 8 augustus 1980) zoals bepaald door het Grondwettelijk Hof, dat in dit kader een ruime interpretatie stimuleert van de gewestelijke bevoegdheden, teneinde een nuttig effect te garanderen, en een strikte interpretatie van de federale bevoegdheden.
Premièrement, la matière se prête en l'occurrence à un traitement différencié eu égard aux particularités du régime de colocation, qui justifie, comme exposé ci-dessus, que soit conférée une sécurité au bailleur afin de favoriser ce mode d'habitat, et que soient responsabilisés les colocataires les uns vis-à-vis des autres. La colocation n'implique précisément pas un régime de règles uniformes avec celles du droit commun, mais bien un régime propre.	In eerste instantie leent de materie zich in dit geval tot een gedifferentieerde behandeling gezien de bijzondere kenmerken van het stelsel van de medehuur, dat zoals eerder uitgelegd rechtvaardigt dat er een veiligheid wordt geboden aan de verhuurder teneinde deze woonvorm te stimuleren, en dat de medehuurders verantwoordelijk zijn ten aanzien van elkaar. De medehuur impliceert geen stelsel van regels die identiek zijn aan die van het gemeen recht, maar wel een eigen stelsel.
Ensuite, l'impact sur la compétence de l'autorité fédérale ne serait que marginal. Compte tenu du caractère très spécifique et limité au régime de colocation de la règle, l'empiètement réalisé sur la compétence principale de l'autorité fédérale n'entraverait pas de manière excessive ou déraisonnable l'exercice normal de ses compétences par cette dernière.	Bovendien zou de impact op de bevoegdheid van de federale autoriteit slechts bijkomstig zijn. Rekening houdend met de heel specifieke aard van de regel die beperkt is tot het stelsel van de medehuur, zou de gerealiseerde inbreuk op de voornaamste bevoegdheid van de autoriteit de normale uitoefening van haar bevoegdheden door die laatste, niet buitengewoon of onredelijk hinderen.
Enfin, la mise en œuvre de sa compétence implicite par la Région est nécessaire pour mener à bien l'exercice de la compétence principale régionalisée et des objectifs poursuivis par celle-ci, notamment relatifs à l'instauration d'un régime spécifique à la colocation, tendant à garantir un équilibre entre les droits des bailleurs et des colocataires.	Ten slotte is de aanwending van de stilzwijgende bevoegdheid door het Gewest nodig om de uitoefening van de geregionaliseerde hoofdbevoegdheid tot een goed einde te brengen en de doelstellingen beoogd door deze, in het bijzonder met betrekking tot het invoeren van een specifiek stelsel voor de medehuur, dat ernaar streeft om een evenwicht te garanderen tussen de rechten van de verhuurders en van de medehuurders.
Les conséquences juridiques des obligations solidaires des colocataires sont, notamment, les suivantes :	De juridische gevolgen van de hoofdelijke verplichtingen zijn vooral de volgende: - De verhuurder mag de totale betaling van

- le bailleur peut réclamer le paiement total de la créance, soit par exemple, le loyer dans son ensemble, non divisé, ou une partie seulement de celui-ci destinée à couvrir la défaillance de l'un d'entre eux ;	de schuldvordering eisen, ofwel bijvoorbeeld het huurgeld in zijn geheel, niet opgesplitst, ofwel slechts een deel ervan bestemd om het tekort van één van hen te dekken;
- le bailleur peut choisir le co-preneur auprès duquel il va réclamer le paiement de sa créance (article 1203 du Code civil). Si le colocataire sollicité ne paye pas la créance, le bailleur peut s'adresser à un autre co-preneur, et ainsi successivement ;	- De verhuurder mag de medehuurder kiezen van wie hij de betaling van zijn vordering zal eisen (artikel 1203 van het Burgerlijk Wetboek). Indien de medehuurder aan wie dit wordt gevraagd de vordering niet betaalt, kan de verhuurder zich richten tot een andere medehuurder enzovoort;
- la mise en demeure adressée à l'un d'entre eux vaut également à l'égard des autres ;	- De ingebrekestelling die wordt gericht tot één van hen geldt eveneens ten aanzien van de anderen;
- les poursuites faites contre l'un des débiteurs solidaires interrompent la prescription à l'égard de tous (article 1206 du Code civil) ;	- Vervolgingen ten aanzien van één van de hoofdelijke schuldenaars stuiten de verjaring ten aanzien van allen (artikel 1206 van het Burgerlijk Wetboek);
- la demande d'intérêts formée contre l'un des débiteurs solidaires fait courir les intérêts à l'égard de tous (article 1207 du Code civil) ;	- De eis tot betaling van interest tegen een van de hoofdelijke schuldenaars, doet de interest lopen ten aanzien van allen (artikel 1207 van het Burgerlijk Wetboek);
- le paiement total de la créance effectué par l'un d'entre eux libère automatiquement les autres colocataires ;	- De totale betaling van de schuldvordering door een van hen bevrijdt automatisch de andere medehuurders;
- le colocataire qui a payé la dette peut se retourner contre les autres afin d'obtenir le remboursement du montant acquitté. Il ne pourra toutefois leur réclamer que leur propre part individuelle, car l'obligation contractée solidairement se divise de plein droit entre les débiteurs (articles 1213 et 1214 du Code civil).	- De medehuurder die de schuld heeft betaald, kan zich richten tot de andere, teneinde de terugbetaling te bekomen van het betaalde bedrag. Hij zal echter van hen slechts hun eigen individueel deel mogen eisen, want de hoofdelijk overeengekomen verbintenis is van rechtswege deelbaar tussen de schuldenaars (artikelen 1213 en 1214 van het Burgerlijk Wetboek).
Les auteurs du projet sont conscients qu'imposer le principe des obligations solidaires constitue une contrainte importante pour les colocataires. Cette règle se justifie par	De auteurs van het ontwerp zijn zich bewust van het feit dat het opleggen van het principe van de hoofdelijke verplichtingen een enorme belasting inhoudt voor de medehuurders. Deze regel wordt gerechtvaardigd door de specifieke

le contexte particulier et propre à la colocation dans lequel elle s'insère, soit celui du « vivre ensemble au quotidien », qui implique un engagement commun et déjà solidaire, à tout le moins d'un point de vue social.	context die eigen is aan de desbetreffende medehuur, met name de context van het 'dagelijks samen wonen', die een gemeenschappelijk en reeds solidair engagement impliceert, op zijn minst vanuit maatschappelijk standpunt.
La règle de la solidarité des co-preneurs tend à responsabiliser ceux-ci lors de leur prise de décision d'opter ou non pour le pacte de colocation, seul mécanisme déclencheur du régime de colocation et donc du principe de la solidarité. Son existence est également destinée à sécuriser les bailleurs, encore souvent méfiants et réticents vis-à-vis du mécanisme de la colocation. De cette manière, le bailleur se voit garantir le paiement du loyer dans son entièreté sans que ne repose dans son chef l'intégralité des décisions prises par les colocataires.	De regel van de hoofdelijkheid van de medehuurders wil hen verantwoordelijk maken indien zij beslissen om al dan niet te opteren voor de medehuurovereenkomst, het enige mechanisme dat het stelsel van de medehuur en dus het principe van de hoofdelijkheid in werking kan stellen. Het bestaan ervan is eveneens bedoeld om de verhuurders gerust te stellen, want zij zijn nog vaak wantrouwig en terughoudend ten aanzien van het mechanisme van de medehuur. Op deze manier verzekert de verhuurder zich van de betaling van het huurgeld in zijn geheel zonder dat hij moet instaan voor alle beslissingen genomen door de medehuurders.
Les intérêts des co-preneurs n'en sont pas pour autant lésés.	De belangen van de medehuurders zijn ook niet geschonden.
La solidarité instituée par l'article 260 en projet ne vaut en effet que pour les obligations qui résultent du bail qu'ils concluent avec le bailleur. Ils ne sont donc solidaires qu'à l'égard du bailleur, et demeurent libres, lors de la signature du pacte de colocation, de définir une clé de répartition du loyer entre eux, de même que des règles particulières à leur groupe liées au non paiement du loyer par l'un d'entre eux.	De hoofdelijkheid ingevoerd door artikel 260 in het ontwerp geldt inderdaad slechts voor de verbintenissen die voortvloeien uit de huurovereenkomst die zij afsluiten met de verhuurder. Zij zijn dus slechts hoofdelijk verbonden ten aanzien van de verhuurder, en zij blijven vrij, bij het ondertekenen van de overeenkomst voor medehuur, om een onderlinge verdeelsleutel te definiëren voor de huurprijs, evenals bijzondere regels voor hun groep die verband houden met het niet betalen van de huurprijs door één van hen.
La règle de la solidarité entre les co-preneurs couplée aux mécanismes flexibles de départs facilités et au pacte de colocation, tend à garantir un équilibre entre les droits des bailleurs et des colocataires.	De regel van de hoofdelijkheid tussen de medehuurders gekoppeld aan de flexibele mechanismen om vlotter te kunnen vertrekken, en gekoppeld aan de overeenkomst voor medehuur, wil een evenwicht garanderen tussen de rechten van de verhuurders en van de medehuurders.

Article 261. L'article 261 vise à faciliter les modalités du départ d'un colocataire ou de l'ensemble d'entre eux. Les principes de flexibilité mais aussi de solidarité ont guidé les auteurs du projet dans l'élaboration de cette disposition.	**Artikel 261.** Artikel 261 wil de voorwaarden voor het vertrek van een medehuurder of van iedereen van hen vergemakkelijken. De principes van flexibiliteit maar ook van hoofdelijkheid hebben de auteurs van het ontwerp geleid bij het uitwerken van deze bepaling.
Il répond essentiellement au souhait exprimé par les acteurs de terrains d'accroitre la mobilité des colocataires par l'instauration de mécanismes de départs anticipés facilités. Pour le reste, les règles relatives aux baux de droit commun (chapitre 2, du titre XI) ou de résidence principale (chapitre 3, du titre XI) qui gouvernent le contrat de bail pour les aspects qui ne sont pas réglementés par le chapitre 5 s'appliquent.	Het artikel voldoet voornamelijk aan de wens van de actoren op het terrein om de mobiliteit van de medehuurders te vergroten door vlottere mechanismen in te voeren voor vervroegde opzegging. Voor de rest gelden de regels met betrekking tot de huurovereenkomsten van gemeen recht (hoofdstuk 2, van titel XI) of van de hoofdverblijfplaats (hoofdstuk 3, van titel XI) die gelden voor de huurovereenkomst inzake de aspecten die niet worden gereglementeerd door hoofdstuk 5.
Le premier paragraphe de l'article 261 détermine l'hypothèse dans laquelle l'ensemble des colocataires souhaite partir. Dans ce cas il s'agit de mettre fin au bail. Le second paragraphe règle l'hypothèse où l'ensemble des colocataires ne quitte pas le logement mais seul un ou plusieurs colocataires souhaitent le faire. Dans ce cas, il sera question non pas de mettre fin au bail mais de départ anticipé.	De eerste paragraaf van artikel 261 bepaalt het geval waarin alle medehuurders wensen te vertrekken. In dit geval moet er een einde aan de huurovereenkomst gesteld worden. De tweede paragraaf regelt het geval waarin niet alle medehuurders de woning verlaten, maar enkel een of meerdere medehuurders dit wensen te doen. In dit geval zal er geen sprake van zijn een einde aan de huurovereenkomst te stellen, maar van vervroegd vertrek.
Le délai de préavis qui doit être respecté lors du départ d'un ou de plusieurs colocataires ainsi que les modalités de ce préavis sont déterminés par cette disposition. Il est ainsi prévu en cas de départ anticipé le respect d'un préavis de deux mois. Ce préavis peut être notifié à tout moment, sans que doive être respectée une échéance particulière au cours de la période du contrat.	De opzeggingstermijn die moet worden nageleefd bij het vertrek van een of meerdere medehuurders alsook de opzeggingsvoorwaarden worden door deze bepaling vastgelegd. Zo wordt in geval van vervroegd vertrek het naleven van een opzegtermijn van twee maanden bepaald. Deze opzeg mag op elk ogenblik worden meegedeeld, zonder dat er een specifieke vervaldatum moet worden nageleefd tijdens de looptijd van de overeenkomst.

Pour autant, si c'est l'ensemble des colocataires qui désire quitter le bien, la situation du bailleur est bien différente et le délai de préavis de deux mois – sans indemnités – ne se justifie plus. En ce cas, il est renvoyé aux règles applicables en matière de délai de préavis et d'indemnités qui dépendent du régime applicable à la colocation déterminé selon l'article 259.	Indien echter alle medehuurders het goed willen verlaten is de situatie van de verhuurder wel degelijk anders en is de opzegtermijn van twee maanden – zonder vergoeding – niet meer gerechtvaardigd. In dat geval wordt verwezen naar de regels die van toepassing zijn inzake opzegtermijn en vergoedingen die afhangen van het stelsel dat van toepassing is op medehuur, bepaald volgens artikel 259.
Dans les autres cas, aucune indemnité n'est due par le ou les preneurs.	In de andere gevallen is geen enkele schadevergoeding verschuldigd door de huurder of de huurders.
Dans la mesure où ce congé anticipé 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, conformément à l'article 231 du présent projet d'ordonnance.	Voor zover de vervroegde opzeg op elk ogenblik kan worden gegeven, begint de opzegtermijn te lopen op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg wordt gegeven, overeenkomstig artikel 231 van de onderhavige ontwerpordonnantie.
Lorsque tous les colocataires décident de mettre fin au bail simultanément, le principe de solidarité et d'indivisibilité du contrat de bail implique que le congé soit signé par chacun d'entre eux.	Indien alle medehuurders beslissen om tegelijkertijd de huurovereenkomst te beëindigen, dan impliceert het principe van de hoofdelijkheid en van de ondeelbaarheid van de huurovereenkomst dat de opzegging wordt ondertekend door elk van hen.
Lorsque seul un colocataire met fin au bail, il est tenu d'en informer les autres de manière officielle afin d'éviter tous malentendus. Il est dès lors tenu de notifier une copie du congé aux autres colocataires par un écrit ayant date certaine,, simultanément à la notification du congé qu'il donne au bailleur. Un écrit communiqué à l'ensemble des colocataires qui poursuivent l'occupation des lieux suffit à satisfaire cette obligation, sans qu'il ne soit nécessaire que le preneur sortant ne procède à de multiples notifications individuelles.	Wanneer slechts één medehuurder de huurovereenkomst beëindigt, dan moet hij de anderen op officiële wijze op de hoogte brengen, teneinde alle misverstanden te vermijden. Hij moet daarom een kopie van de opzegging bezorgen aan de andere medehuurders via een schrijven met zekere dagtekening, gelijktijdig met de kennisgeving die hij bezorgt aan de verhuurder. Een schrijven dat wordt meegedeeld aan alle medehuurders die op de plek blijven wonen, volstaat om aan die verplichting te voldoen, zonder dat het nodig is dat de vertrekkende huurder overgaat tot verschillende individuele kennisgevingen. Bijgevolg behoudt elke medehuurder het

Par conséquent, chaque colocataire conserve le droit individuel de mettre fin au bail anticipativement. Les paragraphes deux et trois de l'article 261 tendent à garantir que cette rupture anticipée ne porte pas excessivement atteinte aux droits des colocataires restants en imposant des exigences que doit impérativement respecter le colocataire sortant pour être délié de ses obligations vis-à-vis du bailleur et du groupe. Les conséquences de ce départ prématuré ne sont par ailleurs pas supportées par le bailleur, qui bénéficie du mécanisme de solidarité des codébiteurs prévu par l'article 260.	individueel recht om de huurovereenkomst vervroegd te beëindigen. De paragrafen twee en drie van artikel 261 zijn bedoeld om te garanderen dat deze vervroegde opzegging de rechten van de resterende medehuurders niet buitensporig zou schenden door eisen op te leggen die de vertrekkende medehuurder verplicht moet naleven om te worden ontheven van zijn verbintenissen ten aanzien van de verhuurder en van de groep. De gevolgen van dit vervroegde vertrek worden bovendien niet gedragen door de verhuurder, die geniet van het mechanisme van de hoofdelijkheid van de medeschuldenaars voorzien door artikel 260.
Le paragraphe quatre introduit une possibilité de résiliation du bail par le bailleur. Il prévoit que lorsque la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail. Il doit dans ce cas leur donner un préavis de six mois. Rien n'empêche naturellement le bailleur de conclure un nouveau bail avec la moitié restante des colocataires.	Paragraaf vier introduceert voor de verhuurder een beëindigingsmogelijkheid van de huurovereenkomst. Het voorziet dat wanneer de helft van de medehuurders die de huurovereenkomst hebben ondertekend hun opzeg hebben gegeven, de verhuurder een einde mag stellen aan de huurovereenkomst. In dit geval dient hij hen een opzegtermijn van zes maanden te geven. Niets verhindert uiteraard dat de verhuurder een nieuwe huurovereenkomst sluit met de overige helft van de medehuurders.
Le paragraphe cinq de l'article 261 en projet définit les conditions qui doivent être satisfaites par le colocataire sortant pour être délié des obligations issues du contrat de bail et du pacte de colocation qui lui incombent. Ces conditions sont des exigences *a minima*, les colocataires restants demeurant pour le reste libres de préciser les modalités qui doivent encadrer le départ anticipé de l'un d'entre eux au sein du pacte de colocation visé à l'article 262.	Paragraaf vijf van artikel 261 in de ontwerpfase definieert de voorwaarden waaraan moet worden voldaan door de medehuurder die vertrekt om te worden ontslagen van zijn verbintenissen die voortvloeien uit de huurovereenkomst en uit de medehuurovereenkomst. Deze voorwaarden zijn *minimale* vereisten, de resterende medehuurders blijven voor de rest vrij om de modaliteiten te bepalen die een vervroegd vertrek moeten omkaderen van één van hen in het kader van de medehuurovereenkomst beoogd in artikel 262.
Il est ainsi prévu qu'avant l'expiration du congé	Zo wordt er bepaald dat voor het verstrijken van de opzegtermijn die hij heeft meegedeeld, de medehuurder die de overeenkomst vervroegd beëindigt een nieuwe medehuurder

qu'il a notifié, le colocataire qui met fin au bail anticipativement est tenu de retrouver ou du moins d'activement rechercher un colocataire remplaçant. Il y a par exemple lieu d'entendre par « recherche active et suffisante » le fait pour le colocataire sortant d'avoir posté une annonce sur plusieurs sites internet, d'avoir relayé la « place vacante » sur des réseaux sociaux, d'avoir effectué des visites des lieux ou organisé des rencontres entre un ou plusieurs candidats à la reprise et le reste du groupe. Pour le reste, il s'agit d'une question de fait qui sera à trancher par le juge au cas par cas selon son appréciation.

Si l'accord de tous sur le congé anticipé donné par l'un d'entre eux n'est pas expressément requis dans le texte de l'ordonnance, la règle de l'unanimité se retrouve dans la nécessité d'un accord de toutes les parties sur l'identité du nouveau colocataire (ou sur la règle qui le détermine), par application du principe selon lequel on ne peut modifier unilatéralement les conditions d'un contrat. Ce n'est qu'une fois cet accord intervenu que le colocataire entrant a le droit de signer l'avenant prévu par le sixième paragraphe de l'article 261.

La facilitation du départ anticipé de l'un des colocataires nécessite que des garanties corrélatives soient assurées dans le chef des colocataires restants, dont la position contractuelle est fragilisée. De même, ce départ peut entrainer une déstabilisation du groupe en lui-même et une réorganisation conséquente des règles de vie arrêtées dans le pacte de colocation. Tel est le cas si, par exemple, le colocataire sortant a contracté en son nom l'assurance incendie, s'il était tenu, en vertu du pacte, du paiement de la provision des charges de gaz et d'électricité, ou encore, du paiement

moet vinden of ten minste actief moet zoeken om hem te vervangen. Met "actieve en voldoende zoektocht" wordt bijvoorbeeld bedoeld dat de medehuurder die het goed verlaat op verschillende websites een advertentie heeft geplaatst, de sociale media heeft gebruikt voor de « vrjie plaats », bezoeken van de plaats heeft ontvangen of ontmoetingen tussen één of meerdere kandidaten en de rest van de groep heeft georganiseerd. Voor het overige betreft dit een feitelijke overweging waarover geval per geval door de rechter volgens diens beoordeling zal moeten worden beslist.

Het akkoord van iedereen inzake de vervroegde opzegging gegeven door één van hen mag dan misschien niet uitdrukkelijk vereist zijn in de tekst van de ordonnantie, de regel van de unanimiteit is toch terug te vinden in het feit dat alle partijen moeten akkoord zijn met de identiteit van de nieuwe medehuurder (of over de regel die deze bepaalt), door de toepassing van het principe dat stelt dat men niet eenzijdig de voorwaarden van een overeenkomst mag wijzigen. Slechts indien dit akkoord er is, heeft de nieuwe medehuurder het recht om het aanhangsel te ondertekenen waarin voorzien is in de zesde paragraaf van artikel 261.

Het vergemakkelijken van het vervroegd vertrek van één van de medehuurders vereist dat er correlatieve waarborgen worden gegarandeerd in hoofde van de resterende medehuurders, waarvan de contractuele positie verzwakt is. Dit vertrek kan ook het evenwicht van de groep op zich breken, en kan een reorganisatie van de leefregels impliceren die werden overeengekomen in de medehuurovereenkomst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien de medehuurder die vertrekt een brandverzekering op zijn naam heeft afgesloten, indien hij krachtens de overeenkomst gehouden was tot het betalen van de provisie van de kosten voor gas en

d'une plus grande part de loyer en raison des dimensions de l'espace qu'il occupait de manière « privative » (chambre, salle de bain personnelle, bureau).	elektriciteit, of het betalen van een groter deel van het huurgeld, omwille van de afmetingen van de ruimte die hij 'privaat' bewoonde (kamer, persoonlijke badkamer, kantoor).
Rien n'empêche naturellement les autres colocataires, voire le bailleur, d'aider le preneur sortant dans sa recherche d'un nouveau colocataire, et de formuler des propositions.	Niets staat uiteraard de andere medehuurders en zelfs de verhuurder in de weg om de vertrekkende huurder te helpen in zijn zoektocht naar een nieuwe medehuurder, en om voorstellen te formuleren.
En tout état de cause, l'ordonnance vise à protéger les intérêts des preneurs et du bailleur, en imposant des conditions minimales auxquelles le nouveau preneur doit satisfaire : il doit à tout le moins marquer son accord sur le contenu du pacte de colocation, en ce compris sur les règles de vie particulières dont il ferait état, afin de s'intégrer le plus harmonieusement possible au mode de vie du groupe de colocataires, et d'autre part, présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer, dans le respect des principes d'égalité de traitement et de non discrimination tels que prévus par le titre X du Code.	De ordonnantie wil in ieder geval de belangen van de huurders en van de verhuurder beschermen, door minimale voorwaarden op te leggen waaraan de nieuwe huurder moet voldoen: hij moet ten minste zijn akkoord geven over de inhoud van de medehuurovereenkomst, met inbegrip van de bijzondere levensregels die daardoor worden uitgedrukt, zodat hij zich zo harmonieus mogelijk kan integreren in de leefwijze van de groep medehuurders, en anderzijds moet hij voldoende solvabel blijken en kunnen garanderen dat hij zijn deel van het huurgeld zal betalen, met respect voor de principes van de gelijke behandeling en het niet discrimineren zoals voorzien door titel X van het Wetboek.
Si un nouveau colocataire a signé l'avenant au bail prévu au paragraphe six ou si le colocataire sortant peut démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire, le colocataire sortant est libéré dés la fin de son congé. A défaut d'avoir rempli l'une de ces deux conditions, il reste solidairement tenu de respecter ses obligations découlant du bail durant une période de maximum six mois.	Indien een nieuwe medehuurder het aanhangsel bij de huurovereenkomst bedoeld in paragraaf zes ondertekend heeft of indien de vertrekkende medehuurder kan aantonen een voldoende actieve zoektocht naar een nieuwe medehuurder te hebben verricht, , is de vertrekkende medehuurder bevrijd vanaf het einde van de opzegtermijn. Bij het niet verricht hebben van een van deze twee voorwaarden, blijft hij solidair ertoe gehouden om zijn verplichtingen die uit de huurovereenkomst voortvloeien voor een periode van maximum zes maanden na te leven.
Si ces exigences ne sont pas satisfaites, le paragraphe cinq de la disposition en projet	Indien niet aan deze eisen werd voldaan, bepaalt paragraaf vijf van de ontwerpbepaling de voorwaarden waarbij de verhuurder en de

encadre les conditions dans lesquelles le bailleur et les colocataires restants peuvent refuser le colocataire proposé.

Ils ne peuvent s'y opposer que pour de justes et raisonnables motifs, dans le respect de la théorie de l'abus de droit.

Ces motifs doivent être proportionnés et objectivables, et peuvent, notamment, être liés à la solvabilité du colocataire proposé. Cette donnée présente dans le cadre de la colocation un intérêt pour le bailleur mais aussi pour les colocataires, dont les intérêts convergent sur ce point.

En tout état de cause, le juge pourra apprécier les motifs de refus opposés au colocataire qui souhaite quitter les lieux sans y parvenir, et les estimer abusif le cas échéant.

Cependant, afin d'éviter de judiciariser à l'excès les contentieux locatifs liés à la colocation, prévenir les abus de droit auxquels pourrait conduire la règle de l'unanimité, et préserver ainsi les droits du colocataire sortant d'une entrave excessive, l'ordonnance en projet prévoit qu'au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé, les obligations futures desquelles il serait tenu en vertu du contrat de bail ainsi que sa solidarité avec les autres colocataires s'éteignent automatiquement. Le colocataire sortant est donc délié de ses obligations au terme de ce délai, sans autre formalité particulière.

Enfin, le paragraphe six impose au colocataire entrant ayant recueilli le consentement

resterende medehuurders de voorgestelde medehuurder kunnen weigeren.

Zij mogen zich slechts verzetten op grond van correcte en redelijke redenen, met respect voor de theorie van het rechtsmisbruik.

Deze redenen moeten in verhouding zijn en objectief kunnen worden waargenomen en zij kunnen in het bijzonder verband houden met de solvabiliteit van de voorgestelde medehuurder. Dit gegeven vormt in het kader van de medehuur een belang voor de verhuurder maar ook voor de medehuurders, waarvan de belangen op dat vlak overeenstemmen.

In ieder geval zal de rechter kunnen oordelen over de redenen voor de weigering die worden geopperd ten aanzien van de medehuurder die het pand wenst te verlaten zonder daarin te slagen, en hij kan deze desgevallend als onrechtmatig beschouwen.

Teneinde niettemin te vermijden om huurdergeschillen die verband houden met de medehuur al te juridisch op te lossen, en teneinde de rechtsmisbruiken te voorkomen waartoe de regel van de unanimiteit zou kunnen leiden, en zodoende de rechten van de vertrekkende medehuurder te vrijwaren van een al te grote belemmering, bepaalt de ontwerpordonnantie dat uiterlijk bij het verstrijken van een termijn van zes maanden na de ingang van de opzegtermijn, de toekomstige verplichtingen waartoe hij zou gehouden zijn krachtens de huurovereenkomst alsook het hoofdelijk verbonden zijn met andere medehuurders automatisch uitdoven. De vertrekkende medehuurder is dus ontslaan van zijn verplichtingen krachtens deze termijn, zonder een andere specifieke formaliteit.

Paragraaf zes verplicht de nieuwe medehuurder die de unanieme goedkeuring van de partijen verkreeg om een formeel aanhangsel te ondertekenen bij de initiële

unanime des parties de signer un avenant formel au contrat de bail initial.

Les auteurs du présent projet ont eu le souci d'éviter que le contrat de bail ne soit remis en cause lors de chaque départ ou de chaque arrivée d'un colocataire. La signature d'un nouveau contrat de bail à ces occasions rendrait le mécanisme de la colocation instable et difficilement praticable, alors même que l'objectif du régime est d'en accroitre la clarté. Une telle remise en cause conduirait à une insécurité juridique constante, tant pour le bailleur que pour les colocataires.

L'avenant a pour objectif de valider le départ d'un colocataire et l'arrivée d'un autre membre du groupe. Il devrait, à tout le moins, contenir l'indication selon laquelle le colocataire sortant est délié de ses obligations futures issues du bail. Le colocataire nouveau ne peut être tenu de pourvoir aux devoirs et obligations qui pèsent dans le chef du colocataire sortant en vertu d'un contrat auquel il n'était pas partie lorsque ces obligations sont nées. Tant que l'avenant n'a pas été conclu, le colocataire sortant reste tenu de ses obligations vis-à-vis du bailleur, qui peut lui exiger sa part de loyer, et demeure solidaire des autres colocataires.

L'avenant devrait en outre mentionner que sa signature entraine l'adhésion automatique du nouveau colocataire aux conditions du contrat de bail ainsi qu'au pacte de colocation.

Dans le respect du consensualisme, les

huurovereenkomst.

De auteurs van onderhavig ontwerp wilden vermijden dat de huurovereenkomst bij elk vertrek van een medehuurder of bij elke komst van een nieuwe medehuurder zou worden herbekeken. Het ondertekenen van een nieuwe huurovereenkomst zou in die gevallen het mechanisme van de medehuur onstabiel en moeilijk werkbaar maken, terwijl het net de bedoeling is om met deze regelgeving meer duidelijkheid te scheppen. Het telkens opnieuw in vraag stellen van de huurovereenkomst zou leiden tot permanente juridische onzekerheid, zowel voor de verhuurder, als voor de medehuurders.

De bedoeling van het aanhangsel bestaat erin om het vertrek van een medehuurder en de komst van een ander lid van de groep goed te keuren. Het aanhangsel zou op zijn minst de aanwijzing moeten bevatten dat de vertrekkende medehuurder ontslaan is van zijn toekomstige verbintenissen die voortvloeien uit de huurovereenkomst. De nieuwe medehuurder kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor de plichten en verbintenissen in hoofde van de vertrekkende medehuurder krachtens een overeenkomst waarin hij geen partij was toen deze verbintenissen zijn ontstaan. Zolang het aanhangsel niet werd getekend, blijft de vertrekkende medehuurder gehouden tot zijn verbintenissen ten aanzien van de verhuurder, die van hem zijn deel van het huurgeld kan eisen, en blijft hij hoofdelijk verbonden ten aanzien van de andere medehuurders.

Het aanhangsel zou ook moeten vermelden dat zijn handtekening automatisch impliceert dat de nieuwe medehuurder voldoet aan de voorwaarden van de huurovereenkomst alsook aan de medehuurovereenkomst.

Mits zij wederzijds een consensus voor ogen houden, zijn medehuurders niettemin vrij om

colocataires sont néanmoins libres de « renégocier » certaines conditions du pacte, si, par exemple, le nouveau colocataire formule des propositions permettant d'améliorer leur cadre de vie ou de répartir les charges et devoirs de chacun selon d'autres modalités.	'opnieuw te onderhandelen' over bepaalde voorwaarden van de overeenkomst, indien bijvoorbeeld de nieuwe medehuurder voorstellen formuleert die de mogelijkheid bieden om hun leefkader te verbeteren of om de lasten en plichten van iedereen te herverdelen volgens andere modaliteiten.
Article 262. L'article 262 impose aux colocataires de conclure un pacte de colocation. Ce pacte constitue la clé de voute du régime de colocation, notamment dans la mesure où il en déclenche l'application. L'établissement du pacte permet de conscientiser et responsabiliser les membres du groupe quant à la décision de vivre en colocation, à ses avantages mais aussi à ses contraintes. Ce document organise les modalités de vie commune propres à une colocation particulière. Il protège les colocataires et les prémuni face à la défaillance de l'un d'entre eux. Il est à cet effet revêtu d'une force contraignante et est dès lors opposable entre colocataires, mais pas au bailleur. Ceux-ci peuvent également solliciter son application en justice. Rien n'empêche par ailleurs les colocataires de procéder à l'enregistrement du pacte de colocation, afin de lui conférer date certaine et de garantir son opposabilité aux tiers. **§1.** Le paragraphe premier prévoit que les colocataires établissent un pacte de colocation afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques que ce mode d'habitat implique.	**Artikel 262.** Artikel 262 verplicht de medehuurders om een medehuurovereenkomst af te sluiten. Deze overeenkomst vormt het sleutelelement van het medehuurstelsel, in het bijzonder in die zin dat het de toepassing ervan genereert. Het opmaken van de overeenkomst biedt de mogelijkheid om de leden van de groep bewust te maken van en verantwoordelijk te maken voor de beslissing om samen te huren, om hen te wijzen op de voordelen maar ook op de nadelen. Dit document organiseert de voorwaarden om samen te wonen die eigen zijn aan een specifieke medehuur. Het beschermt de medehuurders en behoedt hen tegen de tekortkoming van één van hen. Het heeft zodoende dwingende kracht en kan worden ingeroepen tussen medehuurders, maar niet tegen de verhuurder. Deze kunnen eveneens de toepassing ervan vragen voor het gerecht. Niets verhindert overigens de medehuurders om over te gaan tot de registratie van medehuurovereenkomst zodat deze een zekere datum wordt verleend en de tegenwerpbaarheid aan derden garandeert. **§1.** De eerste paragraaf voorziet dat de medehuurders een medehuurovereenkomst opstellen teneinde de aspecten te formaliseren om samen te wonen en de praktische voorwaarden die deze woonvorm impliceert.

Les auteurs du présent projet souhaitent à la fois répondre au souhait exprimé unanimement de formaliser les règles de la colocation, par un cadre souple, permettant de préserver la diversité des situations, et aux besoins rencontrés en pratique.

L'inscription au sein de l'ordonnance de certains aspects fondamentaux (dépassant ceux liés à la relation verticale nouée avec le bailleur) qui doivent à tout le moins obligatoirement figurer dans le pacte fourni aux colocataires un cadre utile, destiné au bon fonctionnement de l'habitat collectif, sans toutefois être excessivement contraignant. Ils demeurent libres de régler ces questions comme ils le souhaitent, et de réglementer des aspects qui ne sont pas envisagés par l'ordonnance.

L'article 262 détermine les questions qui devront, au minimum, être arrêtées par le pacte. Il s'agit notamment de définir

- la clé de répartition du loyer entre les colocataires ;

- 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 ;

- la division des charges ayant trait à la vie en communauté (telles que, par exemple, ménage, sortie des poubelles, relevé de la poste, horaires, ou autres);

- un inventaire des meubles et leur provenance ;

- les questions relatives à la garantie

De auteurs van dit ontwerp wensen ook tegemoet te komen aan het verlangen dat unaniem werd geuit om de regels voor de medehuur te formaliseren, door middel van een soepel kader dat de mogelijkheid biedt om de diversiteit van de situaties te vrijwaren en de noden waarmee men in de praktijk wordt geconfronteerd.

Het opnemen in de ordonnantie van bepaalde fundamentele aspecten (die deze overschrijden die verband houden met de verticale relatie met de verhuurder) die op zijn minst verplicht moeten voorkomen in de overeenkomst bieden de medehuurders een nuttig kader dat bedoeld is om ervoor te zorgen dat het samen wonen vlot verloopt, zonder dat er al teveel dwingende regels bij komen kijken. Zij blijven vrij om deze kwesties te regelen zoals zij dat wensen, en om aspecten te regelen die niet worden vermeld in de ordonnantie.

Artikel 262 bepaalt de kwesties die minstens moeten gedefinieerd worden door de overeenkomst. Het betreft namelijk het definiëren van

- de verdeelsleutel van het huurgeld tussen de medehuurders;

- de uitsplitsing van de huurschade en de verwijzing hiervoor naar de huurwaarborg in de veronderstelling van schade berokkend door een of meerdere medehuurders van de hele groep die zij vormen;

- de verdeling van de kosten die verband houden met het samenwonen (zoals huishoudelijke kosten, vuilniszakken buitenzetten, afschrift van de post, uurregeling, of andere);

- een inventaris van de meubels en hun herkomst;

locative (prise au nom d'un ou plusieurs preneurs, la constitution d'une cagnotte contributive interne) ;

- la prise en charge des assurances dont l'assurance incendie ;

- la prise en charge des contrats de fournitures (eau, électricité, gaz, internet, TV, téléphone) ;

- la prise en charge des entretiens et réparations éventuelles.

Comme indiqué ci-dessus, d'autres aspects de la vie en communauté peuvent également être réglés à l'initiative des colocataires.

Une hypothèse délicate peut néanmoins se présenter si un des colocataires bénéficie d'un revenu de remplacement, dans la mesure où le pacte de colocation peut nourrir les indices de cohabitation. Tel serait le cas « *si les modalités de contribution à la dette laissent apparaitre un véritable « règlement principalement en commun des questions ménagères », critère officiel de la cohabitation pour l'aide sociale et le chômage (à côté de la vie sous le même toit, difficilement contestable en l'espèce* » (N. BERNARD et V. LEMAIRE, « *L'habitat groupé dit solidaire sous l'angle juridique* », *Revue pratique de l'immobilier*, 3/2013, pp. 77 et s.). Dans ce cas, et dans tous les cas où le logement est labélisé comme étant un habitat solidaire, les colocataires veilleront à rédiger le pacte de manière à préserver l'individualisation des droits sociaux dudit colocataire.

§2. Les modalités du départ, de l'arrivée, et/ou du remplacement d'un colocataire doivent également être obligatoirement abordées par le pacte de colocation. Cette obligation ne porte

- vragen met betrekking tot de huurwaarborg (genomen op naam van één of meerdere huurders, zorgen voor een bijdragepot in huis);

- instaan voor de verzekeringen waaronder de brandverzekering;

- instaan voor leveringsovereenkomsten (water, elektriciteit, gas, internet, tv, telefoon);

- instaan voor de onderhoudskosten en eventuele herstellingen.

Zoals hierboven vermeld kunnen ook andere aspecten van het samenwonen gereglementeerd worden op initiatief van de medehuurders.

Een hachelijke hypothese kan zich echter voordoen indien één van de medehuurders een vervangingsinkomen heeft, voor zover de medehuurovereenkomst de cijfers voor het samenwonen kan beïnvloeden. Dit zou het geval zijn '*indien uit de regeling voor de bijdrage aan de schuld blijkt dat er een 'hoofdzakelijk gemeenschappelijke regeling is voor huishoudelijke aangelegenheden', een officieel criterium voor het samenwonen voor sociale hulp en werkloosheid (naast het samenwonen onder hetzelfde dak, desgevallend moeilijk betwistbaar'* (N. BERNARD en V. LEMAIRE, "*L'habitat groupé dit solidaire sous l'angle juridique*", *Revue pratique de l'immobilier*, 3/2013, pp. 77 en v.). In dit geval, en in alle gevallen waarin de woning als een solidaire woning gelabeld is, zullen de medehuurders erop toezien om een overeenkomst op te stellen, zodat de individuele benadering van de sociale rechten van de voornoemde medehuurder gevrijwaard blijft.

§2. De voorwaarden voor het vertrek, voor de komst en/of de vervanging van een

toutefois que sur la nécessité d'en régler les modalités pratiques, sans que le présent projet d'ordonnance n'entende créer d'ingérence quant à leur contenu.

Le pacte peut ainsi 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, les délais endéans lesquels certaines réparations doivent le cas échéant être effectuées, ou encore la ventilation des frais de réparation locative.

Il peut déterminer des exigences plus précises que celles prévues à l'article 261, §5, auxquelles devra répondre un colocataire entrant. Par exemple, certaines colocations peuvent se développer autour d'un projet fédérateur et avoir une vocation environnementale ou sociale particulière, qui implique que les colocataires respectent certaines règles, en termes d'alimentation, de recyclage, ou de consommation d'énergie. D'autres peuvent être totalement libres ou simplement utilitaires, pour autant que les membres du groupe se respectent mutuellement.

La liberté dont disposent les colocataires sur la manière de réglementer et d'agencer les aspects définis aux premier et second paragraphes est toutefois conditionnée par le respect des dispositions du chapitre 5, auxquelles les règles établies dans le pacte ne peuvent contrevenir, sous peine de voir des régimes de colocation hybrides et incontrolées se développer sur le marché locatif.

§3. Enfin, le paragraphe trois impose qu'en cas de départ anticipé d'un colocataire, outre la conclusion de l'avenant visé à l'article 261, §6,

medehuurder moeten eveneens verplicht worden vermeld in de medehuurovereenkomst. Deze verplichting heeft slechts betrekking op de noodzaak om er de praktische voorwaarden van te regelen, zonder dat de ontwerpordonnantie zich wil bemoeien met de inhoud ervan.

De overeenkomst kan zodoende in de verplichting voorzien om over te gaan tot een tussentijdse stand van zaken bij het vervroegd vertrek van een medehuurder, teneinde ieders verantwoordelijkheden te bepalen, de termijnen waarin bepaalde herstellingen desgevallend dienen uitgevoerd te worden, of de opsplitsing van de kosten voor herstellingen die verband houden met de huur.

De overeenkomst kan preciezere vereisten bepalen zoals voorzien in artikel 261, §5, waaraan een nieuwe medehuurder moet voldoen. Bepaalde vormen van medehuur kunnen bijvoorbeeld worden ontwikkeld rond een gezamenlijk project en kunnen steunen op specifieke milieu- of sociale overtuigingen, hetgeen impliceert dat de medehuurders bepaalde regels naleven inzake voeding, recyclage, of energieverbruik. Andere kunnen gewoon volledig vrij of louter utilitair zijn, op voorwaarde dat de leden van de groep elkaar wederzijds respecteren.

De vrijheid waarover de medehuurders beschikken inzake de manier om de aspecten te regelen en te verbeteren gedefinieerd in de paragrafen één en twee wordt echter geconditioneerd door het naleven van de bepalingen van hoofdstuk 5, die de in de overeenkomst opgestelde regels niet mogen overtreden, want anders zouden er zich gemengde en ongecontroleerde medehuurstelsels kunnen ontwikkelen op de huurmarkt.

§3. Ten slotte legt paragraaf drie op dat in geval

du présent chapitre, une adaptation formelle du pacte devra également intervenir. Cette adaptation concerne par exemple l'inscription des coordonnées du nouveau colocataire, ou si les parties en conviennent, certaines modifications des règles du pacte.	van een vervroegd vertrek van een medehuurder, er naast het afsluiten van het aanhangsel beoogd in artikel 261, § 6, van onderhavig hoofdstuk een formele aanpassing zal moet komen van de overeenkomst. Deze aanpassing heeft bijvoorbeeld betrekking op het inschrijven van de gegevens van de nieuwe medehuurder, of indien de partijen dit overeenkomen, bepaalde wijzigingen van de regels van de overeenkomst.
Chapitre 6. Habitat intergénérationnel et solidaire	**Hoofdstuk 6. Intergenerationeel en solidair wonen**
Article 263. Les auteurs du présent projet d'ordonnance souhaitent mettre en avant certains types d'habitats groupés de type habitat intergénérationnel et solidaire, et y associer un label spécifique. La détermination des règles applicables à l'habitat intergénérationnel et solidaire est confiée au Gouvernement, qui est notamment habilité, dans ce cadre, à adopter des mesures dérogatoires au droit commun.	**Artikel 263.** De auteurs van deze ontwerpordonnantie wensen de aandacht te vestigen op bepaalde vormen van gegroepeerd wonen, zoals intergenerationeel en solidair wonen, en daar een specifiek label voor te creëren. Het bepalen van de regels die toepasselijk zijn op intergenerationeel en solidair wonen wordt toevertrouwd aan de Regering, die in dit kader meer bepaald bevoegd is om afwijkende maatregelen ten opzichte van het gemeen recht aan te nemen.
Chapitre 7. Du bail glissant	**Hoofdstuk 7. De glijdende huurovereenkomst**
Article 264. L'article 264 en projet détermine le champ d'application du régime juridique applicable au mécanisme du bail glissant. Ce régime spécifique a été créé afin d'encourager et surtout de sécuriser juridiquement une pratique d'accompagnement social par le logement qui existe déjà actuellement mais qui court parfois le risque de voir certains baux requalifiés en convention d'occupation précaire par la suite, ce qui va à l'encontre de la stabilisation sociale poursuivie par des associations accompagnant les	**Artikel 264.** Het ontwerpartikel 264 beschrijft het toepassingsgebied van de juridische regeling die van toepassing is op het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst. Dit specifieke stelsel werd in het leven geroepen om een praktijk van sociale begeleiding via de huisvesting die vandaag reeds bestaat, maar waarbij er soms een risico bestaat dat sommige huurovereenkomsten vervolgens een nieuwe hoedanigheid van precaire bewoningsovereenkomst krijgen, wat tegen de sociale stabilisering ingaat die wordt

personnes fragilisées.	nagestreefd door de verenigingen die kwetsbare personen begeleiden.
Le premier paragraphe précise le champ d'application matériel du bail glissant par référence aux baux tels que définis par l'article 2 du Code. Est ainsi visé le bail de résidence principale conclu entre un bailleur et une personne morale chargée de l'accompagnement social d'une personne en état de précarité. Cette personne morale sous-loue simultanément le bien à ladite personne en état de précarité. A l'issue de son accompagnement social, qui ne peut toutefois dépasser trois années, et pour autant que les objectifs d'accompagnement social fixés en début de bail soient atteints, le sous-locataire bénéficie du droit de se voir automatiquement céder le bail principal dont il devient ainsi le preneur direct. La relation contractuelle qui s'est nouée entre la personne morale et la personne suivie glisse ainsi vers une relation contractuelle directe entre la seconde et le bailleur, sans que celui-ci ne puisse s'y opposer.	De eerste paragraaf bakent het materiële toepassingsgebied van de glijdende huurovereenkomst af door te verwijzen naar de huurovereenkomsten zoals ze worden gedefinieerd in artikel 2 van de Huisvestingscode. Het gaat aldus om de huurovereenkomst van een hoofdverblijfplaats die wordt gesloten tussen een verhuurder en een rechtspersoon die instaat voor de sociale begeleiding van een persoon in een kwetsbare situatie. Het gehuurde goed wordt door deze rechtspersoon tegelijk onderverhuurd aan de genoemde kwetsbare persoon. Op het einde van de sociale begeleiding, die echter niet langer dan drie jaar mag duren, en voor zover de doelstellingen inzake sociale begeleiding die bij aanvang van de huurovereenkomst worden vastgelegd zijn verwezenlijkt, geniet de onderhuurder het recht dat de hoofdhuurovereenkomst automatisch aan hem wordt overgedragen zodat hij daarvan aldus de rechtstreekse huurder wordt. De contractuele relatie tussen de rechtspersoon en de begeleide persoon verglijdt aldus naar een rechtstreekse contractuele relatie tussen die begeleide persoon en de verhuurder, zonder dat deze laatste zich daartegen kan verzetten.
Le champ d'application personnel déterminé par le paragraphe deux concerne les preneurs bénéficiaires du mécanisme de bail glissant ainsi que les personnes morales chargées du suivi de ceux-ci.	Het in de 2e paragraaf vastgestelde toepassingsgebied heeft betrekking op de huurders die begunstigden zijn van het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst en op de rechtspersonen die instaan voor de opvolging van die huurders.
Les personnes en état de précarité sont les bénéficiaires (sous-locataire et ensuite, si les objectifs précités sont atteints, locataires) du mécanisme. L'état de précarité s'entend au sens large. Il peut s'agir d'un état de précarité financière visant notamment des personnes touchant un revenu de remplacement, ou plus	De personen in een kwetsbare situatie zijn de begunstigden (onderhuurders en daarna, voor zover de voornoemde doelstellingen worden verwezenlijkt, huurders) van het mechanisme. De staat van kwetsbaarheid wordt ruim geïnterpreteerd. Het kan gaan om een situatie van financiële kwetsbaarheid waarin meer bepaald personen verkeren die een vervangingsinkomen krijgen of, ruimer,

largement, d'individus confrontés à des circonstances, quelles qu'elles soient, ayant entrainé une détérioration de leur situation financière. L'état de précarité peut également être social. Tel est par exemple le cas d'anciens détenus qui entament ou suivent un processus de réinsertion sociale ou de personnes dépendantes (aux jeux de hasard, aux stupéfiants, ou tout type de médicaments) qui suivent un processus de sevrage.

Sont plus généralement visées les personnes fragilisées, à quel que niveau que ce soit et quelle qu'en soit la raison, qui nécessitent un accompagnement social leur permettant, au terme d'une certaine période, de progresser vers une autonomisation.

Les auteurs du présent projet souhaitent expressément conférer à cette notion un caractère souple et large, afin de ne pas limiter le bénéfice de ce mécanisme à certaines catégories d'individus qui devraient respecter des critères bien précis. En cela, le mécanisme du bail glissant se distingue par exemple du système des agences immobilières sociales.

Le public cible sera par ailleurs naturellement délimité par les personnes morales chargées du suivi social et autorisées à contracter un bail de résidence principale destiné à « glisser ». Leur détermination est confiée au Gouvernement.

Le paragraphe trois délimite le champ d'application temporel du régime de bail glissant, qui cesse dés que le sous-locataire en état de précarité devient le locataire direct du bailleur. En d'autres termes, lorsque le bail de résidence principale glisse de la personne

personen die het hoofd moeten bieden aan omstandigheden van welke aard ook waardoor hun financiële situatie is verslechterd. Het kan ook gaan om een sociale kwetsbaarheid. Dit is bijvoorbeeld het geval voor ex-gedetineerden die een proces van maatschappelijke re-integratie aanvatten of volgen, of voor personen die verslaafd zijn (aan kansspelen, verdovende middelen of eender welke geneesmiddelen) en een ontwenningskuur volgen.

Meer in het algemeen gaat het om kwetsbare personen, op welk niveau ook en ongeacht de reden, die sociale begeleiding nodig hebben dankzij welke ze, na een bepaalde periode, vorderingen zullen kunnen maken om opnieuw zelfstandig te worden.

De auteurs van dit ontwerp hebben de uitdrukkelijke wens om dit begrip op flexibele en brede wijze te interpreteren teneinde de gunst van dit mechanisme niet te beperken tot bepaalde categorieën van personen die aan welomschreven criteria zouden moeten voldoen. Daarmee onderscheidt het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst zich bijvoorbeeld van het systeem van de sociale verhuurkantoren.

Overigens zal de doelgroep op natuurlijke wijze worden afgebakend door de rechtspersonen die instaan voor de sociale begeleiding en bevoegd zijn om een huurovereenkomst van een hoofdverblijfplaats aan te gaan die later zal "verglijden". De taak om ze te bepalen wordt toevertrouwd aan de Regering.

De derde paragraaf bakent het tijdsgebonden toepassingsgebied af van het stelsel van de glijdende huurovereenkomst, waaraan een einde komt zodra de kwetsbare onderhuurder de rechtstreekse huurder van de verhuurder wordt. Met andere woorden, wanneer de huurovereenkomst van de hoofdverblijfplaats

morale vers la personne suivie. En tout état de cause, les règles du chapitre 7 cesseront de s'appliquer à l'issue d'une période de trois années, au terme de laquelle, soit la personne suivie sera considérée comme ayant atteint les objectifs fixés en début de contrat de bail, auquel cas elle devient le locataire direct du bailleur, soit ces objectifs ne seront pas atteints, ou cet individu souhaitera conclure un bail d'habitation avec un autre propriétaire. Dans cette seconde hypothèse, les règles définies par le présent chapitre cesseront également de s'appliquer.	verglijdt van de rechtspersoon naar de begeleide persoon. Hoe dan ook zijn de regels van hoofdstuk 7 niet langer van toepassing na afloop van een periode van drie jaar; op het einde van die periode wordt ofwel de begeleide persoon geacht de doelstellingen te hebben bereikt die bij aanvang van de huurovereenkomst werden vastgesteld, in welk geval de betrokkene de rechtstreekse huurder van de verhuurder wordt, ofwel zijn deze doelstellingen niet bereikt of wenst de betrokkene een wooncontract met een andere eigenaar te sluiten. In deze tweede veronderstelling komt er ook een einde aan de toepassing van de regels die in dit hoofdstuk worden gedefinieerd.
Le paragraphe deux de l'article 264 fixe les conditions formelles auxquelles doit répondre un bail glissant. Ce dernier doit être établi dans un écrit qui devra impérativement contenir : - l'identité de toutes les parties contractantes, en ce compris celle du bénéficiaire du suivi social qui occupe le bien loué, - la date de prise de cours du bail, - la durée du bail de résidence principale - les objectifs à atteindre par le locataire au terme de l'accompagnement social.	De tweede paragraaf van artikel 264 stelt de vormelijke voorwaarden vast waaraan een glijdende huurovereenkomst dient te voldoen. Deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden opgemaakt en moet de volgende gegevens bevatten: - de identiteit van alle contracterende partijen, met inbegrip van de begunstigde van de sociale begeleiding die het verhuurde goed bewoont, - de datum van inwerkingtreding van de huurovereenkomst, - de duur van de huurovereenkomst m.b.t. de hoofdverblijfplaats, - de door de huurder te verwezenlijken doelstellingen op het einde van de periode van sociale begeleiding.
Article 265. L'article 265 définit les grands principes qui encadrent le mécanisme du bail glissant, en termes d'objectifs visés et de cession du bail. Ce mécanisme se caractérise par le glissement du bail de résidence principale de la personne	**Artikel 265.** Artikel 265 definieert de grote principes die een kader vormen voor het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst, wat betreft de beoogde doelstellingen en de overdracht van de huurovereenkomst. Dit mechanisme wordt gekenmerkt door het glijden van de huurovereenkomst van

morale vers la personne en état de précarité. Le bailleur quant à lui, demeure contractuellement statique. Sa situation juridique est inchangée, quel que soit son cocontractant.	hoofdverblijfplaats van de rechtspersoon naar de persoon die in een kwetsbare situatie verkeert. Voor de verhuurder verandert er contractueel gezien niets. Zijn rechtssituatie blijft dezelfde, wie ook zijn medecontractant is.
Le paragraphe deux prévoit que tout au long de l'accompagnement social et jusqu'à ce les objectifs fixés à cet égard soient atteints par la personne suivie, la personne morale en charge du suivi social du sous-locataire assume vis-à-vis du propriétaire le paiement du loyer et des charges, constitue une garantie locative, garantit la prise en charge des réparations locatives, pourvoie aux obligations d'entretien, et de manière générale, à toutes les obligations d'un locataire principal « classique ». Elle bénéficie corrélativement des mêmes droits que ce dernier.	De tweede paragraaf bepaalt dat voor de hele duur van de sociale begeleiding en totdat de gevolgde persoon de in dit opzicht vastgestelde doelstellingen heeft verwezenlijkt, de rechtspersoon die belast is met de sociale begeleiding van de onderhuurder ten aanzien van de eigenaar instaat voor de betaling van de huur en de lasten, stelt ze een huurwaarborg, garandeert ze dat de reparaties ten laste van de huurder zullen worden uitgevoerd en neemt ze alle verplichtingen op zich inzake onderhoud en – algemeen – alle verplichtingen van een "klassieke" hoofdhuurder. Samenhangend geniet deze rechtspersoon ook dezelfde rechten als een hoofdhuurder.
Le paragraphe trois détermine les conditions auxquelles intervient la cession du bail de résidence principale, ainsi que les modalités particulières qui l'organisent.	De paragrafen twee en drie stellen de voorwaarden vast inzake de overdracht van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats evenals de bijzondere voorwaarden die deze overdracht regelen.
Lorsque les objectifs visés par l'accompagnement social sont atteints par la personne en état de précarité, le bail de résidence principale conclu entre la personne morale chargée de son suivi et le bailleur est cédé au sous-locataire. Ce dernier devient le locataire principal et direct du bailleur.	Wanneer de kwetsbare persoon de doelstellingen zoals beoogd door de sociale begeleiding heeft verwezenlijkt, wordt de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats, aangegaan tussen de rechtspersoon belast met zijn begeleiding en de verhuurder, overgedragen aan de onderhuurder. Deze laatste wordt dan de rechtstreekse hoofdhuurder van de verhuurder.
Cette cession de bail s'opère nécessairement selon les conditions et modalités définies d'une part, aux articles 266 et 267 qui organisent la durée du bail ainsi que les conditions et les périodes auxquelles le bail peut être cédé, soit au terme de la première, de la deuxième, ou de la troisième année de bail.	Deze overdracht van huurovereenkomst vindt onvermijdelijk plaats volgens de voorwaarden die worden gedefinieerd, enerzijds, in de artikelen 266 en 267 die de duur van de overeenkomst vaststellen, evenals de voorwaarden waaronder en de periodes waarin de huurovereenkomst mag worden overgedragen, namelijk na afloop van het

	eerste, het tweede of het derde jaar van de huurovereenkomst.
Nonobstant l'article 230, la cession du bail de résidence principale au sous-locataire autonomisé prévoit l'obligation de notification du projet de cession, qui s'applique dès lors dans le chef de la personne morale à l'égard du bailleur.	Niettegenstaande artikel 230, bepaalt de overdracht van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats aan de zelfstandig geworden onderhuurder de verplichting van kennisgeving van het voorstel van overdracht, die dan toepasselijk is in hoofde van de rechtspersoon ten aanzien van de verhuurder.
Toutefois, le bailleur ne pourra pas s'opposer à la cession du bail de résidence principale au sous-locataire. Le glissement du bail revêt un caractère automatique, qui concourt à stabiliser la personne en état de précarité et à responsabiliser le propriétaire en début d'engagement contractuel.	Echter kan de verhuurder zich niet verzetten tegen de overdracht van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats aan de onderhuurder. De huurovereenkomst verglijdt automatisch, wat ertoe bijdraagt stabiliteit te geven aan de kwetsbare persoon en de eigenaar te responsabiliseren bij aanvang van het contract.
Les auteurs du projet ont le souci d'éviter que des bailleurs recourent au mécanisme uniquement afin de contracter un bail de résidence principale avec une personne morale « stable et responsable » dont ils pourraient raisonnablement présumer qu'elle satisfera à toutes les obligations du bail à leur égard, et s'opposent ensuite au glissement du bail au bénéfice d'un locataire fraichement sorti d'une situation de précarité et à l'égard duquel ils nourriraient une certaine méfiance.	De auteurs van het ontwerp wensen te vermijden dat verhuurders het mechanisme uitsluitend gebruiken om een huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats aan te gaan met een "stabiele en verantwoordelijke" rechtspersoon van wie ze redelijkerwijze mogen aannemen dat ze alle verplichtingen van de huurovereenkomst jegens hen in acht zal nemen en zich vervolgens verzetten tegen het verglijden van de huurovereenkomst naar een huurder die net uit een kwetsbare situatie is gekomen en ten aanzien van welke ze een zeker wantrouwen zouden koesteren.
Les bailleurs qui s'engagent dans ce processus doivent être pleinement conscients du caractère non seulement financier, mais aussi social de leur démarche.	De verhuurders die aan dit proces deelnemen, moeten zich ten volle bewust zijn van niet alleen de financiële aard maar ook van het sociale karakter van hun onderneming.
Article 266. L'article 266 en projet détermine la durée du bail de résidence principale conclu par la personne morale responsable de l'accompagnement social, les échéances	**Artikel 266.** Het ontwerpartikel 266 stelt de duur vast van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats die wordt aangegaan door de rechtspersoon die instaat voor de sociale

auxquelles la cession du bail peut intervenir ainsi que les conséquences qu'elle emporte.

§1er. Tous les baux de résidence principale conclus entre les personnes morales chargées de l'accompagnement social et un bailleur sont conclus pour un maximum de trois années. En fonction des résultats de cet accompagnement social et de la progression de la personne en état de précarité, cette durée pourra être inférieure. Dans ce cas, le bail sera d'une durée d'une ou de deux années compte tenu des échéances que comportent nécessairement la clause de cession expresse contenue dans le bail de résidence principale, et la clause résolutoire expresse mentionnée dans le bail de sous-location.

Ces périodes répondent à un objectif de flexibilité nécessaire à la situation évolutive de l'individu suivi. Une grande diversité de situations peuvent se rencontrer, et chaque personne en état de précarité s'autonomisera à un rythme différent.

§2. Le paragraphe deux détermine les conditions auxquelles la personne morale peut décider de céder le bail de résidence principale conclu avec le bailleur au sous-locataire dont elle assure le suivi, lorsque les objectifs de suivi social auront été atteints.

La fixation des objectifs qui doivent être satisfaits par le sous-locataire pour bénéficier du glissement de bail est cruciale pour les trois parties au mécanisme du bail glissant. Le bailleur en sera donc également informé. Il dispose d'ailleurs d'un droit de regard régulier sur ce suivi social en vertu de l'article 267, §1er, en projet.

begeleiding, de vervaldata waarop de overdracht van de huurovereenkomst mogelijk is evenals de gevolgen van een dergelijke overdracht.

§1. Alle huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats die worden gesloten tussen de rechtspersonen belast met de sociale begeleiding en een verhuurder, worden aangegaan voor hooguit drie jaar. Afhankelijk van de resultaten van de sociale begeleiding en van de vorderingen die de kwetsbare persoon maakt, kan deze duur worden verkort. In dit geval heeft de huurovereenkomst een duur van één of twee jaar, rekening gehouden met de vervaldata die onvermijdelijk worden opgenomen in enerzijds het uitdrukkelijk beding van overdracht zoals opgenomen in de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats en anderzijds het uitdrukkelijk ontbindend beding zoals opgenomen in de overeenkomst van onderverhuring.

Deze periodes beantwoorden aan een doelstelling van flexibiliteit die nodig is voor de evolutie van de begeleide persoon. De situaties die zich kunnen voordoen, zijn zeer verscheiden en elke kwetsbare persoon wordt opnieuw zelfstandig volgens een eigen ritme.

§2. Paragraaf twee stelt de voorwaarden vast onder welke de rechtspersoon kan beslissen om de met de verhuurder gesloten huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats over te dragen aan de onderhuurder die ze begeleidt, zodra de doelstellingen inzake sociale begeleiding zullen zijn bereikt.

De vaststelling van de doelstellingen die de onderhuurder moet bereiken opdat de huurovereenkomst zou verglijden, is cruciaal voor de drie partijen die betrokken zijn bij het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst. Bijgevolg krijgt ook de verhuurder kennis van die doelstellingen. Hij beschikt trouwens, krachtens ontwerpartikel

Ces objectifs peuvent notamment viser une autonomisation financière de l'individu. Le niveau de celle-ci devra en toute hypothèse correspondre à un niveau suffisant permettant à terme au sous-locataire d'assumer la charge financière que représentera son engagement contractuel avec le propriétaire, lorsque le bail aura glissé. Ces objectifs pourront également concerner le sevrage d'une personne atteinte d'une addiction de quelle que nature que ce soit (narcoleptiques, jeux de hasard, ou autre). De même, la réinsertion globale d'un ancien détenu au sein de la société pourrait également être poursuivie.	267, §1, over een regelmatig inzagerecht over deze sociale opvolging Deze doelstellingen kunnen meer bepaald een financiële verzelfstandiging van de betrokken persoon voor ogen hebben. Het niveau daarvan moet hoe dan ook beantwoorden aan een niveau dat voldoende is om het voor de onderhuurder op termijn mogelijk te maken zelf de financiële lasten te dragen als gevolg van zijn contractuele verbintenis met de eigenaar, eens de huurovereenkomst zal zijn vergleden. Deze doelstellingen kunnen ook bestaan in de ontwenning van een persoon die lijdt aan welke verslaving ook (slaapmiddelen, kansspelen enzovoort). Ook de globale re-integratie van een ex-gedetineerde in de samenleving kan een te verwezenlijken doelstelling zijn.
Cette personne devra, de manière générale, avoir atteint un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail de résidence principale.	De betrokkene dient, algemeen, een voldoende niveau van autonomie te hebben bereikt om de verplichtingen op zich te nemen die voortvloeien uit de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats.
Il est par ailleurs possible que la personne suivie atteigne les objectifs fixés lors de la conclusion du contrat de bail avant que ne viennent à échéance les trois années maximales de durée de ce contrat.	Overigens is het mogelijk dat de begeleide persoon de bij het afsluiten van de huurovereenkomst vastgestelde doelstellingen bereikt vóór de einddatum van de maximale looptijd van drie jaar van deze overeenkomst.
Seule la personne morale en charge du suivi social peut apprécier la satisfaction des objectifs par le sous-locataire.	Alleen de rechtspersoon die belast is met de sociale begeleiding kan beoordelen of de onderhuurder de doelstellingen heeft bereikt.
Compte tenu de ces éléments, le paragraphe deux de l'article en projet prévoit que, deux mois avant l'expiration de la première et de la deuxième année du bail, cette personne morale dispose de la faculté de céder le bail au sous-locataire cessionnaire, pour autant qu'elle estime qu'il ait atteint les objectifs de l'accompagnement social tels que définis en début de bail.	Gezien deze elementen bepaalt paragraaf twee van het ontwerpartikel dat deze rechtspersoon twee maanden vóór het verstrijken van het eerste en het tweede jaar van de huurovereenkomst de mogelijkheid geniet om de huurovereenkomst over te dragen aan de onderhuurder-cessionaris voor zover ze van mening is dat deze laatste de doelstellingen van de sociale begeleiding heeft bereikt zoals ze bij aanvang van de huurovereenkomst werden

Toutefois, si aucune cession de bail n'a été décidée au terme des deux premières années du bail, au terme de la troisième année, cette personne morale est tenue de procéder à un examen de la situation du sous-locataire pour déterminer si les objectifs fixés ont été satisfaits. Cette analyse devra obligatoirement l'amener à adopter une décision définitive quant à la cession au plus tard six mois avant l'expiration de la troisième année.	gedefinieerd. Wordt er op het einde van het eerste en het tweede jaar van de huurovereenkomst echter niet beslist om deze overeenkomst over te dragen, dan is de rechtspersoon op het einde van het derde jaar ertoe gehouden om de situatie van de onderhuurder te onderzoeken om te bepalen of de vastgestelde doelstellingen zijn verwezenlijkt. Op basis van deze analyse dient ze, ten laatste zes maanden voor het verstrijken van het derde jaar, onvermijdelijk een definitieve beslissing te nemen betreffende de overdracht.
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.	Stelt ze vast dat de onderhuurder de voornoemde doelstellingen heeft bereikt, dan wordt de huurovereenkomst overgedragen aan deze laatste die dan 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.	Indien zij vaststelt dat de onderhuurder zijn hoger vermelde doelstellingen niet heeft bereikt, zal de huurovereenkomst enkel met de rechtspersoon verlengd kunnen worden mits uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder en aan dezelfde voorwaarden als die van de initiële huurovereenkomst.
§3. Lorsque le bail de résidence principale est cédé au sous-locataire, il 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. Les règles du chapitre 3, du titre XI du Code relatives aux baux de résidence principale continuent de s'appliquer.	**§3.** Wanneer de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats aan de onderhuurder wordt overgedragen, wordt die overeenkomst geacht te zijn gesloten voor een periode van negen jaar vanaf de datum waarop de initiële huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats in werking is getreden. De regels van hoofdstuk 3 van titel XI van de Code betreffende de huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats blijven van kracht.
En outre, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le contrat de bail initial.	Bovendien blijven de huur en de overige voorwaarden ongewijzigd ten opzichte van die welke werden overeengekomen in de initiële huurovereenkomst.

Article 268. L'ordonnance en projet détermine les grandes lignes des modalités de l'accompagnement social. Celles-ci seront ultérieurement précisées par le Gouvernement.	**Artikel 268.** De ontwerpordonnantie stelt de grote lijnen vast van de voorwaarden van sociale begeleiding, die de Regering later nader zal bepalen.
§1er. Le paragraphe premier de la disposition en projet impose aux personnes morales une obligation de suivi régulier. Ainsi, celles-ci sont tenues d'effectuer un suivi social régulier de la personne en état de précarité tout au long de la durée du bail de résidence principale qu'elles ont conclu avec un bailleur. La régularité de ce suivi est cruciale pour optimiser les perspectives d'autonomisation de la personne suivie, et dès lors de succès du mécanisme.	§1. De eerste paragraaf van de ontwerpbepaling voorziet voor de rechtspersonen in een verplichting van regelmatige begeleiding. Aldus dienen ze in te staan voor een regelmatige sociale begeleiding van de kwetsbare persoon voor de volledige duur van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats die ze met een verhuurder zijn aangegaan. De regelmatigheid van deze begeleiding is cruciaal om de perspectieven van zelfredzaamheid van de begeleide persoon en bijgevolg van het welslagen van het mechanisme te optimaliseren.
Le second alinéa procède quant à lui du souci de sécuriser le bailleur en lui conférant un droit de regard sur ce suivi social. Une obligation d'information du bailleur corrélative pèse de cette manière dans le chef du responsable du suivi. Il doit être tenu informé de l'évolution de la situation du sous-locataire. Il pourra l'être par exemple, au moyen de contacts réguliers avec la personne morale, ou de l'établissement de rapports de synthèse par celle-ci. Rien n'empêche par ailleurs le propriétaire des lieux d'avoir des contacts directs avec le sous-locataire, étant entendu que, d'un point de vue juridique, le seul cocontractant de celui-ci pendant la période de suivi demeure la personne morale en charge. En outre, si le bailleur ne peut pas, selon le mécanisme décrit ici, s'opposer à la cession du bail décidée par la personne morale en charge du suivi social, il pourrait néanmoins se retourner après la cession du bail contre celle-ci s'il estime subir un préjudice du fait que la personne suivie ne parvienne pas à assumer ses obligations locatives précisément en raison d'un manquement de la personne morale.	Het tweede lid vloeit dan weer voort uit de bezorgdheid om de verhuurder te beschermen door hem een recht van inzage in deze sociale begeleiding te verlenen. Aldus weegt er een informatieplicht ten aanzien van de verhuurder op de verantwoordelijke voor de begeleiding. Die verhuurder moet worden geïnformeerd over de evolutie van de situatie van de onderhuurder. Dat kan bijvoorbeeld gebeuren door regelmatige contacten met de rechtspersoon of door middel van syntheseverslagen die deze laatste opmaakt. Overigens belet niets de eigenaar van de plaatsen rechtstreeks contact op te nemen met de onderhuurder, met dien verstande dat, juridisch gezien, de rechtspersoon die met de sociale begeleiding belast is de enige medecontractant van de verhuurder blijft tijdens de periode van die sociale begeleiding. Bovendien kan, indien de verhuurder volgens het hier beschreven mechanisme zich niet kan kanten tegen de overdracht van de huurovereenkomst die door de rechtspersoon, belast met de sociale opvolging, beslist werd, hij zich niettemin na de overdracht van de huurovereenkomst, tegen deze overdracht kanten indien hij van mening is schade te

	ondergaan door het feit dat de opgevolgde persoon niet in staat is om zijn huurverplichtingen op zich te nemen, precies door een tekortkoming van de rechtspersoon.
Les obligations de suivi régulier et d'information du bailleur qui incombent à la personne morale responsable procèdent de la volonté de responsabiliser celle-ci, mais permettent également une implication accrue de chacune des parties. La prise de connaissance par le bailleur de la progression du sous-locataire permettra également à ces parties de tisser les liens de confiance indispensables au glissement du bail, le cas échéant.	De verplichtingen inzake regelmatige opvolging en informatie van de verhuurder die rusten op de bevoegde rechtspersoon, vloeien voort uit het streven om deze laatste te responsabiliseren, maar maken ook een grotere betrokkenheid van elke partij mogelijk. Het feit dat de verhuurder kennis neemt van de vorderingen die de onderhuurder maakt, stelt de partijen ook in staat het onderlinge vertrouwen tot stand te brengen dat nodig is voor het verglijden, in voorkomend geval, van de huurovereenkomst.
§2. Le second paragraphe détermine quant à lui les clauses qui doivent figurer au sein des contrats de bail de résidence principale et de sous-location pour que s'opèrent valablement une cession du bail de résidence principale ou une résiliation de celui-ci.	**§2.** De tweede paragraaf stelt dan weer vast welke bepalingen moeten worden opgenomen in de huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats en onderverhuring opdat een overdracht van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats of een verbreking van die overeenkomst op geldige wijze zou plaatsvinden.
Le contrat de bail de résidence principale devra contenir une clause de cession expresse, mobilisable au terme de la première, de la deuxième, ou de la troisième année du bail. Deux mois avant l'expiration de ces deux premières périodes et six mois avant l'expiration de la troisième année, les personnes morales précitées disposent de la faculté de céder leurs droits et obligations issus du contrat de bail au sous-locataire. Cette cession s'opère, pour rappel, sans nouvel accord du bailleur, et pour autant qu'elles constatent que les conditions de l'accompagnement social du sous-locataire telles que définies dans le bail ont été satisfaites.	De huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats moet een uitdrukkelijk beding van overdracht bevatten dat in werking kan worden gesteld op het einde van het eerste, het tweede of het derde jaar van de huurovereenkomst. Twee maanden vóór het verstrijken van deze eerste twee periodes en zes maanden voor het verstrijken van het derde jaar beschikken de voornoemde rechtspersonen over de mogelijkheid om hun rechten en plichten die uit de huurovereenkomst voortvloeien over te dragen aan de onderhuurder. Deze overdracht vindt plaats zonder een nieuw akkoord van de verhuurder en voor zover wordt vastgesteld dat er is voldaan aan de voorwaarden inzake sociale begeleiding van de onderhuurder zoals gedefinieerd in de huurovereenkomst.
Le bail de sous-location devra en revanche	De overeenkomst van onderverhuring dient

contenir une clause permettant la résolution du bail, mais mobilisable quant à elle exclusivement au terme de la troisième année du bail. En vertu de cette clause, les personnes morales précitées peuvent mettre fin au bail lorsqu'elles constatent que les conditions de l'accompagnement social du sous-locataire telles que définies dans le bail n'ont pas été satisfaites. Dans le cas contraire, le mécanisme de cession de bail tel que défini aux articles 266, §2 et §3 s'appliquera.	echter een bepaling te bevatten die toelaat de overeenkomst te verbreken en enkel in werking kan worden gesteld op het einde van het derde jaar van deze huurovereenkomst. Krachtens deze bepaling kunnen de voornoemde rechtspersonen de huurovereenkomst beëindigen wanneer ze vaststellen dat er niet is voldaan aan de voorwaarden inzake sociale begeleiding van de onderhuurder zoals gedefinieerd in de huurovereenkomst. In het tegengestelde geval is het mechanisme van overdracht van huurovereenkomst van toepassing zoals gedefinieerd in de artikelen 266, §2 en §3.
La résolution du contrat de bail de résidence principal avec le bailleur emporte de plein droit la déchéance du droit dont bénéficie le sous-locataire à l'accompagnement social locatif par la personne morale qui en est chargée. En d'autres termes, celui-ci ne pourra plus être le sous-locataire de cette personne morale dans le cadre d'un bail de résidence principale qu'elle conclurait avec un propriétaire. Il pourra toutefois continuer à bénéficier d'un accompagnement social général sans que celui-ci ne puisse impliquer un volet locatif.	De ontbinding van de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats met de verhuurder leidt van rechtswege tot het verval van het recht van de onderhuurder op sociale huurbegeleiding door de rechtspersoon die daarmee is belast. Met andere woorden, hij kan niet langer de onderhuurder van deze rechtspersoon zijn in het kader van een huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats die deze rechtspersoon zou aangaan met een eigenaar. Hij kan echter nog steeds algemene sociale begeleiding krijgen zonder dat die begeleiding echter een huurluik kan omvatten.
§3. Le paragraphe trois confie au Gouvernement la tâche de déterminer les modalités concrètes de l'accompagnement social.	**§3.** Paragraaf drie belast de Regering met de taak de concrete voorwaarden van de sociale begeleiding vast te stellen.
Article 13. L'article 13 de l'avant-projet comporte des dispositions modificatives et abrogatoires	**Artikel 13.** Artikel 13 van het voorontwerp bevat wijzigings- en opheffingsbepalingen.
Par le §1er, l'article 1728bis du Code civil est complété par un nouveau paragraphe.	Paragraaf §1 vult artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek aan met een nieuwe paragraaf.
Le saut d'indexation opéré par le législateur fédéral sur les salaires, rémunérations, traitements, allocations sociales, sursalaires, primes et indemnités vise les revenus d'une	De indexsprong die de federale wetgever heeft doorgevoerd en die toepasselijk is op de lonen, vergoedingen, wedden, sociale uitkeringen, overlonen, premies en uitkeringen, treft de

large frange de la population bruxelloise . Or, près de 60% des habitants sont locataires et 47% d'entre eux consacrent près de 60% de leurs revenus au paiement de leur loyer, ce qui traduit un marché locatif sous tension présentant une distorsion récurrente et importante entre les revenus des preneurs et les loyers demandés.	inkomsten van een brede laag van de Brusselse bevolking. Bijna 60% van de inwoners zijn huurders en 47% van hen besteedt bijna 60% van de inkomsten aan de betaling van de huur; dit betekent dat de huurmarkt onder druk staat en dat er een terugkerende en grote wanverhouding bestaat tussen de inkomsten van de huurders en de gevraagde huurprijzen.
Les loyers peuvent toujours en l'état actuel être indexés. Cette situation est susceptible de renforcer, particulièrement à Bruxelles, un déséquilibre préexistant entre revenus et loyers. Ce déséquilibre constitue un effet social non désiré auquel il faut remédier, dans les limites des compétences régionales.	In de huidige situatie is het nog steeds mogelijk de huurprijzen te indexeren. Deze situatie is van dien aard dat ze, vooral in Brussel, een reeds bestaand gebrek aan evenwicht tussen inkomsten en huurprijzen nog kan versterken. Dit gebrek aan evenwicht vormt een ongewenst sociaal effect dat moet worden verholpen binnen de grenzen van de gewestelijke bevoegdheden.
Il s'agit de pouvoir si nécessaire calquer le système d'indexation des loyers sur celui des rémunérations prévu au fédéral, soit sur l'indice santé lissé au lieu de l'indice santé.	Zo mogelijk moet het systeem van indexering van de huurprijzen worden gebaseerd op het federale systeem van loonindexering, dat wil zeggen worden gekoppeld aan de afgevlakte gezondheidsindex in plaats van aan de gezondheidsindex.
L'indice santé lissé constitue la moyenne arithmétique des indices santé des quatre derniers mois. La loi du 23 avril 2015 sur la promotion de l'emploi, entrée en vigueur le 27 avril 2015, a bloqué l'indice santé lissé à son niveau du mois de mars 2015 jusqu'au mois de référence, à savoir le mois où l'indice santé lissé multiplié par 0,98 dépassera le niveau de l'indice santé lissé du mois de mars 2015.	De afgevlakte gezondheidsindex is het wiskundig gemiddelde van de gezondheidsindexen van de laatste vier maanden. De wet van 23 april 2015 tot verbetering van de werkgelegenheid, in werking getreden op 27 april 2015, heeft de afgevlakte gezondheidsindex geblokkeerd op zijn niveau van maart 2015 tot de referentiemaand, dat wil zeggen de maand waarin de afgevlakte gezondheidsindex, vermenigvuldigd met 0,98, het niveau van de afgevlakte gezondheidsindex van de maand maart 2015 zal overschrijden.
Là où l'indice santé lissé peut faire l'objet d'un blocage (article 2 et 2ter de l'arrêté du 24 décembre 1993), l'indice santé continue lui à évoluer indépendamment. En l'état actuel, les loyers sont, pour les baux conclus à partir du 1er	Terwijl de afgevlakte gezondheidsindex mag worden geblokkeerd (artikelen 2 en 2ter van het besluit van 24 december 1993), blijft de gezondheidsindex van zijn kant autonoom evolueren. In de huidige situatie zijn de huurprijzen, voor huurovereenkomsten

février 1994, indexés sur la base de l'indice santé en vertu de l'article 1728bis, §1er alinéa 6 du Code civil.	gesloten vanaf 1 februari 1994, gekoppeld aan de gezondheidsindex krachtens artikel 1728bis, §1, 6e lid van het Burgerlijk Wetboek.
L'objectif est de pouvoir préciser à quel indice la réglementation régionale bruxelloise décide de faire référence. S'octroyer cette possibilité était en effet nécessaire. Lors de l'adoption de la loi du 23 avril 2015, des débats juridiques ont eu lieu sur l'indexation ou non des loyers et le Vice-Premier ministre et ministre de l'Emploi, de l'Économie et des Consommateurs, chargé du Commerce extérieur a clairement précisé que la portée du projet n'était pas de toucher à l'indexation des loyers (DOC 54 0960/003, pp. 7 à 10) et ce malgré une compétence de principe indiquée par le Conseil d'Etat dans son avis du 3 avril 2015 (n°57.332/1). A cet égard, soulignons que si le nouvel article 3bis de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 prévoit que, « dans toutes les dispositions légales et réglementaires, [...] il doit être tenu compte de l'indice santé lissé », l'article 4 de la loi du 23 avril 2015 stipule quant à lui que « dans toutes les dispositions légales et réglementaires [...], l'expression « l'indice des prix calculé et nommé à cet effet » doit être lue comme « l'indice santé », comme déterminé à l'article 2, §1er, de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 [...] ».	Het is de bedoeling te kunnen bepalen naar welke index de regelgeving van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beslist te verwijzen. Het was inderdaad nodig dat het Gewest voor zichzelf in deze mogelijkheid voorzag. Bij de aanname van de wet van 23 april 2015 hebben er juridische debatten plaatsgevonden over het feit of de huurprijzen al dan niet moesten worden geïndexeerd en de vice-eersteminister en minister van Werk, Economie en Consumenten, belast met Buitenlandse Handel, heeft duidelijk aangegeven dat het ontwerp niet tot doel had te raken aan de indexering van de huurprijzen (DOC 54 0960/003, p. 7 tot 10), ondanks een principiële bevoegdheid zoals aangegeven door de Raad van State in zijn advies van 3 april 2015 (nr. 57.332/1). In verband hiermee onderstrepen we dat terwijl het nieuwe artikel 3bis van het koninklijk besluit van 24 december 1993 bepaalt dat «in alle wettelijke en reglementaire bepalingen [...] de afgevlakte gezondheidsindex in aanmerking dient te worden genomen», artikel 4 van de wet van 23 april 2015 dan weer bepaalt dat «in alle wettelijke en reglementaire bepalingen [...] de uitdrukking «het prijsindexcijfer dat daartoe berekend en benoemd wordt» moet worden gelezen als «de gezondheidsindex», zoals bepaald in artikel 2, § 1, van het koninklijk besluit van 24 december 1993 [...]».
Selon le Conseil d'Etat, il peut être déduit de l'exposé des motifs (concernant l'article 4) que cette disposition est explicative, n'a qu'un effet déclaratoire et doit être lue conformément aux règles de répartition des compétences entre entités fédérale et fédérées. Elle « *ne peut par conséquent concerner que des montants dans des matières qui relèvent des compétences propres de l'autorité fédérale* ». Si l'autorité	Volgens de Raad van State mag uit de memorie van toelichting (met betrekking tot artikel 4) worden afgeleid dat deze bepaling verklarend is, slechts een verklarende werking heeft en moet worden gelezen overeenkomstig de regels inzake verdeling van de bevoegdheden tussen de federale en de gefedereerde entiteiten. Zij kan «*bijgevolg enkel betrekking hebben op bedragen in aangelegenheden die onder de eigen bevoegdheden van de federale overheid*

fédérale est compétente en matière de politique des prix et des revenus, elle n'a pas fait le choix de réglementer explicitement les revenus tirés de la location d'un bien immeuble, a fortiori si ce dernier sert d'habitation. Ainsi, l'action de la Région de Bruxelles-Capitale était nécessaire, en ce compris pour pouvoir se calquer sur le système fédéral, puisque cela n'allait pas de soi.	*ressorteren*». Hoewel de federale overheid bevoegd is op het vlak van prijs- en inkomstenbeleid, heeft ze er niet voor gekozen uitdrukkelijke regels vast te stellen met betrekking tot de inkomsten uit de verhuring van een onroerend goed, a fortiori indien dit goed dient voor bewoning. Aldus was het optreden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest noodzakelijk, onder andere om zich te kunnen baseren op het federale systeem, daar dit niet zomaar vanzelf ging.
En outre, si la région de Bruxelles-Capitale n'est bien entendu compétente que pour les logements situés au sein de son territoire, il a cependant été estimé nécessaire de le préciser vu l'insertion dans un texte d'origine fédérale dans un souci de lisibilité et de prévisibilité des bailleurs et des preneurs bruxellois.	Bovendien en hoewel het Brussels Hoofdstedelijk Gewest natuurlijk enkel bevoegd is voor de woningen op zijn grondgebied, werd het echter nodig geacht dit duidelijk te bepalen, gelet op de invoeging in een oorspronkelijk federale tekst, met het oog op de leesbaarheid en voorzienbaarheid voor de Brusselse verhuurders en huurders.
Il a été également choisi de ne pas faire rétroagir la mesure aux indexations opérés entre le 27 avril 2015 et l'entrée en vigueur de l'ordonnance dans la mesure où cela contreviendrait de façon disproportionnée à la sécurité juridique des investissements opérées par les bailleurs. Néanmoins, les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance ainsi que tous ceux qui seront conclus après celle-ci pourront aisément être protégés contre un potentiel décalage trop important entre des revenus n'augmentant plus car soumis à un indice santé lissé bloqué et un coût de la vie soumis à l'inflation.	Tevens werd beslist om aan de maatregel geen retroactieve werking te geven met betrekking tot de indexeringen die hebben plaatsgevonden tussen 27 april 2015 en de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie, daar dit de rechtszekerheid van de investeringen door de verhuurders op onevenredige wijze zou schenden. De lopende contracten op de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie alsook alle contracten die na die datum zullen worden gesloten, zullen echter gemakkelijk kunnen worden beschermd tegen een al te groot potentieel verschil tussen inkomsten die niet meer stijgen daar ze zijn gekoppeld aan een geblokkeerde afgevlakte index en de inflatiegebonden kosten van het levensonderhoud.
De plus, il a été décidé que le Gouvernement n'activera cette mesure que pour l'avenir mais qu'il devait créer le cadre légal nécessaire pour pouvoir le faire rapidement. Ainsi, si le fédéral devait se décider à opérer un nouveau saut d'index à l'avenir, le Gouvernement pourra	Bovendien werd beslist dat de Regering deze maatregel enkel voor de toekomst zal activeren, maar dat ze het wettelijk kader diende te creëren dat nodig is om dit snel te kunnen doen. Indien de federale overheid zou beslissen om in de toekomst opnieuw een indexsprong door te voeren, zal de Regering dit

activer ce mécanisme pour une durée égale aux sauts d'indexation établis par le fédéral. C'est pourquoi il a été jugé nécessaire de permettre au Gouvernement d'adopter en lecture unique un arrêté vu la portée non réglementaire de la mesure.	mechanisme kunnen activeren voor eenzelfde duur als de indexsprong van de federale overheid. Om deze reden werd het nodig geacht het voor de Regering mogelijk te maken een besluit in enige lezing aan te nemen, gelet op de niet-reglementaire draagwijdte van de maatregel.
Une fois activée, les indexations opérées après l'entrée en vigueur de cette ordonnance se baseront sur un indice santé lissé bloqué à l'époque de la conclusion du bail. L'indice de base change mais cela n'a rien de rétroactif puisque la mesure s'appliquera uniquement aux indexations futures.	Na de activering zullen de indexeringen die plaatsvinden na de inwerkingtreding van deze ordonnantie gebaseerd zijn op een afgevlakte gezondheidsindex die werd geblokkeerd op het ogenblik waarop de huurovereenkomst werd gesloten. De basisindex verandert, maar zonder terugwerkende kracht daar de maatregel enkel toepasselijk zal zijn op indexeringen in de toekomst.
Enfin, il a également été choisi de distinguer dans un paragraphe distinct de l'article 1728bis du Code civil l'indexation de tous les baux, en ce compris commercial ou à ferme, de celle des baux d'habitation. En effet, la mesure visée s'inscrit dans le cadre d'une politique de soutien à l'accès et au maintien dans un logement décent, c'est-à-dire abordable, et non dans celui d'une politique commerciale ou agricole.	Tot slot werd ook beslist om in een afzonderlijke paragraaf van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek een onderscheid te maken tussen de indexering van alle huurovereenkomsten, ook van handelshuren of pachtovereenkomsten, en die van de huurovereenkomsten van woningen. De beoogde maatregel past immers in het kader van een beleid van ondersteuning bij de toegang tot en het behoud van een fatsoenlijke – i.e. betaalbare – woning en niet in het kader van een handels- of landbouwbeleid.
Tous les baux d'habitation sont visés et non spécifiquement celui de résidence principale dans la mesure où certains publics fragilisés tels que les étudiants, concluent rarement des baux de résidence principale et sont susceptibles de voir leur loyer indexé. Une différence de traitement entre bail de résidence principale et bail de courte durée « de droit commun » semblait difficilement justifiable face au contexte locatif bruxellois, au souhait de modération de l'augmentation des loyers et au saut d'index des salaires décrits dans l'exposé des motifs.	Het gaat om alle huurovereenkomsten van een woning, niet alleen die met betrekking tot een hoofdverblijfplaats, daar sommige kwetsbare groepen zoals studenten zelden een huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats sluiten en hun huur waarschijnlijk zal worden geïndexeerd. Een verschillende behandeling tussen een huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats en een « gemeenrechtelijke » huurovereenkomst van korte duur bleek moeilijk te verantwoorden, gelet op de Brusselse huurcontext, de bedoeling om de stijging van de huurprijzen te matigen en de indexsprong van de lonen zoals beschreven in de memorie van toelichting.

Le paragraphe 2 précise que certaines dispositions du Code civil cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale compte tenu des nouvelles règles du titre XI du Code. Il s'agit plus précisément de l'article 1714bis qui traite des logements étudiant, de l'article 1717 relatif aux règles sur la cession et la sous-location, de l'article 1720 relatif aux répartitions à charge du bailleur, de l'article 1738 relatif à la reconduction du bail, des articles 1743 à 1749 relatifs à la vente de la chose louée, des articles 1754 et 1756 relatifs aux réparations locatives compte tenu des dispositions du titre XI, de l'article 1757 relatif à la durée des baux meublés et de l'article 1758 également relatif à la durée du bail d'un appartement meublé.	Paragraaf 2 bepaalt dat sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek niet langer toepasselijk zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, rekening gehouden met de nieuwe regels van titel XI van de Code. Het gaat meer bepaald om artikel 1714bis dat over de studentenwoningen handelt, om artikel 1717 betreffende de regels op de overdracht en de onderverhuur, om artikel 1720 betreffende de verdelingen ten laste van de verhuurder, om artikel 1738 betreffende de verlenging van de huurovereenkomst, artikelen 1743 tot 1749 betreffende de verkoop van het verhuurde goed, artikelen 1754 en 1756 betreffende de huurherstellingen rekening houdend met de bepalingen van titel XI, artikel 1757 betreffende de duur van huurovereenkomsten van gemeubelde panden en artikel 1758 eveneens in verband met de duur van de huurovereenkomst van een gemeubeld appartement.
Le paragraphe 3 abroge pour la Région de Bruxelles-Capitale le livre 3, titre VIII, chapitre 2, section 2 du Code civil adopté par la loi du 20 février 1991 qui insérait dans le Code des règles particulières relatives aux baux de résidence principale. Dans le même ordre d'idées, le paragraphe 4 abroge les arrêtés royaux pris en exécution de cette loi.	Paragraaf 3 heft, voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, boek 3, titel VIII, hoofdstuk 2, afdeling 2 van het Burgerlijk Wetboek op, aangenomen door de wet van 20 februari 1991 die in het Wetboek bijzondere regels invoegde betreffende de huurovereenkomsten van een hoofdverblijfplaats op. In dezelfde gedachtegang heft paragraaf 4 de koninklijke besluiten op die ter uitvoering van deze wet werden genomen.
Article 14. L'article 14 du présent avant-projet fixe les dispositions transitoires de l'ordonnance. La date d'entrée en vigueur de celle-ci sera déterminée par le Gouvernement.	**Artikel 14.** Artikel 14 van onderhavig voorontwerp stelt de overgangsbepalingen van de ordonnantie vast. De datum van inwerkingtreding van deze ordonnantie zal door de Regering worden bepaald.

Ses dispositions étant impératives, elle a vocation à s'appliquer aux baux en cours, moyennant toutefois certaines exceptions.	Omdat haar bepalingen dwingend zijn, heeft de ordonnantie tot doel om van toepassing te zijn op de lopende huurovereenkomsten, behoudens echter bepaalde uitzonderingen.
Les dispositions anti-discrimination sont en effet uniquement applicables aux nouveaux baux et aux baux renouvelés à partir de l'entrée en vigueur de l'ordonnance. Il n'y aurait pas de sens à vérifier « a posteriori » si un bailleur a recueilli des données qu'il n'est pas autorisé à collecter par application d'un texte qu'il ne pouvait par définition anticiper.	De anti-discriminatiebepalingen zijn namelijk enkel van toepassing op de nieuwe huurovereenkomsten en op de huurovereenkomsten die vanaf de inwerkingtreding van de ordonnantie verlengd zijn. . Het zou geen zin hebben om "achteraf" na te kijken of een verhuurder de gegevens heeft verzameld waarvoor hij geen toestemming heeft die te verzamelen door toepassing van een tekst die hij per definitie niet kon voorzien.
De même, le contenu de l'information précontractuelle ne peut s'appliquer à des contrats déjà conclus dont la validité doit s'apprécier au moment de la rencontre des consentements et non par application de dispositions légales nouvelles. Pour le même motif, la caducité de plein droit et les nullités absolues prévues par l'article 219, § 4 et 5 ne sont pas applicable aux baux en cours.	Evenzo kan de inhoud van de precontractuele informatie niet worden toegepast op contracten die reeds zijn gesloten en waarvan de geldigheid beoordeeld moet worden op het moment dat de toestemmingen gegeven worden en niet door toepassing van de nieuwe wettelijke bepalingen. Om dezelfde reden wordt de nietigheid van rechtswege en de absolute nietigheid bepaald door artikel 219, §4 en 5 niet op de lopende huurovereenkomsten toegepast.
Quant à l'article 218, il s'applique uniquement aux baux oraux antérieurs à l'entrée en vigueur de l'ordonnance.	Wat artikel 218 betreft, is het enkel van toepassing op de mondelinge huurovereenkomsten die voor de inwerkingtreding van de ordonnantie afgesloten zijn.
Par ailleurs, la disposition relative au départ facilité du preneur en l'absence d'enregistrement du bail, qui suppose à présent une demande adressée expressément au bailleur et demeurée sans suite pendant un mois, ne s'applique logiquement pas si un préavis a été notifié par le preneur au bailleur en exécution des dispositions anciennement en vigueur.	De bepaling betreffende het vergemakkelijkte vertrek van de huurder in het geval de huurovereenkomst niet geregistreerd wordt dat nu een verzoek veronderstelt dat uitdrukkelijk aan de verhuurder gericht is en gedurende een maand zonder gevolg is gebleven, is logischerwijze niet van toepassing indien de huurder aan de verhuurder in uitvoering van de vroeger van kracht zijnde bepalingen een opzeg kenbaar heeft gemaakt.
	Artikel 230 is wat dat betreft enkel van

Quant à l'article 230, il ne s'applique qu'aux cessions et sous-locations conclues à partir de l'entrée en vigueur de l'ordonnance. Il en va de même pour les dispositions de l'article 229 qui ne valent que pour les aliénations futures.	toepassing op de overdrachten en overeenkomsten van onderverhuur die gesloten zijn vanaf de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie. Hetzelfde geldt voor de bepalingen van artikel 229 die enkel voor de toekomstige overdrachten gelden.
Par ailleurs, les chapitres 4 à 7 du présent avant-projet ne s'appliqueront – et pour le bail étudiant à compter d'une date à fixer par le Gouvernement – qu'aux nouveaux contrats.	Hoofdstukken 4 tot 7 van dit voorontwerp en voor de huurovereenkomst voor studenten te tellen vanaf een datum vastgesteld door de Regering zijn overigens enkel van toepassing op de nieuwe overeenkomsten.
Enfin, il appartiendra au Gouvernement de déterminer l'entrée en vigueur du nouvel article 1728bis, §3, du Code civil inséré dans celui-ci par l'article 13, §1er, du présent avant-projet.	Ten slotte zal de Regering de inwerkingtreding moeten bepalen van het nieuwe artikel 1728bis, §3, van het Burgerlijk Wetboek dat daar door artikel 13, §1, van dit voorontwerp in is ingevoegd.

Céline FREMAULT
Ministre du Logement, de la Qualité de vie,
de l'Environnement et de l'Énergie

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le logement est au cœur de la politique de la Région de Bruxelles-Capitale. Il s'agit d'un élément essentiel qui touche tous les Bruxellois, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Plus particulièrement, le bail d'habitation en constitue une composante importante. Actuellement, environ soixante pourcents des habitants de la Région sont locataires de leur habitation. De plus, et au-delà ou indépendamment de la résidence principale, ont émergé de nouvelles formes d'habitat urbain, dictées par les nécessités de la vie actuelle ainsi que par l'évolution de notre société.

La régionalisation de cette matière constitue une opportunité importante pour la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la sixième réforme de l'Etat. Ainsi, conformément à l'accord de majorité de l'actuelle législature, le Gouvernement entend dès lors saisir cette occasion pour faire progresser de manière volontariste et dans rapport équilibré entre locataires et propriétaires, la règlementation du bail d'habitation.

Ce type de bail est actuellement régi par le Code civil, en ce compris la loi du 20 février 1991 qui y est intégrée. Cette loi est appliquée depuis maintenant vingt-cinq ans et, quoique controversée à certains égards, s'est avérée praticable et en tous cas profitable pour les acteurs concernés.

Il n'en demeure pas moins qu'elle n'a pas envisagé les nouvelles formes d'habitat et qu'elle demeure limitée à la résidence principale. La pratique démontre par ailleurs qu'il est indispensable de réaliser un meilleur équilibre entre les droits des propriétaires-bailleurs et ceux des preneurs, tout en préservant les droits de ces derniers.

Le 17 décembre 2015, le Gouvernement a, dans ce contexte, adopté les principes directeurs de la réforme du bail d'habitation (qui s'entend du 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).

Indépendamment de réformes plus ponctuelles, les principes directeurs suivants ont été dégagés

- L'élaboration d'un code de l'habitat ;
- Une meilleure cohérence des normes d'habitabilité des logements ;
- Une meilleure protection du bailleur en cas de manquement du preneur ;
- Une clarification des informations précontractuelles à charge du bailleur et des sanctions qui y sont liées ;
- Des règles claires en matière de colocation ;
- Des règles spécifiques en matière de durée pour le bail étudiant ;
- L'insertion d'un mécanisme de bail glissant en faveur des personnes précarisées ;
- Une règlementation uniforme applicable au secteur public et privé en matière de lutte contre la discrimination.

Le présent avant-projet d'ordonnance met ces principes en œuvre.

Les règles du bail sont insérées dans le Code du logement qui deviendra un Code de l'habitat. Au sein de celui-ci, le bail d'habitation est régi par un nouveau titre XI comprenant un corps de règles communes qui s'applique à tous les baux d'habitation et par différents chapitres propres aux différents types de baux dont les nouvelles formes d'habitat.

Ensuite, les normes visées à l'article 4 du Code seront groupées dans un arrêté qui définira leur ordre de priorité et par ailleurs, les sanctions seront précisées de manière à ce qu'un manquement du bailleur ne puisse pas finalement aboutir à pénaliser le preneur.

Dans un autre ordre d'idées, le phénomène de la colocation est en croissance significative. Elle concerne majoritairement un public dont la moyenne d'âge se situe en dessous de trente ans et, dans une moindre mesure, des tranches d'âges supérieures. Ce système offre généralement aux colocataires occupant un même bien d'habitation une alternative présentant un avantage financier ainsi que de plus grands espaces de vie. Les particularités de ce public cible nécessitent que soient instaurés des mécanismes souples et flexibles, permettant par exemple une mobilité facilitée tout en offrant une sécurité au bailleur et entre locataires en instaurant un mécanisme de solidarité entre les preneurs.

Le logement étudiant constitue de même une thématique nouvelle qui a connu d'importants développements au cours de ces dernières années et où la demande est forte. Une incertitude existe sur certains aspects juridiques qui y ont trait. L'avant-projet procède de la volonté de clarifier et d'encadrer ce type de biens d'habitation, particulièrement en permettant la conclusion de baux successifs d'une durée d'un an et en permettant des résiliations anticipées facilitées dans le chef de l'étudiant.

Quant au bail glissant, il ne fait actuellement l'objet d'aucune règlementation propre. Il s'agit d'un mécanisme d'insertion par le logement dans lequel une personne morale conclut un bail principal en vue de le sous-louer à une personne en état de précarité qui est destinée à devenir le locataire direct du bailleur au terme de son accompagnement social par une cession du bail à cette personne prédéterminée. Le dernier chapitre du nouveau titre XI encadre, en le facilitant, ce type de bail tout en préservant les intérêts du bailleur.

Enfin, l'avant-projet d'ordonnance renforce, dans le Code du Logement, les règles de lutte contre la discrimination en matière de logement en les rendant applicables au secteur privé et assurant ainsi un accès égalitaire au logement public et privé à tous les individus, dans un souci de meilleure démocratie.

Le présent avant-projet se veut ainsi novateur là où le besoin s'en ressent tout en veillant à ne pas bouleverser le système existant sans nécessité.

L'avant-projet a par ailleurs été élaboré dans une volonté inclusive en consultant largement les différents secteurs et acteurs concernés par le domaine du bail d'habitation en amont et ce même lorsque cette consultation n'était pas obligatoire.

Il se présente ainsi comme un projet d'équilibre dans un but de contribution au droit au logement, respectant les intérêts de chacune des parties.

Céline FREMAULT
Ministre du Logement, de la Qualité de vie,
de l'Environnement et de l'Énergie

MEMORIE VAN TOELICHTING

De huisvesting staat centraal in de politiek van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het betreft een essentieel element dat alle Brusselse inwoners aanbelangt, ongeacht of ze huurders of eigenaars zijn. In het bijzonder is de woninghuur hier een belangrijk onderdeel van. Thans zijn ongeveer zestig percent van de inwoners van het Gewest inderdaad huurders van hun woning. Daarenboven zijn er naast en onafhankelijk van het hoofdverblijf, andere vormen van stedelijke bewoning ontstaan, dewelke ingegeven zijn door de behoeften van het huidig leven of het gevolg zijn van een ontwikkeling van onze samenleving.

In het kader van de zesde staatshervorming biedt de regionalisering van deze materie een belangrijke opportuniteit voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Zo wil de Regering, overeenkomstig het meerderheidsakkoord van de huidige legislatuur, de kans benutten om de reglementering inzake woninghuur voortvarend te laten evolueren en dicht in een evenwichtige verhouding tussen huurders en eigenaars.

Dit type huurovereenkomst wordt thans geregeld door het Burgerlijk Wetboek, alsook door de wet van 20 februari 1991 die erin vervat zit. Deze wet wordt nu al vijfentwintig jaar toegepast en, ongeacht het bestaan van bepaalde controverses over bepaalde punten, werkt ze wel degelijk en is ze in ieder geval nuttig voor de betrokken partijen.

Het blijft evenwel een feit dat ze geen rekening houdt met nieuwe bewoningsvormen en dat de wet beperkt blijft tot de hoofdverblijfplaats. De praktijk wijst trouwens uit dat het noodzakelijk is om een beter evenwicht te voorzien tussen de rechten van de eigenaars-verhuurders en deze van de huurders, waarbij de rechten van deze laatsten moeten beschermd blijven.

In dit verband heeft de Regering op 17 december 2015 de krachtlijnen van de hervorming van de woninghuur aanvaard (die zich uitbreidt naar de huur van een verblijf met uitzondering van toeristisch logies in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014).

Onafhankelijk van nog punctuelere hervormingen zijn de volgende krachtlijnen tot stand gekomen:

- De uitwerking van een Bewoningswetboek;
- Een betere coherentie van de normen inzake bewoonbaarheid van verblijven;
- Een betere bescherming van de verhuurder ingeval van terkortkomingen door de huurder;
- Een opheldering van de precontractuele informatie ten laste van de verhuurder en de daaraan verbonden sancties;
- Duidelijke regels inzake samen-huren;
- Specifieke regels inzake de termijn voor de verhuur aan studenten;
- De invoeging van een huurmechanisme ingevoerd ten voordele van personen in precaire situaties;
- Een uniforme reglementering toepasselijk op de publieke et private sector inzake de strijd tegen discriminatie.

Het onderhavige voorontwerp van ordonnantie werkt deze krachtlijnen uit.

De regels voor verhuring zijn opgenomen in Huisvestingswetboek dat omgevormd wordt tot een Wetboek van woonst. Hierin wordt onder een nieuwe Titel XI de woninghuur opgenomen waarin een geheel van regels vervat zit die toepasselijk zijn op alle woninghuurcontracten en met afzonderlijke hoofdstukken eigen aan de verschillende types van huurovereenkomsten waaronden de nieuwe vormen van bewoning.

Vervolgens worden de normen zoals bedoeld in artikel 4 van het Wetboek in een besluit gegroepeerd dat hun voorrang zal bepalen en waarin ook de sancties zullen worden gepreciseerd zodat een tekortkoming van de verhuurder niet zou kunnen resulteren in het bestraffen van de huurder.

Anderzijds kent het fenomeen van samen-huren een sterke groei. Het gaat hier voornamelijk om een publiek waarvan de gemiddelde leeftijd lager is dan 30 jaar en, in mindere mate, de oudere leeftijdscategorieën. Dit systeem biedt de samen-huurders die eenzelfde pand betrekken een alternatief met een financieel voordeel en grotere levensruimten. De bijzonderheden van dit doelpubliek vereisen dat soepele en flexibele mechanismes worden ingevoegd, dewelke bijvoorbeeld een eenvoudigere mobiliteit toelaat, doch waarbij tevens een zekerheid geboden wordt tussen de verhuurder en de huurders, door te voorzien in een mechanisme van solidariteit tussen de huurders.

De huisvesting van studenten is ook een nieuw thema dat de afgelopen jaren al belangrijke ontwikkelingen kende, en waarvoor de vraag hoog is. Er bestaat onzekerheid over bepaalde juridische aspecten die erop betrekking hebben. Het voorontwerp gaat uit van de wil om deze types van huisvesting te verduidelijken en te omkaderen, door in het bijzonder het sluiten van opeenvolgende huurcontracten van een jaar toe te laten en door vroegtijdige beëindigingen mogelijk te maken voor dé student.

Voor de verhuur waarbij een huurmechanisme ingevoerd ten voordele van personen in precaire situaties bestaat thans geen enkele specifieke reglementering. Het gaat om een mechanisme van invoeging door via huisvesting waarbij een rechtspersoon een huurcontract afsluit met de bedoeling dit pand onder te verhuren aan een persoon die zich in een precaire situatie bevindt, en die de rechtstreekse huurder zou worden op het einde van zijn sociale begeleiding, door een overdracht van het huurcontract naar deze hiervoor bedoelde persoon. Het laatste hoofdstuk van de nieuwe titel XI vormt een kader voor dit type huurcontract door dit mechanisme te faciliteren waarbij de belangen van de verhuurder zouden gevrijwaard blijven.

Tenslotte versterkt het voorontwerp van ordonnantie in het Huisvestingswetboek, de regels tegen de discriminatie inzake huisvesting, door de regels van toepassing te maken op zowel de private sector, en om, in het kader van een betere democratie, ieder persoon eenzelfde kans op toegang tot huisvesting te geven in zowel de private sector als de publieke sector.

Onderhavig voorontwerp wil op die manier vernieuwend zijn daar waar het nodig is, maar waakt er tegelijkertijd over dat het bestaande systeem niet onnodig wordt ontwricht.

Het voorontwerp werd trouwens uitgewerkt met de wens naar betrokkenheid van de sector, waarbij de verschillende betrokken sectoren en actoren op het gebied van woninghuur werden geconsulteerd, en dit zelfs wanneer dergelijke consultatie niet verplicht was.

Het wordt dus voorgesteld als een evenwichtig project teneinde bij te dragen tot het recht op huisvesting, waarbij de belangen van alle partijen worden gerespecteerd.

Céline FREMAULT
Minister bevoegd voor Huisvesting,
Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie