

## SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[2018/201408]

## 15 MARS 2018. — Décret relatif au bail d'habitation (1)

Le Parlement wallon a adopté et Nous, Gouvernement wallon, sanctionnons ce qui suit :

CHAPITRE I<sup>er</sup>. — *Champ d'application et définitions*

**Article 1<sup>er</sup>.** Le présent décret règle une matière visée à l'article 6, § 1<sup>er</sup>, IV, 2<sup>o</sup>, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980. Il s'applique aux baux d'habitation définis à l'article 2, 1<sup>o</sup>.

**Art. 2.** Au sens du présent décret, on entend par :

1<sup>o</sup> le bail d'habitation ci-dessous nommé « bail » : le bail relatif à un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du Tourisme;

2<sup>o</sup> bail de colocation : la location d'un même bien par plusieurs colocataires ayant signé un pacte de colocation au plus tard à la signature du contrat de bail et dont la date de signature est reprise dans le contrat de bail. Il est formalisé par la conclusion d'un contrat unique entre les colocataires et le bailleur. L'habitation prise en location comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun à tous les colocataires;

3<sup>o</sup> le colocataire : le preneur partie au bail de colocation. Deux personnes formant un couple marié ou de cohabitants légaux ne peuvent être colocataires entre eux. Le couple marié ou de cohabitants légaux peut néanmoins former un des preneurs dans un bail de colocation;

4<sup>o</sup> le pacte de colocation : la convention conclue entre les colocataires qui fixe leurs droits et devoirs réciproques;

5<sup>o</sup> le bail étudiant : le bail d'habitation relatif à la location d'un bien, par ou pour le compte d'un étudiant, dans le cadre de l'accomplissement de ses études et aux conditions du chapitre 5;

6<sup>o</sup> l'étudiant : la personne qui est régulièrement inscrite et poursuit ses études dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, pour autant qu'il apporte la preuve de son inscription régulière dans les formes et délais fixés par l'article 79, § 2;

7<sup>o</sup> les études dans un établissement d'enseignement secondaire : les études dispensées au sein d'établissements d'enseignement secondaire, organisées ou subventionnées sous la forme d'un enseignement ordinaire ou spécialisé au sens du décret du 24 juillet 1997 définissant les missions prioritaires de l'enseignement fondamental et de l'enseignement secondaire et organisant les structures propres à les atteindre;

8<sup>o</sup> les études dans un établissement d'enseignement supérieur : les études de premier, deuxième ou troisième cycle dispensées au sein des établissements d'enseignement supérieur visés dans les articles 10 à 13 du décret du 7 novembre 2013 définissant le paysage de l'enseignement supérieur et l'organisation académique des études.

CHAPITRE II. — *Dispositions générales relatives aux baux d'habitation*Section 1. — *Éléments essentiels du contrat de bail*

**Art. 3.** § 1<sup>er</sup>. Tout bail est établi par un écrit.

Cet écrit contient à tout le moins :

1<sup>o</sup> l'identité de toutes les parties contractantes, à savoir :

a) pour les personnes physiques, leurs nom et deux premiers prénoms, leurs domicile, date et lieu de naissance;

b) pour les personnes morales, leur dénomination sociale et leur numéro d'entreprise visé à l'article III, 17<sup>o</sup>, du Code de droit économique; à défaut de s'être vu attribuer le numéro d'identification précité, celui-ci est remplacé par le siège social;

2<sup>o</sup> la date de prise en cours;

3<sup>o</sup> la durée du bail;

4<sup>o</sup> le type de bail;

5<sup>o</sup> la désignation de toutes les pièces et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif;

6<sup>o</sup> le montant du loyer hors charge;

7<sup>o</sup> le montant et la nature des charges communes éventuelles;

8<sup>o</sup> le montant et la nature des charges privatives si celles-ci ont un caractère forfaitaire;

9<sup>o</sup> l'indication du caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles;

10<sup>o</sup> dans le cas d'immeubles à habitations multiples, si le montant des charges n'est pas forfaitaire, le mode de calcul des charges et la répartition effectuée;

11<sup>o</sup> la mention de l'existence de compteurs individuels ou collectifs.

12<sup>o</sup> la date du dernier certificat PEB lorsque celui-ci est requis par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ainsi que l'indice de performance attribué au bien loué.

Concernant le 1<sup>o</sup>, b), lorsqu'une partie à un tel acte ne s'est pas encore vu attribuer de numéro d'entreprise, elle le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

La partie qui manque à son obligation d'identification par le numéro visé à l'alinéa 2, supporte toutes les conséquences de l'absence d'enregistrement du bail.

§ 2. Le Gouvernement rédige une annexe pour chaque type de baux, contenant une explication synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives aux éléments suivants :

- les dispositions en matière de normes de salubrité, sécurité et habitabilité; une explication sur la nature d'une règle impérative;

- les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement;

- la durée du bail;

- les possibilités de révision du loyer, l'indexation, les charges;

- les règles établies en matière de réparations locatives; les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférant;

- les dispositions liées au changement de propriétaire; les possibilités pour les parties de pouvoir être assistées en cas de litige. Cette annexe est obligatoirement jointe au contrat de bail.

§ 3. La partie contractante la plus diligente peut, faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par envoi recommandé ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie, par voie procédurale s'il y échet,

à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon le paragraphe 1<sup>er</sup> et requérir si besoin que le jugement vaille bail écrit.

La compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral entre les parties.

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

§ 5. Les paragraphes 1<sup>er</sup> et 3 sont impératifs.

**Art. 4.** Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

#### Section 2. — Communication publique

**Art. 5.** § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice des articles 34, § 4, et 36 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments et des sanctions qui sont attachées à la violation de ces dispositions, toute communication publique ou officielle de mise en location contient à tout le moins :

1° le montant du loyer hors charges;

2° le caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles;

3° le montant et la nature des charges communes éventuelles;

4° le montant et la nature des charges privatives si celles-ci ont un caractère forfaitaire.

§ 2. Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire des obligations visées au paragraphe 1<sup>er</sup> peut entraîner le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 euros et 200 euros.

Les communes, en tant qu'autorité décentralisée, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés aux articles 6, 7, 20, 21, § 1<sup>er</sup> et 3, 25, 26, § 1<sup>er</sup> et 3, 27 alinéas 1<sup>er</sup> et 4, 30, 31, 33 alinéa 1<sup>er</sup>, 43 et 44 de la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales.

#### Section 3. — Droits et obligations du bailleur

**Art. 6.** Le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination, au sens du décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination.

Le bailleur peut solliciter auprès du candidat preneur les données générales suivantes en vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail, et le cas échéant, les justificatifs y afférents :

1° nom et prénom du ou des candidats preneurs;

2° un moyen de communication avec le candidat;

3° l'adresse du candidat;

4° la date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter;

5° la composition de ménage;

6° l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal;

7° le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur;

8° la preuve du paiement des trois derniers loyers.

Aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du bailleur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie.

L'alinéa 3 s'applique sans préjudice pour les opérateurs immobiliers de requérir les informations nécessaires à l'exercice de leurs missions définies dans le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Cet article est d'ordre public.

**Art. 7.** Le bailleur :

1° délivre au preneur la chose louée en bon état de réparations de toute espèce;

2° entretient cette chose en état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée et y fait toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives;

3° en fait jouir paisiblement le preneur;

4° ne change pas la forme de la chose louée.

**Art. 8.** Les réparations réputées locatives occasionnées uniquement par la vétusté ou force majeure sont à charge du bailleur.

Le Gouvernement arrête une liste non limitative des réparations locatives.

**Art. 9.** § 1<sup>er</sup>. Sauf dans l'hypothèse d'une location de biens meubles ou d'un bail à rénovation, l'habitation louée répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées aux articles 3 à 4bis du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

§ 2. Si l'habitation louée ne répond pas aux exigences élémentaires visées au paragraphe 1<sup>er</sup>, et si le bailleur, préalablement mis en demeure, n'exécute pas les travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité, le preneur, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, peut soit exiger l'exécution de ces travaux, soit demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

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

**Art. 10.** Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

**Art. 11.** Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, demander la résolution du bail.

**Art. 12.** Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

**Art. 13.** Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

*Section 4. — Droits et obligations du preneur*

**Art. 14.** Le preneur :

1° use de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention;

2° paye le prix du bail aux termes et délais convenus.

**Art. 15.** Le preneur est tenu des réparations locatives ou de menu entretien. On entend par réparations locatives ou de menu entretien les réparations de minimales importances et dues à l'utilisation normale des lieux par le preneur.

**Art. 16.** Le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

**Art. 17.** § 1<sup>er</sup>. Le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

§ 2. La responsabilité du preneur visée au paragraphe 1<sup>er</sup> est couverte par une assurance.

Sauf si les parties en conviennent autrement, le preneur contracte cette assurance préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

**Art. 18.** Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de son habitation ou de ses sous-locataires.

**Art. 19.** En cas de résolution par la faute du preneur, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

**Art. 20.** Le défaut du preneur de garnir le bien d'habitation de meubles en suffisance, constitue une cause de résolution fautive du bail, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.

**Art. 21.** Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin ou si des travaux économiseurs d'énergie dont la liste est établie par le Gouvernement sont réalisés aux conditions fixées par celui-ci, le preneur doit les souffrir, quelque inconvénient qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Si ces réparations ou ces travaux économiseurs d'énergie durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations ou les travaux économiseurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

**Art. 22.** Si le preneur a été troublé dans sa jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, il a droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au bailleur.

**Art. 23.** Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

*Section 5. — Frais et charges imposés aux preneurs*

**Art. 24.** § 1<sup>er</sup>. Sauf dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement, ils correspondent à des dépenses réelles.

Ces frais et charges sont mentionnés dans un compte distinct.

L'ensemble des documents établissant ces dépenses, reprenant les rubriques et les calculs détaillés (formules, quotités...), sont produits.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1<sup>er</sup> sont nulles.

**Art. 25.** § 1<sup>er</sup>. Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application du présent décret ou du contrat de bail, lui sont remboursées à sa demande.

Celle-ci est adressée au bailleur par envoi recommandé.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des cinq ans qui précèdent cette demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans le délai d'un an comme prévu à l'article 2273 du Code civil.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1<sup>er</sup> sont nulles.

*Section 6. — Indexation*

**Art. 26.** § 1<sup>er</sup>. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, elle ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette adaptation est faite sur base des fluctuations de l'indice santé tel que défini à l'article 2 de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 portant exécution de la loi du 6 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays.

Le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est le loyer qui résulte de la convention ou d'un jugement, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément laissés à charge du preneur par le bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de base est l'indice santé du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.

§ 2. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article sont réductibles à celle-ci.

## Section 7. — Etat des lieux

**Art. 27.** § 1<sup>er</sup>. Les parties dressent un état des lieux d'entrée détaillé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les lieux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au contrat de bail écrit et sera également soumis à enregistrement.

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

A défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite dans les 15 jours suivants l'expiration du délai d'un mois désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§ 2. Sauf convention contraire, l'état des lieux d'entrée comporte au minimum :

- 1° la date du constat;
- 2° l'identité et la qualité du ou des auteurs des constatations;
- 3° les références du bail : coordonnées des parties, adresse du bien, date de début du bail;
- 4° une note générale reprenant un aperçu rapide de l'état du bien, des matériaux et des équipements ainsi que l'état général d'entretien et de propreté des pièces;
- 5° la description de l'état apparent, des éventuels dégâts et état de propreté de chaque pièce;
- 6° l'état et le fonctionnement apparent des équipements présents;
- 7° le relevé des documents d'entretien des équipements et de leur date d'exécution;
- 8° le relevé des index des compteurs et des jauges des citernes;
- 9° la consignation des clés, télécommandes, badges, puces et autres dispositifs remis au preneur;
- 10° l'existence et la localisation des équipements en matière de sécurité visés à l'article 4bis du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;
- 11° les signatures précédées de la mention " lu et approuvé " des parties présentes ou de leur mandataire;
- 12° la signature du ou des auteurs chargés des constatations.

§ 3. Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux d'entrée ait été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

A défaut d'accord, la procédure prévue au paragraphe 1<sup>er</sup> est d'application, sauf en ce qui concerne les délais.

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

§ 5. Sauf convention contraire, l'état des lieux de sortie comporte au minimum :

- 1° la date des constatations;
- 2° l'identité et la qualité du ou des auteurs des constatations;
- 3° la désignation du bien objet de l'expertise;
- 4° les références à la date du bail, à la date du procès-verbal d'état des lieux locatif, à la durée d'occupation des lieux et à tout avenant;
- 5° la référence à l'éventuel établissement des constatations matérielles des manquements et dégâts imputables au preneur;
- 6° le relevé des index des compteurs et des jauges des citernes;
- 7° la consignation des clés, télécommandes, badges, puces et autres dispositifs remis au preneur;
- 8° les éventuelles observations relatives à des éléments ou documents restant à remettre;
- 9° le lieu et la date de signature;
- 10° les signatures précédées de la mention " lu et approuvé " des parties présentes ou de leur mandataire;
- 11° la ou les signatures du ou des auteurs des constatations.

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 entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite avant la date de remise des clés désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§ 6. Les paragraphes 1<sup>er</sup> et 3 sont impératifs.

**Art. 28.** § 1<sup>er</sup>. S'il n'a pas été fait état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.

§ 2. S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

## Section 8. — Modalités d'exécution et de fin de bail

**Art. 29.** Sans préjudice de l'article 39, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois.

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

**Art. 30.** Le congé peut être notifié soit par envoi recommandé, soit par exploit d'huissier de justice, soit par remise entre les mains du (des) destinataire(s) ayant signé le double avec indication de la date de réception.

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. 31.** Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

**Art. 32.** Si à l'expiration du bail conclu pour une durée déterminée, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée.

**Art. 33.** Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

**Art. 34.** Sauf stipulation contraire, dans le cas de l'article 32, les obligations de la caution ne s'étendent pas aux obligations résultant du bail reconduit.

**Art. 35.** Le contrat de louage se résilie par la perte de la chose louée et est résolu par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements.

**Art. 36.** Le contrat de louage n'est point résilié par la mort du bailleur.

**Art. 37.** La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

**Art. 38.** Le bail des meubles fournis pour garnir un bien d'habitation, est censé fait pour la durée ordinaire des baux d'un bien d'habitation selon l'usage des lieux.

**Art. 39.** Le bail d'une d'habitation meublée est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an, au mois, s'il a été fait à tant par mois, au jour, s'il a été fait à tant par jour.

#### Section 9. — Transmission de l'habitation louée

**Art. 40.** Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le preneur qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins que soit réservé ce droit au bailleur ou à l'acquéreur par le contrat de bail.

**Art. 41.** S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le preneur, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu de l'indemniser d'un montant égal au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant le présent décret ou le contrat de bail est accordé entre le congé et la sortie.

**Art. 42.** L'acquéreur qui veut user de la faculté, réservée par le bail, d'expulser le preneur en cas de vente, est, en outre, tenu de l'en avertir dans les délais prévus par le présent décret ou le contrat de bail.

**Art. 43.** Les preneurs ne peuvent être expulsés tant qu'ils n'ont pas reçus les dommages et intérêts prévus à l'article 41, soit du bailleur ou, à défaut, du nouvel acquéreur.

**Art. 44.** Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucun dommages et intérêts.

**Art. 45.** L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le réméré, il devienne propriétaire incommutable.

#### Section 10. — Décès du preneur

**Art. 46.** § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article 55, § 8, le bail est résilié de plein droit trois mois après le décès du preneur sans préavis ni indemnité.

§ 2. Toute personne domiciliée dans les lieux loués depuis plus de six mois à la date du décès du preneur dispose d'un délai d'un mois prenant cours le jour du décès du preneur pour notifier au bailleur sa volonté de reprendre le bail.

Le bailleur dispose d'un délai d'un mois prenant cours le lendemain de la notification visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, pour notifier à son auteur son opposition à la reprise du bail pour de justes motifs.

À défaut d'opposition du bailleur dans le délai visé à l'alinéa 2, le bail est repris par la personne visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> dans les mêmes conditions que celles qui préexistaient au décès du preneur.

§ 3. Si l'habitation est inoccupée, vide de tout bien au décès du preneur, le bailleur peut le fait faire constater par un huissier, à sa requête ou à la requête du juge de paix qu'il aura préalablement saisi par requête unilatérale. Dans cette hypothèse, par dérogation au § 1<sup>er</sup>, le bail est résilié de plein droit à la date du constat sans préavis ni indemnité.

Si l'habitation est inoccupée et toujours garnie des biens du preneur décédé, le bailleur le fait constater par un huissier, à sa requête ou à la requête du juge de paix qu'il aura préalablement saisi par requête unilatérale. L'huissier réalise un inventaire des biens présents dans l'habitation. A l'issue du délai visé au § 1<sup>er</sup>, le bailleur en dispose en bon père de famille à charge des ayants droit du preneur décédé.

§ 4. Le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, sur requête unilatérale introduite auprès du juge compétent.

#### Section 11. — Sous-location

**Art. 47.** La sous-location est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur.

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

Toutefois, lorsque le preneur est un opérateur immobilier au sens du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, une association sans but lucratif ou une fondation d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, ou une Société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien dans sa totalité à une ou plusieurs personnes physiques à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous louer le bien à cette fin. Le bailleur est informé dès la signature du contrat.

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

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

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur notifie par envoi recommandé 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.

Sans préjudice de l'alinéa 4, lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il donne au sous-locataire, dans les huit jours suivant la notification du congé au bailleur, un congé de trois mois au moins notifié par envoi recommandé, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur. Le preneur paie au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

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

**Art. 48.** Le sous-locataire n'est tenu envers le bailleur que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation.

Les paiements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

#### Section 12. — Cession de bail

**Art. 49.** Sans préjudice de l'article 46, 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.

Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

*Section 13. — Du bail à rénovation*

**Art. 50.** 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.

Elles doivent fixer le délai dans lequel ces travaux doivent être exécutés.

Dans ce cas, il peut être dérogé à l'article 9 du présent décret à la condition que les travaux envisagés visent à mettre le bien loué en conformité avec les exigences de cet article, que ces travaux soient décrits avec précision, que le début des travaux soit fixé dans un délai raisonnable et qu'aucun loyer ne soit exigible pendant la durée convenue pour ceux-ci, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer.

En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

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

*Section 14. — Baux des biens des mineurs*

**Art. 51.** L'article 595 du Code civil, relatif aux baux consentis par l'usufruitier, est applicable aux baux des biens des mineurs.

*CHAPITRE III. — Dispositions particulières relatives aux baux relatifs à la résidence principale du preneur**Section 1. — Champ d'application*

**Art. 52. § 1<sup>er</sup>.** Le présent chapitre s'applique aux baux d'habitation que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale.

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

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.

§ 2. Le présent chapitre s'applique à la sous-location portant sur le bien d'habitation affecté à la résidence principale en exécution alinéas 1<sup>er</sup> et 3, conclue conformément à l'article 58 du présent chapitre, dans les limites prévues à ce même article.

Le présent chapitre s'applique également aux sous-locations conclues par les personnes morales visées à l'article 47, alinéa 3, dans les limites prévues à l'article 60, § 2. Dans ce cas, le bail principal est lui aussi soumis aux dispositions du présent chapitre.

§ 3. Le présent chapitre n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le bien d'habitation est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

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

§ 5. Sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent chapitre sont impératives.

§ 6. Dans le cadre du présent chapitre, les articles 7, 8, 9, 10 et 15 sont impératifs.

*Section 2. — Obligation d'enregistrement du contrat de bail*

**Art. 53.** 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.

**Art. 54.** Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5<sup>o</sup>, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, le délai du congé et l'indemnité visée contractuellement, ou en vertu du présent décret, à la charge du preneur ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur dans les formes prévues à l'article 30, du présent décret, soit demeurée sans effet pendant un mois.

*Section 3. — Durée du bail*

**Art. 55. § 1<sup>er</sup>.** Tout bail visé à l'article 52 est réputé conclu pour une durée de neuf années.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, et par le preneur au moins trois mois avant l'échéance.

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

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

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

L'occupation des lieux doit commencer 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 résiliation anticipée.

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

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

2° affectent le corps du bien d'habitation occupé par le preneur et

3° soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

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

A la demande du preneur, le bailleur lui communique dans les deux mois à dater de sa demande, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnés d'une estimation détaillée du coût, soit un contrat d'entreprise faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les 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, la restitution des lieux par le preneur.

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

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, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa 2.

§ 6. Par dérogation aux paragraphes 1<sup>er</sup> à 5, un bail peut être conclu, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Il ne peut être prorogé que deux fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement. La durée totale de location ne peut toutefois excéder trois ans. L'écrit peut consister en un avenant, un nouveau bail ou une clause contractuelle du bail initial prorogeant le bail.

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. Lorsque le bail a été conclu pour une durée inférieure ou égale à trois mois, le congé est réputé notifié par la signature du bail ou sa prorogation.

Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Dans ce cas, le bailleur a droit à une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail qu'après la première année de location, et aux conditions prévues au paragraphe 2, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

A défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur. Il est dès lors régi par les paragraphes 1<sup>er</sup> à 5 du présent article. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sans préjudice de l'application des articles 57 et 58.

§ 7. Par dérogation au paragraphe 1<sup>er</sup>, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail est régi par les dispositions des paragraphes 2 à 5.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, et par le preneur au moins trois mois avant l'échéance.

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

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

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

#### Section 4. — Prorogation pour circonstances exceptionnelles

**Art. 56.** Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par envoi recommandé, 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 55, § 4.

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

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

#### Section 5. — Indexation

**Art. 57.** Si elle n'a pas été exclue expressément, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 26 du présent décret.

Si cette adaptation a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail a été conclu par écrit et, pour un bail portant sur un bien immobilier, que si le bail écrit a été enregistré.

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

Pour les baux en cours au 1<sup>er</sup> avril 2016, la formule d'indexation des loyers est, jusqu'à l'échéance du contrat, la suivante : loyer de base multiplié par l'indice à la date anniversaire précédent et divisé par l'indice de départ.

#### Section 6. — Révision du loyer et des charges

**Art. 58.** § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article 50, 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 9, alinéa 1<sup>er</sup>.

Si cette révision a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail a été conclu par écrit et, pour un bail portant sur un bien immobilier, que si le bail écrit a été enregistré.

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 55, § 8, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

§ 2. 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, pendant neuf années successives, pas être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.

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

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

§ 3. 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 la conversion si elle est possible.

#### Section 7. — Précompte immobilier

**Art. 59.** Le précompte immobilier afférent à l'habitation louée ne peut être mis à charge du preneur.

#### Section 8. — Sous location

**Art. 60.** § 1<sup>er</sup>. Le preneur qui a contracté un bail d'habitation qu'il affecte à sa résidence principale ne peut donner la totalité du bien en sous-location.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale. Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le présent chapitre, sous réserve des alinéas 4 à 7 de l'article 47.

§ 2. La sous-location est permise aux conditions visées à l'article 47, alinéa 3, du présent décret, pour les personnes morales qui y sont mentionnées. Les alinéas 4 à 7 de l'article 47 sont applicables à cette sous-location.

**Art. 61.** La prorogation du bail d'habitation pour circonstances exceptionnelles visée à l'article 56 est interdite dans les situations visées à l'article 47, alinéas 6 et 7.

#### Section 9. — Garantie

**Art. 62.** § 1<sup>er</sup>. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 20 du présent décret, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues à l'alinéa suivant, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à 2 ou 3 mois de loyer, selon la forme de la garantie locative.

Les garanties mentionnées à l'alinéa précédent peuvent prendre au choix du preneur, trois formes : soit un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière, soit une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie, soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent

à 2 mois de loyer. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert un privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire qu'il s'engage 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 devra être celle auprès de laquelle le preneur dispose, le cas échéant, du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question, celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à une autre institution financière. Nonobstant la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire. Le livre VII, titre IV, chapitre 1er, du Code de droit économique 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 locataire est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement. Après une évaluation faite un an après l'entrée en vigueur de ce système, le Gouvernement pourra organiser une garantie publique pour couvrir les garanties octroyées par les institutions financières à certaines catégories de locataires qu'il définit, selon les modalités de financement qu'il définit. 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.

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.

Le Gouvernement fixe 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.

§ 2. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3, 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.

Ces intérêts sont capitalisés. Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.

§ 3. 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 est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

#### Section 10. — Transmission de l'habitation louée

**Art. 63.** Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 55, § 2 à 4, du présent décret, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété.

#### Section 11. — Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble

**Art. 64.** Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location d'un bien d'habitation, sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention.

#### CHAPITRE IV. — Dispositions particulières relatives au bail de colocation

**Art. 65.** Sans préjudice des dispositions du présent chapitre, les articles 56, 58, § 3, 59 et 63 du présent décret s'appliquent au bail de colocation.

Sans préjudice des dispositions du présent chapitre, si, avec l'accord exprès de tous les colocataires et du bailleur, un des colocataires affecte le bien à sa résidence principale, les autres dispositions du chapitre 3 s'appliquent également.

**Art. 66.** Les colocataires sont solidairement tenus de l'ensemble des obligations qui découlent du bail.

**Art. 67.** Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail, le congé doit être signé par chacun d'entre eux.

**Art. 68.** Le colocataire qui souhaite se libérer de ses obligations avant le terme du bail, notifie simultanément au bailleur et à ses colocataires un congé de trois mois.

Après la période de trois mois visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le colocataire qui a notifié son congé est libéré de ses obligations sans indemnité à condition que le bailleur et ses colocataires aient donné leur agrément sur son remplaçant, cet agrément ne pouvant être refusé que pour de justes motifs.

A défaut d'agrément, le colocataire visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> est libéré de ses obligations à l'issue de cette période de trois mois moyennant le paiement d'une indemnité, équivalente à trois fois la part du colocataire dans le loyer, à ses colocataires.

**Art. 69.** Le remplaçant du colocataire qui s'est libéré de ses obligations avant le terme du bail succède à ses droits et obligations pour la durée du bail restante.

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, les parties concluent un avenant au bail.

L'obligation d'enregistrement de l'avenant visé à l'alinéa 2 repose sur le nouveau colocataire.

**Art. 70.** À chaque départ et à chaque arrivée d'un colocataire, les colocataires dressent un avenant à l'état des lieux qui visera les parties privatives du colocataire entrant ou sortant et les parties communes.

En cas de départ anticipé d'un colocataire, l'avenant à l'état des lieux est établi à ses frais ou à frais partagés avec son remplaçant s'il est remplacé dans la colocation.

**Art. 71.** Lorsque la moitié au moins des colocataires signataires du bail initial ont chacun donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en donnant un congé de six mois dans les formes et ce, dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire.

**Art. 72.** Les colocataires signent un pacte de colocation.

Le pacte de colocation est établi en autant d'exemplaires qu'il y a de colocataires.

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, un avenant au pacte de colocation est conclu.

Le pacte fixe à tout le moins :

- 1° la répartition du loyer entre colocataires lorsque celle-ci n'est pas prévue par le contrat de bail;
- 2° la répartition des charges communes, privatives, forfaitaires ou provisionnelles entre colocataires;
- 3° l'inventaire des biens meubles précisant leur propriétaire;
- 4° les modalités de conclusion des contrats d'approvisionnement relatifs aux charges;
- 5° les modalités de conclusion des contrats d'assurance relatifs au bien loué;
- 6° les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire;
- 7° les conditions de constitution et de libération de la garantie locative;
- 8° les modalités de résolution des conflits entre les colocataires.

**Art. 73.** Le précompte immobilier afférent à l'habitation louée ne peut être mis à charge du preneur.

**Art. 74.** Les dispositions contenues aux articles 65 à 73 du présent décret sont impératives.

**Art. 75.** Le Gouvernement arrête un modèle-type indicatif de pacte de colocation.

#### CHAPITRE V. — *Dispositions particulières relatives au bail étudiant*

**Art. 76.** Sans préjudice des dispositions du présent chapitre, les articles 58, § 3, et 63 du présent décret s'appliquent au bail étudiant.

**Art. 77.** Sans préjudice des dispositions du présent chapitre, si l'étudiant, avec l'accord exprès du bailleur, et avec l'accord du preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, affecte le bien à sa résidence principale, les autres dispositions du chapitre 3 du présent décret s'appliquent également, à l'exception des articles 55 et 60.

**Art. 78.** Le Gouvernement peut créer et fixer les conditions et les modalités d'octroi d'un label « logement étudiant de qualité ».

**Art. 79.** § 1<sup>er</sup>. Lors de la signature du bail ou un mois avant la prorogation du bail prévue à l'article 80, l'étudiant 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 d'une telle demande.

À défaut pour l'étudiant de produire un des documents visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le bail est régi par les dispositions du chapitre 2 du présent décret.

§ 2. Au plus tard dans les trois mois de son entrée dans les lieux loués ou dans les trois mois qui suivent la prorogation du bail prévue à l'article 80, l'étudiant apporte la preuve de sa qualité 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.

Avant l'expiration du délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, sur demande motivée, peut solliciter auprès du bailleur une prorogation de ce délai pour une même durée.

À défaut pour l'étudiant de produire la preuve visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le bail est régi par les dispositions du chapitre 2 du présent décret.

**Art. 80.** Sauf si les parties ont convenu d'une durée inférieure, le bail étudiant est réputé conclu pour une durée d'un an.

Il prend fin à l'expiration du terme convenu ou réputé moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre partie. Au terme de la durée d'un an, si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée d'un an aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation.

Si le bail a été conclu pour une durée inférieure à un an, à défaut d'un congé notifié par l'une ou l'autre des parties et si l'étudiant continue à occuper les lieux 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 moins d'un an est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial.

**Art. 81.** § 1<sup>er</sup>. Le preneur peut, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un préavis de deux mois et le versement d'une indemnité de trois mois de loyer au bailleur.

Ce préavis ne peut toutefois être donné après le 15 mars.

L'indemnité n'est pas due si :

1° soit dans le mois suivant la notification de son congé, l'étudiant communique au bailleur les documents justifiant soit l'irrecevabilité ou le refus d'inscription dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur soit un abandon d'études attesté par l'établissement d'enseignement;

2° soit, après accord écrit du bailleur sur une cession de bail et sur le remplaçant proposé par l'étudiant, l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, cède son bail au plus tard le dernier jour du préavis. Le cessionnaire ne peut être refusé par le bailleur que pour de justes motifs;

3° soit en cas de décès d'un des parents de l'étudiant ou d'un autre responsable qui pourvoit à son entretien, moyennant preuve de ce décès, ainsi que la charge d'entretien qui pesait sur la personne décédée. L'alinéa 2 du paragraphe 1<sup>er</sup> du présent article n'est pas d'application en l'espèce.

§ 2. Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

**Art. 82.** § 1<sup>er</sup>. Avec l'accord explicite ou présumé du bailleur, l'étudiant amené à être éloigné de son lieu d'étude habituel pour une période supérieure à un mois en vue de la poursuite de ses études, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant amené à être éloigné, peut sous-louer son habitation. L'accord du bailleur sur la sous-location est présumé si, dans les deux mois suivant la notification par envoi recommandé faite au bailleur du projet de l'étudiant de sous-louer le bien pendant un éloignement du lieu d'accomplissement des études pendant une durée supérieure à un mois dans le cadre de l'accomplissement des études, le bailleur n'a pas manifesté son refus. L'étudiant apporte la preuve qu'il est amené à être éloigné de son lieu d'étude habituel pour une période supérieure à un mois en vue de la poursuite de ses études.

Le bien loué par ou pour le compte d'un étudiant ne peut être sous-loué que par ou pour le compte d'un étudiant.

Les droits et obligations de l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le présent chapitre, sous réserve des dispositions du paragraphe 2.

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

L'étudiant informe préalablement le sous-locataire de sa qualité, de l'étendue de ses droits et de la durée du bail restant à courir.

Lorsque l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, met fin anticipativement au bail principal, il donne simultanément son congé au bailleur et au sous-locataire.

§ 3. L'étudiant et, le cas échéant, le preneur répondent seuls vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire des conséquences qui résultent de l'observation des dispositions du présent article.

**Art. 83.** Le précompte immobilier afférent à l'habitation louée ne peut être mis à charge du preneur.

**Art. 84.** Sauf si elles en disposent autrement, les dispositions du présent chapitre sont impératives.

#### CHAPITRE VI. — *Du bail glissant*

**Art. 85.** § 1<sup>er</sup>. Le présent chapitre s'applique au bail glissant tel que défini à l'article 1, 38°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Le Gouvernement arrête la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant, ci-après dénommée " personne morale » ainsi qu'un modèle de bail glissant type.

§ 2. Tout bail tombant dans le champ d'application du présent chapitre contient, outre les mentions figurant à l'article 3 :

1° l'identité du sous-locataire bénéficiaire du suivi social qui occupe le bien loué;

2° les objectifs généraux poursuivis par la personne morale mentionnée au paragraphe 1<sup>er</sup> afin de s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

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

**Art. 86.** § 1<sup>er</sup>. Une personne morale peut, avec l'accord exprès du bailleur, conclure un bail de résidence principale portant sur un bien d'habitation pour le sous-louer simultanément avec le même objet à la personne dont elle est responsable du suivi.

§ 2. La personne morale assume à l'égard du bailleur toutes les obligations d'un preneur principal, et bénéficie des mêmes droits que ce dernier.

§ 3. Lorsque les objectifs visés par l'accompagnement social assuré par la personne morale sont atteints, le bail de résidence principale conclu entre elle et le bailleur est cédé au sous-locataire, qui devient le preneur principal et direct du bailleur. La cession a lieu selon les conditions et modalités définies aux articles 87 et 88.

Par dérogation à l'article 49, le bailleur ne peut s'opposer à la cession du bail de résidence principale conclu avec la personne morale. 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 disposent du droit de céder leurs droits et obligations issus du contrat de bail au sous-locataire, sans nouvel accord du bailleur, lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis sont atteints.

**Art. 87.** § 1<sup>er</sup>. Tout bail principal et toute sous-location visés à l'article 86, § 1<sup>er</sup>, sont conclus pour une durée maximale de trois années.

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

Si la cession de bail n'est pas intervenue au terme des deux premières années du bail principal, la personne morale preneuse du bail principal décide, au plus tard six mois avant l'expiration de la troisième année du bail, si les objectifs visés par l'accompagnement social ont été atteints par le sous-locataire. Au terme de cet examen, si elle constate que le sous-locataire a atteint les objectifs précités, le bail est cédé au bénéfice de ce dernier, qui devient le preneur direct du bailleur.

Si elle constate que le sous-locataire n'a pas atteint les objectifs précités, le bail ne pourra être prorogé.

**Art. 88.** § 1<sup>er</sup>. Les personnes morales effectuent un suivi social régulier du sous-locataire tout au long de la durée du bail conclu avec le bailleur.

Préalablement aux échéances prévues à l'article 88, § 2, la personne morale qui a conclu le bail principal informe le bailleur, dans le respect du secret professionnel et de la vie privée du sous-locataire, quant à la capacité du sous-locataire à reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

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

#### CHAPITRE VII. — *Grille indicative des loyers*

**Art. 89.** § 1<sup>er</sup>. Le Gouvernement arrête une grille indicative des loyers à laquelle peuvent recourir les parties.

§ 2. Les loyers indicatifs sont fixés par catégorie d'habitation et secteur géographique en fonction de la structuration du marché locatif et à partir des niveaux de loyers constatés statistiquement.

Ces catégories d'habitation sont déterminées en fonction des caractéristiques relatives au type d'habitat, au nombre de pièces principales, à leurs attributs au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et à l'année de construction ou de grosses rénovations.

Les secteurs géographiques délimitent des zones homogènes en termes de niveaux de loyer constatés sur le marché locatif.

Les loyers indicatifs tiennent également compte des caractéristiques de confort lorsque celles-ci sont déterminantes statistiquement à partir des niveaux de loyers constatés sur le marché locatif.

Le Gouvernement prévoit que les loyers indicatifs peuvent être minorés ou majorés en fonction d'éléments de confort ou d'inconfort particulier.

§ 3. La grille indicative des loyers est adaptée annuellement à l'évolution du marché locatif sur la base d'un échantillon représentatif d'habitations mis en location sur l'ensemble de la Wallonie.

Sont exclus de l'échantillon :

- les logements d'utilité publique;
- les habitations atypiques ou dites insolites par rapport au parc immobilier résidentiel;
- les habitations disposant d'un bail de colocation en vertu du chapitre 4 du présent décret;

- les habitations disposant d'un bail étudiant en vertu du chapitre 5 du présent décret;
- les habitations dont la durée effective d'occupation dans les lieux loués par les preneurs est supérieure à neuf ans.

Au regard des usages et des bonnes pratiques qui s'appliquent en matière statistique, le Gouvernement valide les prescriptions méthodologiques concernant la définition des objectifs de la collecte de données, la méthode de collecte, de contrôle et de traitement des données.

§ 4. Le Gouvernement met la grille indicative des loyers à disposition du public. Il en arrête les règles de publication telles que les explications pédagogiques sur son utilisation, son champ d'application, les informations sur le calcul d'éventuelles majorations ou minorations du loyer.

#### CHAPITRE VIII. — *Disposition modificative*

**Art. 90.** § 1<sup>er</sup>. Dans l'article 1344ter, § 1<sup>er</sup>, du Code judiciaire, les mots « à la section II » sont remplacés par les mots « au Chapitre 3 du décret relatif au bail d'habitation ».

§ 2. Dans les articles 1<sup>er</sup>, 38<sup>o</sup>, 85 et 94 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, les mots « Code civil » sont chaque fois remplacés par les mots « Décret relatif au bail d'habitation ».

#### CHAPITRE IX. — *Disposition transitoire*

**Art. 91.** A l'exception des articles 3, 17, § 2, 55, § 6, et des chapitres IV et V qui ne sont applicables qu'aux baux conclus ou renouvelés à dater de l'entrée en vigueur du présent décret, les dispositions du décret s'appliquent aux contrats conclus avant son entrée en vigueur.

#### CHAPITRE X. — *Disposition abrogatoire*

**Art. 92.** § 1<sup>er</sup>. La section I du Chapitre II du Titre VIII, du Livre III du Code civil est abrogée pour ce qui relève du bail d'habitation.

§ 2. La section II du Chapitre II du Titre VIII du Code civil introduite par la loi du 20 février 1991 est abrogée.

§ 3. Dans le libellé du Chapitre VII du Titre II du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, les mots « Du bail glissant et de l'habitat solidaire » sont remplacés par les mots « De l'habitat solidaire ».

L'article 85septies est abrogé.

#### CHAPITRE XI. — *Habilitation du Gouvernement en vue d'une codification*

**Art. 93.** Le Gouvernement peut codifier les dispositions du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable du 29 octobre 1998 et les dispositions du présent décret, en tenant compte des modifications expresses ou implicites que ces dispositions auraient subies au moment où la codification sera établie.

A cette fin, le Gouvernement peut :

- 1<sup>o</sup> modifier l'ordre, la numérotation et, en général, la présentation des dispositions à codifier;
- 2<sup>o</sup> modifier les références qui sont contenues dans les dispositions à codifier en vue de les mettre en concordance avec la numérotation nouvelle;
- 3<sup>o</sup> modifier la rédaction des dispositions à codifier en vue d'assurer leur concordance et d'en unifier la terminologie sans qu'il puisse être porté atteinte aux principes inscrits dans ces dispositions.

La codification portera l'intitulé suivant : " Code wallon du Logement ".

Elle entrera en vigueur à la date de sa confirmation par décret.

#### CHAPITRE XII. — *Disposition finale*

**Art. 94.** Le présent décret entre en vigueur en date du 1<sup>er</sup> septembre 2018.

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au *Moniteur belge*.

Namur, le 15 mars 2018.

Le Ministre-Président,  
W. BORSUS

La Ministre de l'Action sociale, de la Santé, de l'Égalité des chances, de la Fonction publique et de la  
Simplification administrative,

A. GREOLI

Le Ministre de l'Économie, de l'Industrie, de la Recherche, de l'Innovation, du Numérique, de  
l'Emploi et de la Formation,

P.-Y. JEHOLET

Le Ministre de l'Environnement, de la Transition écologique, de l'Aménagement du Territoire, des  
Travaux publics, de la Mobilité, des Transports, du Bien-être animal et des Zonings,

C. DI ANTONIO

Le Ministre du Budget, des Finances, de l'Énergie, du Climat et des Aéroports,

J.-L. CRUCKE

Le Ministre de l'Agriculture, de la Nature, de la Forêt, de la Ruralité, du Tourisme, du Patrimoine et  
délégué à la Grande Région,

R. COLLIN

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,

V. DE BUE

#### Note

(1) Session 2017-2018.

Documents du Parlement wallon, 985 (2016-2017) N<sup>os</sup> 1 à 20.

Compte rendu intégral, séance plénière du 14 mars 2018.

Discussion.

Vote.

## ÜBERSETZUNG

## ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

[2018/201408]

## 15. MÄRZ 2018 — Dekret über den Wohnmietvertrag (1)

Das Wallonische Parlament hat Folgendes angenommen und, Wir, Regierung sanktionieren es:

## KAPITEL I. — Anwendungsbereich und Begriffsbestimmungen

**Artikel 1** - Durch vorliegendes Dekret wird eine in Artikel 6 § 1, IV Ziffer 2 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen bestimmte Angelegenheit geregelt. Es findet Anwendung auf die in Artikel 2 Ziffer 1 definierten Wohnmietverträge.

**Art. 2.** Im Sinne des vorliegenden Dekrets gelten die folgenden Definitionen:

1° der Wohnmietvertrag, nachstehend "Mietvertrag" genannt: der Vertrag bezüglich eines beweglichen oder unbeweglichen Gutes oder eines Teils davon, das zu Wohnzwecken bestimmt ist, mit Ausnahme der touristischen Unterkünfte im Sinne des wallonischen Tourismusgesetzbuches;

2° WG-Mietvertrag (Wohngemeinschaft-Mietvertrag): das Mieten desselben Gutes durch mehrere Mitmieter, die spätestens am Datum der Unterzeichnung des Mietvertrags einen Wohngemeinschaftspakt unterzeichnet haben, dessen Unterzeichnungsdatum in dem Mietvertrag angegeben wird. Er wird durch den Abschluss eines einzigen Vertrags zwischen den Mitmietern und dem Vermieter formalisiert. Die gemietete Wohnung umfasst mindestens einen gemeinschaftlichen Wohnraum oder sanitären Raum, der von allen Mitmietern benutzt wird;

3° der Mitmieter: der Mieter, der eine Vertragspartei des WG-Mietvertrags ist. Zwei Personen, die ein Ehepaar oder ein Paar von gesetzlich zusammenwohnenden Partnern bilden, können keine Mitmieter sein. Das Ehepaar oder das Paar von gesetzlich zusammenwohnenden Partnern kann jedoch eine Vertragspartei in einem WG-Mietvertrag bilden;

4° der Wohngemeinschaftspakt: die zwischen den Mitmietern abgeschlossene Vereinbarung, die deren gegenseitigen Rechte und Pflichten festlegt;

5° der Studentenmietvertrag: der Wohnmietvertrag über die Miete eines Gutes durch oder für Rechnung eines Studenten im Rahmen der Absolvierung seines Studiums und unter den Bedingungen von Kapitel 5;

6° der Student: die Person, die in einer Einrichtung des Sekundar- oder des Hochschulunterrichts ordnungsgemäß eingetragen ist und studiert, sofern sie den Nachweis ihrer regelmäßigen Eintragung innerhalb der Form und Frist gemäß Artikel 79, § 2 erbringt;

7° das Studium in einer Einrichtung des Sekundarschulunterrichts: Das Studium innerhalb von Einrichtungen des Sekundarschulunterrichts, das in der Form eines Regelschul- oder Sonderschulunterrichts im Sinne des Dekrets vom 24. Juli 1997 zur Bestimmung der vorrangigen Aufgaben des Primar- und Sekundarschulunterrichts und zur Organisation der Strukturen, die sie zu erreichen erlauben, organisiert oder subventioniert werden;

8° das Studium in einer Einrichtung des Hochschulunterrichts: das Studium des ersten, zweiten oder dritten Studienzyklus, das innerhalb der in den Artikeln 10 bis 13 des Dekrets vom 7. November 2013 zur Bestimmung der Landschaft des Hochschulunterrichts und der akademischen Organisation der Studiengänge genannten Lehranstalten angeboten wird.

## KAPITEL II. — Allgemeine Bestimmungen über die Wohnmietverträge

## Abschnitt 1. — Wesentliche Elemente des Mietvertrags

**Art. 3. § 1.** Jeder Mietvertrag wird durch ein Schriftstück festgelegt.

Dieses Schriftstück umfasst mindestens:

1° die Identität aller Vertragsparteien, nämlich:

a) für natürliche Personen: ihren Namen, ihre ersten beiden Vornamen, ihren Wohnsitz, ihr Geburtsdatum und ihren Geburtsort,;

b) für juristische Personen: ihren Gesellschaftsnamen und gegebenenfalls ihre Unternehmensnummer, wie erwähnt in Artikel III, Ziffer 17 des Wirtschaftsgesetzbuches; falls ihnen die vorerwähnte Erkennungsnummer nicht zugeteilt worden ist, wird diese Angabe durch die ihres Gesellschaftssitzes ersetzt;

2° das Datum, ab dem der Vertrag läuft;

3° die Dauer des Mietvertrags;

4° den Typ des Mietvertrags;

5° die Bezeichnung jedes Raums und Gebäudeteile, die den Mietgegenstand decken;

6° den Betrag der Miete ohne Nebenkosten;

7° die Höhe und die Art der eventuellen gemeinschaftlichen Nebenkosten;

8° die Höhe und die Art der privaten Nebenkosten, wenn diese Pauschalbeträge sind;

9° die Angabe ob es sich bei den eventuellen privaten oder gemeinschaftlichen Nebenkosten um Pauschalbeträge oder Vorauszahlungen handelt;

10° im Falle von Appartementgebäuden, wenn die Nebenkosten keine Pauschalbeträge sind, das Berechnungsverfahren der Nebenkosten und deren Verteilung;

11° die Angabe, ob getrennte oder gemeinschaftliche Zähler vorhanden sind.

12° das Datum des letzten PEB-Ausweises, wenn dieser aufgrund des Dekrets vom 28. November 2013 über die Energieeffizienz von Gebäuden erforderlich ist, sowie die Effizienzzahl, die der Mietsache gegeben wurde;

Was Ziffer 1, b) betrifft, wenn einer Partei einer solchen Urkunde noch keine Unternehmensnummer zugeteilt worden ist, bescheinigt sie dies in der Urkunde oder in einer unterzeichneten zusätzlichen Erklärung unten auf der Urkunde.

Die Partei, die ihrer Verpflichtung zur Identifizierung durch die in Absatz 2 erwähnte Nummer nicht nachkommt, trägt alle Folgen der Nichtregistrierung des Mietvertrags.

§ 2. Die Regierung erstellt für jeden Typ der Mietverträge einen Anhang, der eine synthetische und pädagogische Erklärung der gesetzlichen Bestimmungen über folgende Elemente enthält:

- die Bestimmungen im Bereich der Normen der gesundheitlichen Zutraglichkeit, der Sicherheit und Bewohnbarkeit; eine Erklärung über die Natur einer verbindlichen Regel;

- die Bestimmungen über den schriftlichen Mietvertrag, seiner Registrierung und der Unentgeltlichkeit der Registrierung;
- die Dauer des Mietvertrags;
- Die Möglichkeiten einer Revision der Miete, die Indexierung, die Nebenkosten;
- die Regeln im Bereich der dem Mieter obliegenden Reparaturen; die Möglichkeiten, dem Mietvertrag ein Ende zu setzen und die einschlägigen Regeln;
- die Bestimmungen in Zusammenhang mit dem Eigentümerwechsel; die Möglichkeiten, dass den Parteien im Streitfall beigestanden wird. Dieser Anhang ist dem Mietvertrag unbedingt beizufügen.

§ 3. Die zuerst handelnde Vertragspartei kann, wenn einer per Einschreiben oder durch Gerichtsvollzieherurkunde zugestellten Inverzugsetzung binnen acht Tagen nicht Folge geleistet wird, die andere Partei gegebenenfalls auf gerichtlichem Weg verpflichten, gemäß Absatz 1 eine schriftliche Vereinbarung aufzusetzen, zu ergänzen oder zu unterzeichnen, und notfalls fordern, dass das Urteil als schriftlicher Mietvertrag angesehen wird.

Die Zuständigkeit des Richters wird durch einen vorherigen mündlichen Vertrag zwischen den Parteien eingeschränkt.

§ 4. Die Regierung legt einen Mustermietvertrag, der als Anhaltspunkt dient, fest.

§ 5. Die Paragrafen 1 und 3 sind verbindlich.

**Art. 4.** Ist ein nicht schriftlich geschlossener Mietvertrag noch in keiner Weise vollzogen worden und wird er von einer der Parteien abgestritten, ist der Zeugenbeweis nicht zulässig, wie gering auch immer der Mietpreis sein mag und obschon angeführt wird, dass Handgeld entrichtet worden ist.

Nur der Eid kann der Partei zugeschoben werden, die den Mietvertrag abstreitet.

#### *Abschnitt 2. — Öffentliche Bekanntmachung*

**Art. 5.** § 1. Unbeschadet der Artikel 34, § 4 und 36 des Dekrets vom 28. November 2013 über die Energieeffizienz von Gebäuden und der Strafen in Zusammenhang mit der Übertretung dieser Bestimmungen muss jede öffentliche oder offizielle Mietfreigabebekanntmachung mindestens Folgendes angeben:

- 1° den Betrag der Miete ohne Nebenkosten;
- 2° die Angabe ob es sich bei den eventuellen privaten oder gemeinschaftlichen Nebenkosten um Pauschalbeträge oder Vorauszahlungen handelt;
- 3° die Höhe und die Art der eventuellen gemeinschaftlichen Nebenkosten;
- 4° die Höhe und die Art der privaten Nebenkosten, wenn diese Pauschalbeträge sind.

§ 2. Jeglicher Verstoß gegen diese Verpflichtung durch den Vermieter oder dessen Bevollmächtigten kann zur Zahlung einer administrativen Geldbuße zwischen 50 und 200 EUR führen.

Die Gemeinden als dezentralisierte Behörden können die Verstöße gegen die Verpflichtungen des vorliegenden Artikels feststellen, verfolgen und ahnden.

Die zuständige Gemeinde ist diejenige, in der das Gut gelegen ist. Diese Verstöße werden nach den in Artikel 6, 7, 20, 21, § § 1 und 3, 25, 26, § § 1 und 3, 27 Absätze 1 und 4, 30, 31, 33 Absatz 1, 43 und 44 des Gesetzes über die kommunalen Verwaltungsanktionen erwähnten Formen, Fristen und Verfahren festgestellt, verfolgt und geahndet.

#### *Abschnitt 3. — Pflichten und Rechte des Vermieters*

**Art. 6.** Der Vermieter wählt den Mieter frei und ohne Diskriminierung im Sinne des Dekrets vom 6. November 2008 über die Bekämpfung von bestimmten Formen von Diskriminierung.

Der Vermieter kann von dem Mietbewerber zur Auswahl und zum Abschluss des Mietvertrags die folgenden allgemeinen Daten und ggf. damit verbundenen Belege verlangen:

- 1° Name und Vorname der Mietbewerber;
- 2° ein Kommunikationsmittel mit dem Bewerber;
- 3° Anschrift des Bewerbers;
- 4° Geburtsdatum oder ggf. ein Beweis der Geschäftsfähigkeit;
- 5° Haushaltszusammensetzung;
- 6° Standesamt des Mieters, wenn er verheiratet ist oder gesetzlich Zusammenwohnender ist;
- 7° Höhe der finanziellen Einkünfte, über die der Mietbewerber verfügt;
- 8° Zahlungsbeleg der letzten drei Mieten.

Es darf keine andere Angabe von dem Vermieter verlangt werden, außer wenn sie einem rechtmäßigen Zweck dient, und wenn der Antrag mit ernsthaften Gründen, die in einem angemessenem Verhältnis zu dem verfolgten Zweck stehen, gerechtfertigt ist.

Absatz 3 findet Anwendung unbeschadet der Möglichkeit für die Immobilienverwalter, die notwendigen Informationen zur Ausübung ihrer in dem Wallonischen Gesetzbuch über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse bestimmten Aufgaben zu sammeln.

Dieser Artikel ist ist zwingenden Rechts.

**Art. 7.** Der Vermieter:

- 1° liefert dem Mieter die Mietsache in jeder Hinsicht gut unterhalten ab.
- 2° hat diese Sache in einem solchen Zustand zu unterhalten, dass sie dem Gebrauch dienen kann, zu dem sie vermietet worden ist, und muss alle eventuell notwendig werdenden Reparaturen daran vornehmen, mit Ausnahme derjenigen, die dem Mieter obliegen;
- 3° hat dem Mieter die ungestörte Nutzung der Sache zu gewährleisten;
- 4° darf die äußere Erscheinung der Mietsache nicht verändern.

**Art. 8.** Die Reparaturen, die als dem Mieter obliegende Reparaturen gelten, gehen zu Lasten des Vermieters, wenn allein Überalterung oder höhere Gewalt dazu geführt haben.

Die Regierung erlässt eine nicht erschöpfende Liste der dem Mieter obliegenden Reparaturen.

**Art. 9.** § 1. Außer in dem Falle der Vermietung von beweglichen Gütern oder eines Sanierungsmietvertrags muss die vermietete Wohnung den Anforderungen der Sicherheit, gesundheitlichen Zuträglichkeit und Bewohnbarkeit im

Sinne der Artikel 3 bis 4bis des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse genügen.

§ 2. Wenn die vermietete Wohnung den in Paragraph 1 genannten elementaren Anforderungen nicht genügt und wenn der Vermieter nach vorheriger Inverzugsetzung die erforderlichen Arbeiten nicht durchführt, damit das Gut den Anforderungen genügt, kann der Mieter, wenn die Nichtübereinstimmung ihm nicht zuzuführen ist, entweder die Ausführung dieser Arbeiten oder die Auflösung des Vertrags zzgl. Schadenersatz fordern.

Bis zur Ausführung der Arbeiten kann der Richter eine Herabsetzung des Mietpreises gewähren.

**Art. 10.** Dem Mieter steht Garantie zu für alle Mängel der Mietsache, die den Gebrauch derselben verhindern, auch wenn sie dem Vermieter bei Abschluss des Mietvertrags nicht bekannt gewesen sein sollten.

Wenn dem Mieter durch diese Mängel irgendein Verlust entsteht, ist der Vermieter verpflichtet, ihn dafür zu entschädigen.

**Art. 11.** Macht der Mieter von der Mietsache einen anderen Gebrauch als denjenigen, zu dem sie bestimmt wurde, oder einen Gebrauch, durch den dem Vermieter ein Nachteil entstehen könnte, kann der Vermieter den Mietvertrag je nach Umständen auflösen lassen.

**Art. 12.** Wenn die Mietsache während der Dauer des Mietvertrags durch Zufall ganz zugrunde geht, ist der Mietvertrag von Rechts wegen aufgelöst; falls sie nur teilweise zugrunde geht, kann der Mieter, je nach den Umständen, entweder eine Verringerung des Preises oder selbst die Auflösung des Mietvertrags verlangen. In keinem der beiden Fälle ist Schadenersatz zu leisten.

**Art. 13.** Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter Gewähr zu leisten für die Störung, die Dritte ihm in seiner Nutzung durch Tätlichkeiten zufügen, ohne dass sie im Übrigen irgendein Recht an der Mietsache geltend machen; vorbehaltlich des Rechts des Mieters, sie in seinem eigenen Namen zu verfolgen.

#### *Abschnitt 4. — Pflichten und Rechte des Mieters*

**Art. 14.** Der Mieter:

1° gebraucht die Mietsache mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters und nach der ihr durch den Mietvertrag zugeordneten Zweckbestimmung oder nach derjenigen, die sich in Ermangelung einer Vereinbarung nach den Umständen vermuten lässt;

2° zahlt den Mietpreis zu den vereinbarten Zeiten.

**Art. 15.** Der Mieter ist dazu verpflichtet, die ihm obliegenden Reparaturen oder kleinen Unterhaltsreparaturen vorzunehmen. Unter dem Mieter obliegenden Reparaturen oder kleinen Unterhaltsreparaturen versteht man die geringfügigen Reparaturen, die der normalen Benutzung des Orts durch den Mieter zurückzuführen sind.

**Art. 16.** Der Mieter haftet für die Beschädigungen oder Verluste, die während seiner Nutzungszeit entstehen, es sei denn, er bewiese, dass sie ohne sein Verschulden entstanden sind.

**Art. 17.** § 1. Der Mieter haftet für Brand, es sei denn, er bewiese, dass dieser ohne sein Verschulden ausgebrochen ist.

§ 2. Die in § 1 erwähnte Haftung des Mieters wird durch eine Versicherung gedeckt.

Außer bei anderslautender Vereinbarung schließt der Mieter diese Versicherung vor seinem Einzug ab. Er erbringt jährlich den Beweis der Zahlung der Prämien. Wenn der Mieter es versäumt, innerhalb des Monats nach dem Einzug oder, später, innerhalb des Monats nach dem Jahrestag des Einzugs den Beweis der Zahlung der Versicherungsprämien zu erbringen, kann der Vermieter bei der Versicherungsanstalt, die die Wohnung versichert, beantragen, dass sie zugunsten des Mieters eine Klausel über den Forderungsverzicht in seinen Wohnungsversicherungsvertrag einfügt. In diesem Fall kann sie die Kosten auf den Mieter überwälzen. Die Franchise kann zu Lasten des Mieters gehen, wenn er als haftbar betrachtet wird.

**Art. 18.** Der Mieter haftet für die Beschädigungen und Verluste, die durch das Verschulden seiner Hausgenossen oder seiner Untermieter entstehen.

**Art. 19.** Im Falle einer Auflösung des Mietvertrags durch das Verschulden des Mieters ist dieser verpflichtet, während der zur Wiedervermietung erforderlichen Zeit den Mietpreis zu zahlen, unbeschadet der Ersatzleistung für den aus dem Missbrauch der Sache eventuell entstandenen Schaden.

**Art. 20.** Wenn der Mieter das Wohngut nicht mit ausreichend Mobilien ausstattet, gilt dies als schuldhafter Grund zur Auflösung des Mietvertrags, außer wenn er genügend Sicherheiten für die Bezahlung des Mietpreises leistet.

**Art. 21.** Wenn die Mietsache während der Dauer des Mietvertrags dringender Reparaturen bedarf, die nicht bis nach Ende des Mietvertrags aufgeschoben werden können, oder wenn energiesparende Arbeiten, deren Liste von der Regierung bestimmt wird, unter von ihr festgelegten Bedingungen ausgeführt werden, muss der Mieter sie über sich ergehen lassen, welche Unannehmlichkeiten auch immer sie ihm bereiten mögen, auch dann, wenn ihm während der Reparaturarbeiten ein Teil des Nutzens der Mietsache verloren geht.

Wenn diese Reparaturarbeiten oder energiesparende Arbeiten jedoch länger als vierzig Tage dauern, wird der Mietpreis nach Verhältnis der Zeit und des dem Mieter verloren gegangenen Teils der Mietsache verringert.

Wenn die Reparaturarbeiten oder energiesparenden Arbeiten von der Art sind, dass sie das, was der Mieter für sich und seine Familie zum Wohnen benötigt, unbewohnbar machen, kann der Mieter den Mietvertrag auflösen lassen.

**Art. 22.** Ist der Mieter infolge einer das Eigentum des Grundstücks betreffenden Klage in seiner Nutzung gestört worden, hat er ein Anrecht auf verhältnismäßige Verringerung des Mietpreises, vorausgesetzt, dass die Störung und die Behinderung beim Vermieter gemeldet wurden.

**Art. 23.** Wenn diejenigen, die die Tätlichkeiten begangen haben, irgendein Recht an der Mietsache geltend machen oder wenn der Mieter selbst vor Gericht geladen wird, um dazu verurteilt zu werden, die gesamte Sache oder einen Teil davon zu räumen oder die Ausübung irgendeiner Dienstbarkeit zu gestatten, muss er den Vermieter zwecks Gewährleistung vorladen und, wenn er es verlangt und den Vermieter nennt, für den er besitzt, aus dem Rechtsstreit entlassen werden.

#### *Abschnitt 5. — Dem Mieter auferlegte Kosten und Lasten*

**Art. 24.** § 1. Die dem Mieter auferlegten Kosten und Lasten müssen, außer wenn ausdrücklich vereinbart wurde, dass sie pauschal festgelegt werden, tatsächlichen Ausgaben entsprechen.

Diese Kosten und Lasten müssen in einem getrennten Konto aufgeführt werden.

Sämtliche Unterlagen für diese Ausgaben, die die Rubriken und die detaillierten Rechnungen (Formeln, Anteile...) enthalten, werden vorgelegt.

Die Dokumente, mit denen diese Ausgaben nachgewiesen werden, müssen vorgelegt werden.

Im Falle einer Immobilie, die aus mehreren Appartementwohnungen besteht und deren Verwaltung von ein und derselben Person gewährleistet wird, ist dieser Verpflichtung Genüge geleistet, sobald der Vermieter dem Mieter eine Aufstellung der Kosten und Lasten zukommen lässt und dem Mieter oder seinem Sonderbevollmächtigten die Möglichkeit gegeben wird, die Dokumente am Wohnsitz der natürlichen Person oder am Sitz der juristischen Person, die die Verwaltung gewährleistet, einzusehen.

§ 2. Vertragsbestimmungen, die gegen § 1 verstoßen, sind nichtig.

**Art. 25.** § 1. Falls der Mieter mehr gezahlt hat als er in Anwendung des vorliegenden Dekrets oder des Mietvertrags schuldig ist, muss ihm das zu viel Gezahlte auf seinen Antrag hin zurückgezahlt werden.

Dieser Antrag muss dem Vermieter per Einschreibebrief zugesandt werden.

Es können jedoch nur die Beträge zurückgefordert werden, die fällig sind und während der fünf Jahre vor diesem Antrag auch gezahlt worden sind.

Die Rückforderungsklage verjährt innerhalb einer Frist von einem Jahr, wie in Artikel 2273 des Zivilgesetzbuches vorgesehen.

§ 2. Vertragsbestimmungen, die gegen § 1 verstoßen, sind nichtig.

#### *Abschnitt 6. — Indexierung*

**Art. 26.** § 1. Ist eine Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten vereinbart worden, ist sie nur einmal pro Mietjahr zulässig und frühestens am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags. Diese Anpassung erfolgt auf der Grundlage der Schwankungen des Gesundheitsindex im Sinne des Königlichen Erlasses vom 24. Dezember 1993 zur Ausführung des Gesetzes vom 6. Januar 1989 zum Schutz der Landeskonzurrenzfähigkeit.

Der angepasste Mietpreis darf den Betrag, der sich aus folgender Formel ergibt, nicht überschreiten: Basismietpreis, multipliziert mit dem neuen Index und geteilt durch den Anfangsindex.

Der Basismietpreis ist der Mietpreis, der aus der Vereinbarung oder aus einem Urteil resultiert, unter Ausschluss jeglicher Kosten und Lasten, die laut Mietvertrag ausdrücklich zu Lasten des Mieters gehen.

Der neue Index ist der Gesundheitsindex des Monats, der dem Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags vorangeht.

Der Anfangsindex ist der Gesundheitsindex des Monats, der dem Monat, in dem die Vereinbarung geschlossen wurde, vorangeht.

§ 2 - Vertragsbestimmungen, deren Wirksamkeit über die in vorliegendem Artikel vorgesehene Anpassung hinausgehen sollte, können auf diese Anpassung reduziert werden.

#### *Abschnitt 7. — Bestandsaufnahme*

**Art. 27.** § 1. Die Parteien sind verpflichtet, in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten eine detaillierte Bestandsaufnahme zu erstellen. Diese Bestandsaufnahme wird entweder während des Zeitraums, in dem die Räumlichkeiten unbewohnt sind, oder während des ersten Monats, in dem die Räumlichkeiten bewohnt sind, erstellt. Sie wird dem schriftlichen Mietvertrag beigelegt und ebenfalls der Registrierung unterworfen.

Die Regierung legt eine Muster-Bestandsaufnahme, die als Anhaltspunkt dient, fest.

Wenn die Parteien keine Einigung erzielen, bestimmt der durch einen Antrag, der innerhalb von 15 Tagen nach dem Ablauf einer Frist von einem Monat eingereicht wird, mit der Sache befasste Friedensrichter einen Sachverständigen, der die Bestandsaufnahme vornimmt. Das Urteil ist vollstreckbar ungeachtet eines Einspruchs und es kann keine Berufung dagegen eingelegt werden.

Außer bei anderslautender Vereinbarung muss die Bestandsaufnahme mindestens das Folgende umfassen:

- 1° Datum der Feststellung;
- 2° Identität und Eigenschaft der Personen, die die Feststellungen vornehmen;
- 3° Referenzen des Mietvertrags: Personalien der Vertragsparteien, Adresse des Gutes, Anfangsdatum des Mietvertrags;
- 4° eine allgemeine Notiz mit einer schnellen Übersicht des Zustandes des Gutes, der Baustoffe und der Ausstattungen sowie dem allgemeinen Unterhaltungs- und Sauberkeitszustand der Räumlichkeiten;
- 5° die Beschreibung des äußeren Zustands, der eventuellen Schäden und des Sauberkeitszustands jedes Raums;
- 6° der äußere Zustand und scheinbare Funktionstüchtigkeit der vorhandenen Ausstattungen;
- 7° die Auflistung der Dokumente bezüglich der Wartung der Ausstattungen und deren Ausführungsdatum;
- 8° die Ablesung der Zähler und der Messgeräte der Tanks;
- 9° die Verzeichnung der Schlüssel, Fernbedienungen, Badges, Mikrochips und sonstigen Vorrichtungen, die dem Mieter übergeben werden;
- 10° das Vorhandensein und die Lokalisierung des Ausstattungen in Sachen Sicherheit im Sinne von Artikel 4bis des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse;
- 11° Die Unterschriften der anwesenden Vertragsparteien oder deren Bevollmächtigten mit dem vorherigen Vermerk "Gelesen und genehmigt";
- 12° die Unterschrift der mit den Feststellungen beauftragten Person(en).

§ 3. Falls in den gemieteten Räumlichkeiten nach Erstellung der Bestandsaufnahme bedeutende Änderungen vorgenommen worden sind, kann jede der Parteien verlangen, dass in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten ein Zusatzdokument zur Bestandsaufnahme erstellt wird.

Kommt es nicht zu einer Einigung, ist das in § 1 vorgesehene Verfahren anwendbar, außer was die Fristen betrifft.

§ 4. Jede Partei kann die Erstellung einer abschließenden Bestandsaufnahme in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten beantragen.

§ 5. Außer bei anderslautender Vereinbarung muss die abschließende Bestandsaufnahme mindestens das Folgende umfassen:

- 1° das Datum der Feststellungen;
- 2° Identität und Eigenschaft der Personen, die die Feststellungen vornehmen;
- 3° die Bezeichnung des Gutes, das Gegenstand der Begutachtung ist;

4° die Hinweise auf das Datum des Mietvertrags, das Datum des Protokolls der Bestandsaufnahme, die Dauer der Ortsbenutzung und jegliches zusätzlichen Vertrags;

5° der Hinweis auf die eventuelle Erstellung der materiellen Feststellungen der Mängel und Schäden, die dem Mieter zuzuführen sind;

6° die Ablesung der Zähler und der Messgeräte der Tanks;

7° die Verzeichnung der Schlüssel, Fernbedienungen, Badges, Mikrochips und sonstigen Vorrichtungen, die dem Mieter übergeben werden;

8° die eventuellen Beobachtungen bezüglich Elemente bzw. Dokumente, die noch zu übergeben sind;

9° der Ort und das Datum der Unterzeichnung;

10° die Unterschriften der anwesenden Vertragsparteien oder deren Bevollmächtigten mit dem vorherigen Vermerk "Gelesen und genehmigt";

11° die Unterschrift(en) der mit den Feststellungen beauftragten Person(en).

Diese Bestandsaufnahme wird nach Freigabe der Mietsache von dem Mieter und vor der Übergabe der Schlüssel an den Vermieter erstellt.

Wenn die Parteien keine Einigung erzielen, bestimmt der durch einen Antrag, der vor dem Datum der Schlüsselübergabe eingereicht wird, mit der Sache befasste Friedensrichter einen Sachverständigen, der die Bestandsaufnahme vornimmt. Das Urteil ist vollstreckbar ungeachtet eines Einspruchs und es kann keine Berufung dagegen eingelegt werden.

§ 6. Die Paragraphen 1 und 3 sind verbindlich.

**Art. 28.** § 1. Wenn keine detaillierte Bestandsaufnahme aufgestellt worden ist, wird vermutet, dass der Mieter die Mietsache in dem selben Zustand erhalten hat, wie sie sich am Ende des Mietvertrags befindet, außer bei Beweis des Gegenteils, der mit allen Rechtsmitteln erbracht werden kann.

§ 2. Wenn eine detaillierte Bestandsaufnahme zwischen dem Mieter und dem Vermieter erstellt wurde, muss der Mieter die Mietsache wie er sie erhalten hat, verlassen, außer was durch Überalterung oder höhere Gewalt zugrunde gegangen ist oder beschädigt wurde.

#### *Abschnitt 8. — Modalitäten für die Ausführung und das Ende des Mietvertrags*

**Art. 29.** Unbeschadet des Artikels 39 ist davon auszugehen, dass ein auf unbestimmte Dauer abgeschlossener Mietvertrag für jeweils einen Monat abgeschlossen ist.

Er kann nur unter Berücksichtigung einer einmonatigen Kündigungsfrist beendet werden

**Art. 30.** Die Kündigung ist entweder per Einschreiben oder Gerichtsvollzieherurkunde zu senden oder in die Hände des Empfängers abzugeben, der die Abschrift unter Angabe des Empfangsdatums unterzeichnet hat.

In allen Fällen, wo eine Kündigung jederzeit erteilt werden kann, läuft die Kündigungsfrist ab dem ersten Tag des Monats nach demjenigen, in dem die Kündigung erteilt wird.

**Art. 31.** Der Mietvertrag endet von Rechts wegen bei Ablauf der festgelegten Frist, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

**Art. 32.** Wenn der Mieter bei Ablauf des befristeten Mietvertrages die Räumlichkeiten ohne Einspruch des Vermieters weiterhin bewohnt, gilt der Mietvertrag zu denselben Bedingungen einschließlich der Dauer als verlängert.

**Art. 33.** Ist eine Kündigung zugestellt worden, kann der Mieter, auch wenn er die Räumlichkeiten weiterhin genutzt hat, keine stillschweigende Verlängerung des Mietvertrags geltend machen.

**Art. 34.** Außer bei anderslautender Bestimmung erstrecken im Falle von Artikel 32 die Kautionsverpflichtungen sich nicht auf die Verpflichtungen, die sich aus dem verlängerten Mietvertrag ergeben.

**Art. 35.** Der Mietvertrag wird durch den Verlust der Mietsache oder dadurch, dass der Vermieter und der Mieter ihren Verpflichtungen nicht nachkommen, aufgelöst.

**Art. 36.** Der Mietvertrag wird durch den Tod des Vermieters nicht aufgelöst.

**Art. 37.** Eine ausdrückliche Auflösungsklausel gilt als ungeschrieben.

**Art. 38.** Der Mietvertrag über Mobiliar, um damit ein Wohngut einzurichten, gilt als Mietvertrag, der erfolgt ist für die nach den örtlichen Gepflogenheiten gewöhnliche Dauer von Mietverträgen über Wohngüter.

**Art. 39.** Der Mietvertrag über eine möblierte Wohnung gilt als Mietvertrag für ein Jahr, wenn der Mietpreis für ein Jahr bestimmt worden ist, für einen Monat, wenn der Mietpreis für einen Monat bestimmt worden ist, für einen Tag, wenn der Mietpreis für einen Tag bestimmt worden ist.

#### *Abschnitt 9. — Übertragung der gemieteten Wohnung*

**Art. 40.** Verkauft der Vermieter die Mietsache, kann der Käufer den Mieter, der einen authentischen Mietvertrag oder einen Mietvertrag mit einem feststehenden Datum hat, nicht zur Räumung der Mietsache zwingen, außer wenn der Vermieter oder der Käufer sich dieses Recht im Mietvertrag vorbehalten hat.

**Art. 41.** Ist bei Abschluss des Mietvertrags vereinbart worden, dass im Falle eines Verkaufs der Käufer den Mieter zur Räumung der Mietsache zwingen kann, und ist über den Schadenersatz nichts vereinbart worden, ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter um eine Summe, die dem Mietpreis für den Zeitraum entspricht, der laut dem vorliegenden Dekret oder dem Mietvertrag zwischen der Kündigung und der Räumung gewährt wird, zu entschädigen.

**Art. 42.** Der Käufer, der von der im Mietvertrag vorbehaltenen Möglichkeit, im Falle eines Verkaufs den Mieter zur Räumung der Mietsache zu zwingen, Gebrauch machen will, ist außerdem dazu verpflichtet, den Mieter innerhalb der durch das vorliegende Dekret oder den Mietvertrag bestimmten Fristen zu benachrichtigen.

**Art. 43.** Die Mieter können nicht zur Räumung der Mietsache gezwungen werden, solange der Vermieter oder, in dessen Ermangelung, der neue Käufer ihnen den in Artikel 41 vorgesehenen Schadenersatz nicht gezahlt hat.

**Art. 44.** Ist der Mietvertrag nicht durch eine authentische Urkunde abgeschlossen worden oder hat er kein feststehendes Datum, ist der Käufer zu keinerlei Schadenersatz verpflichtet.

**Art. 45.** Im Falle eines ausbedungenen Rückkaufsrechts kann der Käufer von der Möglichkeit, den Mieter zur Räumung der Mietsache zu zwingen, erst Gebrauch machen, wenn er durch den Ablauf der für die Ausübung des Rückkaufsrechts festgelegten Frist unwiderruflicher Eigentümer wird.

*Abschnitt 10. — Ableben des Mieters*

**Art. 46.** § 1. Unbeschadet von Artikel 55 § 8 wird der Mietvertrag von Rechts wegen drei Monate nach dem Tod des Mieters ohne Kündigung bzw. Entschädigung aufgelöst.

§ 2. Jede Person, die ihren Wohnsitz in den Mieträumen seit mehr als sechs Monaten ab dem Tag des Ablebens des Mieters hat, verfügt über eine Frist von einem Monat ab dem Todestag des Mieters, um dem Vermieter ihren Willen zur Übernahme des Mietvertrags mitzuteilen.

Der Vermieter verfügt über eine Frist von einem Monat ab dem Tag nach der in Absatz 1 erwähnten Mitteilung, um dem Antragsteller seine Verweigerung der Mietübernahme aus triftigen Gründen mitzuteilen.

In Ermangelung einer Verweigerung des Vermieters innerhalb der in Absatz 2 genannten Frist wird der Mietvertrag von der in Absatz 1 genannten Person unter denselben Bedingungen, wie denjenigen, die vor dem Ableben des Mieters galten, übernommen.

§ 3. Ist die Wohnung beim Ableben des Mieters unbewohnt und völlig leer, so kann der Vermieter dies auf eigenen Antrag oder auf Antrag des Friedensrichters, den er vorher mit einem einseitigen Antrag befasst hat, von einem Gerichtsvollzieher feststellen lassen. In diesem Fall wird der Mietvertrag in Abweichung von § 1 am Tag der Feststellung von Rechts wegen und ohne Kündigung und Entschädigung aufgelöst.

Ist die Wohnung beim Ableben des Mieters unbewohnt aber mit dem Mobiliar des verstorbenen Mieters ausgestattet, so lässt der Vermieter dies auf eigenen Antrag oder auf Antrag des Friedensrichters, den er vorher mit einem einseitigen Antrag befasst hat, von einem Gerichtsvollzieher feststellen. Der Gerichtsvollzieher erstellt ein Verzeichnis der in der Wohnung vorhandenen Güter. Am Ablauf der in § 1 erwähnten Frist verfügt der Vermieter über diese mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters zu Lasten der Anspruchsberechtigten des verstorbenen Mieters.

§ 4. Der Vermieter kann auf einseitigen Antrag bei dem zuständigen Richter die Mietgarantie zu seinen Gunsten bis zur Höhe der ihm geschuldeten Beträge befreien lassen.

*Abschnitt 11. — Untervermietung*

**Art. 47.** Die Abtretung des Mietvertrags ist verboten, es sei denn, der Vermieter gibt im Voraus sein schriftliches Einverständnis dazu.

Ein Mieter, der das gemietete Gut nicht zu seinem Hauptwohnort bestimmt, kann dieses Gut weder ganz noch teilweise untervermieten, damit es dem Untermieter als Hauptwohnort dient.

Wenn der Mieter jedoch ein Immobilienvermittler im Sinne des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse, eine dem Gesetz vom 27. Juni 1921 über die Vereinigungen ohne Gewinnerzielungsabsicht, die Stiftungen, die europäischen politischen Parteien und die europäischen politischen Stiftungen unterliegende Vereinigung ohne Gewinnerzielungsabsicht oder gemeinnützige Stiftung, oder aber eine Gesellschaft mit sozialer Zielsetzung ist, kann er das Gut gänzlich an eine oder mehrere natürliche Personen untervermieten, unter der Bedingung, dass diese Personen bedürftige Personen sind oder sich in einer schwierigen sozialen Lage befinden und dass sie das Gut ausschließlich zu ihrem Hauptwohnort bestimmen, und insofern der Vermieter sein Einverständnis gegeben hat in Bezug auf die Möglichkeit, das Gut zu diesem Zweck unterzuvermieten. Der Vermieter wird bei der Unterzeichnung des Mietvertrags informiert.

Die Dauer der Untervermietung darf die noch abzulaufende Dauer des Hauptmietvertrags nicht überschreiten.

Der Mieter muss den Untermieter vorher über dessen Eigenschaft und den Umfang seiner Rechte informieren.

Wenn der Vermieter den Hauptmietvertrag beendet, stellt der Mieter dem Untermieter spätestens am fünfzehnten Tag nach Empfang der Kündigung eine Kopie derselben zu und setzt ihn davon in Kenntnis, dass die Untervermietung am selben Tag endet wie der Hauptmietvertrag.

Wenn der Mieter den Hauptmietvertrag verfrüht beendet, gewährt er unbeschadet von Absatz 4 dem Untermieter innerhalb einer Frist von acht Tagen nach Zustellung der Kündigung an den Vermieter, eine per Einschreiben zugestellte mindestens dreimonatige Kündigungsfrist und übergibt ihm gleichzeitig eine Kopie der für den Vermieter bestimmten Kündigung. Der Mieter zahlt dem Untermieter eine Entschädigung, die der Miete von drei Monaten entspricht.

Der Mieter trägt dem Vermieter und dem Untermieter gegenüber allein die Verantwortung für die aus der Nichtbefolgung der Bestimmungen vorliegenden Artikels hervorgehenden Konsequenzen.

**Art. 48.** Der Untermieter haftet dem Eigentümer gegenüber nur bis zum Betrag des Untervermietungspreises, den er zum Zeitpunkt der Pfändung eventuell schuldig ist, ohne dass er dabei Vorauszahlungen geltend machen kann.

Zahlungen, die der Untermieter entweder auf der Grundlage einer in seinem Mietvertrag enthaltenen Bestimmung oder nach den örtlichen Gepflogenheiten geleistet hat, gelten nicht als Vorauszahlungen.

*Abschnitt 12. — Abtretung des Mietvertrags*

**Art. 49.** Unbeschadet von Artikel 46 ist die Abtretung des Mietvertrags verboten, es sei denn, der Vermieter gibt im Voraus sein schriftliches Einverständnis dazu. In diesem Fall ist der Abtretende von jeglicher künftigen Verpflichtung befreit, es sei denn, in der Abmachung über die Abtretung des Mietvertrags wäre eine anders lautende Klausel vereinbart worden.

Der Mieter trägt dem Vermieter und dem Abtretenden gegenüber allein die Verantwortung für die aus der Nichtbefolgung der Bestimmungen vorliegenden Artikels hervorgehenden Konsequenzen.

*Abschnitt 13. — Renovierungsmietvertrag*

**Art. 50.** Die Parteien können jederzeit schriftlich vereinbaren, dass der Mieter sich dazu verpflichtet, im gemieteten Gut auf eigene Kosten bestimmte Arbeiten durchzuführen, die dem Vermieter obliegen.

Sie müssen die Frist festlegen, binnen der diese Arbeiten ausgeführt werden müssen.

In diesem Fall kann von Artikel 9 des vorliegenden Dekrets abgewichen werden unter der Bedingung, dass die beabsichtigten Arbeiten darauf abzielen, das gemietete Gut mit den Anforderungen dieses Artikels in Einklang zu bringen, dass diese Arbeiten genau beschrieben werden, dass für den Beginn der Arbeiten eine annehmbare Frist festgesetzt wird und dass während der für die Arbeiten vereinbarten Dauer keine Miete verlangt werden kann, wobei diese Dauer natürlich nicht kürzer sein darf als die, die vernünftigerweise zur Ausführung der Arbeiten notwendig ist.

Dafür verpflichtet sich der Vermieter, während eines bestimmten Zeitraums auf die Möglichkeit zu verzichten, den Mietvertrag zu beenden oder eine Revision des Mietpreises zu beantragen, oder er verpflichtet sich, den Mietpreis herabzusetzen oder die Miete zu erlassen.

Auf Antrag der zuerst handelnden Partei wird nach Fertigstellung der Arbeiten eine kontradiktorische Abnahme durchgeführt.

*Abschnitt 14. — Mietverträge über Güter von Minderjährigen*

**Art. 51.** Artikel 595 des Zivilgesetzbuches über die Pachtverträge, die der Nießbraucher geschlossen hat, findet Anwendung auf die Mietverträge über Güter von Minderjährigen.

*KAPITEL III. — Sonderbestimmungen über Mietverträge, die sich auf den Hauptwohnmort des Mieters beziehen*

*Abschnitt 1. — s Anwendungsbereich*

**Art. 52.** § 1. Dieses Kapitel findet Anwendung auf Mietverträge, die sich auf eine Wohngüter beziehen, die der Mieter mit ausdrücklicher oder stillschweigender Zustimmung des Vermieters ab dem Zeitpunkt der Nutznießung zu seinem Hauptwohnmort bestimmt.

Eine Klausel, die es untersagt, die gemieteten Räumlichkeiten zum Hauptwohnmort des Mieters zu bestimmen, ist, wenn sie nicht durch einen ausdrücklichen und ernsthaften Beweis u.a. bezüglich der natürlichen Bestimmung der Räumlichkeiten gestützt ist und wenn sie nicht von der Angabe des Hauptwohnortes des Mieters während des Mietvertrags begleitet ist, als nicht schriftlich festgehalten zu betrachten.

Vorliegendes Kapitel kommt ebenfalls zur Anwendung, wenn die Bestimmung zum Hauptwohnmort mit schriftlichem Einverständnis des Vermieters im Laufe des Mietvertrags erfolgt. In diesem Fall läuft der Mietvertrag ab dem Datum dieses Einverständnisses.

§ 2. Vorliegendes Kapitel findet auch Anwendung auf die gemäß Artikel 58 vorliegenden Kapitels abgeschlossene Untervermietung des Wohngutes, das in Ausführung der Absätze 1 und 3 zum Hauptwohnmort bestimmt wird, und zwar im Rahmen der im selben Artikel vorgesehenen Grenzen.

Vorliegendes Kapitel findet auch Anwendung auf die Untervermietungen, die von den in Artikel 47, Absatz 3 erwähnten juristischen Personen abgeschlossen werden, und zwar im Rahmen der in Artikel 60 § 2bis vorgesehenen Grenzen. In diesem Fall ist auch der Hauptmietvertrag den Bestimmungen des vorliegenden Kapitels unterworfen.

§ 3 - Vorliegendes Kapitel kommt nicht zur Anwendung, wenn der Vertrag, durch den das Wohngut dem Mieter zugesprochen wird, ein Zusatzvertrag zu einem Hauptvertrag ist, der sich auf das Amt oder die Tätigkeit des Mieters bezieht.

§ 4 - Vorliegendes Kapitel kommt nicht mehr zur Anwendung, sobald das gemietete Gut nicht mehr zum Hauptwohnmort bestimmt ist.

§ 5. Außer wenn es anders bestimmt wird, sind die Regeln dieses Kapitels zwingend.

§ 6. Im Rahmen des vorliegenden Kapitels sind die Artikel 7, 8, 9, 10 und 15 verbindlich.

*Abschnitt 2. — Verpflichtung zur Registrierung des Mietvertrages*

**Art. 53.** Die Verpflichtung zur Registrierung des Mietvertrages obliegt dem Vermieter. Die mit einer eventuell verspäteten Registrierung verbundenen Kosten gehen vollständig zu seinen Lasten.

**Art. 54.** Solange der Mietvertrag nach der in Artikel 32 Nr. 5 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches erwähnten Frist von zwei Monaten nicht registriert ist, findet weder die Kündigungsfrist noch die vertraglich oder aufgrund des vorliegenden Dekrets zu Lasten des Mieters festgelegte Entschädigung Anwendung, vorausgesetzt, dass eine Inverzugsetzung zur Registrierung des Mietvertrags, die von dem Mieter in den in Artikel 30 des vorliegenden Dekrets vorgesehenen Formen an den Vermieter gerichtet wurde, einen Monat lang ohne Wirkung geblieben ist.

*Abschnitt 3. — Dauer des Mietvertrags*

**Art. 55.** § 1. Es ist davon auszugehen, dass jeder in Artikel 52 erwähnte Mietvertrag für neun Jahre abgeschlossen ist.

Der Mietvertrag ist nach Ablauf einer Periode von neun Jahren beendet, wenn von dem Vermieter mindestens sechs Monate vor Ablauf der Frist und von dem Mieter mindestens drei Monate vor Ablauf der Frist eine Kündigung eingereicht wurde.

In Ermangelung einer binnen der im vorigen Absatz erwähnten Frist eingereichten Kündigung wird der Mietvertrag unter denselben Bedingungen jeweils für drei Jahre verlängert.

§ 2 - Der Vermieter kann den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung jedoch jederzeit beenden, wenn er die Absicht hat, das Gut persönlich und tatsächlich zu beziehen oder es ebenso von seinen Nachkommen, Adoptivkindern, Vorfahren, von seinem Ehepartner, dessen Nachkommen, Vorfahren und Adoptivkindern, von seinen Seitenverwandten und den Seitenverwandten seines Ehepartners bis zum dritten Grad beziehen zu lassen. Falls die Kündigung erteilt wird, um eine Bewohnung des Gutes durch Seitenverwandte dritten Grades zu ermöglichen, darf die Kündigungsfrist nicht vor Ende der ersten Dreijahresperiode ab Inkrafttreten des Mietvertrags ablaufen.

Das Kündigungsschreiben enthält die Identität der Person, die das Gut beziehen wird, und deren Verwandtschaftsgrad mit dem Vermieter. Auf Antrag des Mieters muss der Vermieter den Beweis des Verwandtschaftsgrads erbringen. Der Vermieter muss diesem Antrag binnen einer Frist von zwei Monaten ab seiner Notifizierung stattgeben, ansonsten kann der Mieter die Nichtigkeit der Kündigung beantragen. Diese Klage muss bei Strafe des Verfalls spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist eingereicht werden.

Das Gut muss innerhalb eines Jahres nach Ablauf der vom Vermieter erteilten Kündigung oder - im Falle einer Verlängerung - nach Rückgabe des Gutes durch den Mieter bezogen werden. Das Gut muss während mindestens zwei Jahren tatsächlich und durchgehend bewohnt bleiben.

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, zur Benutzung der Räumlichkeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Fristen nicht übergeht, hat der Mieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht.

Die Parteien können jedoch vereinbaren, diese Möglichkeit der frühzeitigen Vertragsauflösung auszuschließen oder zu begrenzen.

§ 3 - Bei Ablauf des ersten und des zweiten Drittels der Mietdauer kann der Vermieter unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung den Mietvertrag beenden, wenn er die Absicht hat, die Immobilie ganz oder teilweise neu aufzubauen, umzuändern oder zu renovieren, vorausgesetzt die Arbeiten:

1° respektieren die Bestimmung der Räumlichkeiten, so wie sie aus den Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen in Sachen Städtebau hervorgeht,

2° betreffen den Teil des Wohnguts, der vom Mieter benutzt wird, und

3° verursachen Kosten, die höher liegen als der Mietpreis des gemieteten Gutes für drei Jahre oder - wenn die Immobilie, in der dieses Gut gelegen ist, mehrere vermietete Wohnungen umfasst, die demselben Vermieter gehören und von den Arbeiten betroffen sind - verursachen Kosten, die insgesamt höher liegen als der Mietpreis all dieser Wohnungen für zwei Jahre.

Um einen guten Ablauf der Arbeiten zu gewährleisten, kann der Vermieter mehrerer Wohnungen in einem selben Gebäude zu jeder Zeit verschiedene Mietverträge unter Berücksichtigung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist beenden, insofern der Mietvertrag nicht während des ersten Jahres gekündigt wird.

Auf Antrag des Mieters muss der Vermieter innerhalb von zwei Monaten ab diesem Antrag den Mieter entweder von der Städtebaugenehmigung, die ihm erteilt wurde, von einem detaillierten Kostenanschlag, von einer Beschreibung der Arbeiten mit detaillierter Abschätzung ihrer Kosten oder von einem Werkvertrag in Kenntnis setzen, ansonsten kann der Mieter die Nichtigkeit der Kündigung beantragen. Diese Klage muss bei Strafe des Verfalls spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist eingereicht werden.

Die Arbeiten müssen begonnen werden binnen sechs Monaten und abgeschlossen sein binnen vierundzwanzig Monaten nach Ablauf der vom Vermieter erteilten Kündigung oder - im Falle einer Verlängerung - nach Rückgabe des Gutes durch den Mieter.

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, die Arbeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Fristen nicht durchführt, hat der Mieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die der Miете von achtzehn Monaten entspricht.

Auf Antrag des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, ihm gratis die Dokumente zu übermitteln, die den Nachweis erbringen, dass die Arbeiten unter Berücksichtigung der in vorliegendem Paragraphen vorgesehenen Bedingungen durchgeführt werden.

Die Parteien können jedoch vereinbaren, diese Möglichkeit der frühzeitigen Vertragsauflösung auszuschließen oder zu begrenzen.

§ 4 - Bei Ablauf des ersten und des zweiten Drittels der Mietdauer kann der Vermieter unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung den Mietvertrag ohne Angabe eines Grundes beenden, vorausgesetzt, er zahlt eine Entschädigung.

Diese Entschädigung entspricht der Miете von neun bzw. sechs Monaten, je nachdem ob der Vertrag bei Ablauf des ersten oder des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer beendet wird.

Die Parteien können jedoch vereinbaren, diese Möglichkeit der frühzeitigen Vertragsauflösung auszuschließen oder zu begrenzen.

§ 5. Der Mieter kann den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden.

Wenn der Mieter den Mietvertrag jedoch im Laufe des ersten Drittels der Mietdauer beendet, hat der Vermieter ein Anrecht auf eine Entschädigung. Diese Entschädigung entspricht der Miете von drei Monaten, von zwei Monaten bzw. von einem Monat, je nachdem ob der Mietvertrag während des ersten, zweiten oder dritten Jahres beendet wird.

Wenn der Vermieter den Vertrag gemäß § 2 bis 4 beendet, kann auch der Mieter den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer einmonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden. In diesem Fall schuldet er die in Absatz 2 vorgesehene Entschädigung nicht.

§ 6 - In Abweichung von § 1 bis 5 kann ein Mietvertrag für eine Dauer von drei Jahren oder weniger abgeschlossen werden.

Er kann nur zweimal, schriftlich und unter denselben Bedingungen verlängert werden, unbeschadet der Indexierung der Miете zum Zeitpunkt der Erneuerung. Die Gesamtdauer der Vermietung darf jedoch nicht mehr als drei Jahre betragen. Der schriftliche Mietvertrag kann in einem Nachtrag zum Mietvertrag, einem neuen Mietvertrag oder einer vertraglichen Klausel des ursprünglichen Mietvertrags zur Verlängerung des Mietvertrags bestehen.

Er wird mittels Kündigung beendet, die von der einen oder anderen Partei mindestens drei Monate vor Ablauf der vereinbarten Dauer einzureichen ist. Wenn der Mietvertrag für eine Dauer von drei Monaten oder weniger abgeschlossen worden ist, ist davon auszugehen, dass die Kündigung durch die Unterzeichnung des Mietvertrags oder dessen Verlängerung notifiziert wird.

Der Mieter kann den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden. In diesem Fall hat der Vermieter Anrecht auf eine Entschädigung, die der Miете von einem Monat entspricht.

Der Vermieter kann den Mietvertrag erst nach dem ersten Jahr der Vermietung und unter den in § 2 vorgesehenen Bedingungen unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigung und einer Entschädigung, die einem Monat Miете entspricht, frühzeitig beenden.

Wenn keine fristgerecht notifizierte Kündigung ergangen ist oder der Mieter ohne Einspruch des Vermieters das Gut weiter bewohnt und sogar in dem Fall, wo ein neuer Vertrag zwischen denselben Parteien abgeschlossen wird, ist davon auszugehen, dass der Mietvertrag für eine neunjährige Dauer abgeschlossen worden ist, die ab dem Tag läuft, wo der ursprüngliche Mietvertrag kurzer Dauer in Kraft getreten ist. Er unterliegt dann den Bestimmungen der § 2 bis 5 des vorliegenden Artikels. In diesem Fall bleiben der Mietpreis und die anderen Bedingungen unverändert im Vergleich zu dem, was im ursprünglichen Mietvertrag vereinbart worden war, unbeschadet der Anwendung der Artikel 57 und 58.

§ 7. In Abweichung von § 1 kann ein Mietvertrag auch schriftlich für mehr als neun Jahre abgeschlossen werden.

Dieser Mietvertrag unterliegt den Bestimmungen der § 2 bis 5.

Der Mietvertrag wird bei Ablauf der vereinbarten Frist beendet, wenn von dem Vermieter mindestens sechs Monate vor Ablauf der Frist und von dem Mieter mindestens drei Monate vor Ablauf der Frist eine Kündigung eingereicht wird.

In Ermangelung einer binnen der im vorigen Absatz erwähnten Frist eingereichten Kündigung wird der

Mietvertrag unter denselben Bedingungen jeweils um drei Jahre verlängert.

Die Entschädigung, die in Anwendung von § 4 des vorliegenden Artikels vom Vermieter zu entrichten ist, wenn er den Mietvertrag bei Ablauf des dritten Drittels der neunjährigen Mietdauer bzw. bei Ablauf einer folgenden Dreijahresperiode beendet, entspricht der Miete von drei Monaten.

§ 8 - In Abweichung von § 1 kann der Mieter einen schriftlichen Mietvertrag auf Lebenszeit abschließen. Der Mietvertrag endet von Rechts wegen mit dem Tod des Mieters. Vorbehaltlich anders lautender Vereinbarungen unterliegt dieser Vertrag den Bestimmungen der § § 2 bis 4 nicht.

#### *Abschnitt 4. — Verlängerung wegen außergewöhnlicher Umstände*

**Art. 56.** Wenn der Mietvertrag abläuft oder durch eine Kündigung beendet wird, kann ein Mieter, der den Nachweis außergewöhnlicher Umstände erbringt, eine Verlängerung beantragen.

Bei Strafe der Nichtigkeit ist diese Verlängerung spätestens einen Monat vor Ablauf des Mietvertrags per Einschreiben beim Vermieter zu beantragen.

Wenn die Parteien keine Einigung erzielen, kann der Richter die Verlängerung gewähren, indem er den Belangen beider Parteien und insbesondere dem eventuell hohen Alter einer der Parteien Rechnung trägt. Er legt für diese Verlängerung die Dauer fest, die befristet sein muss. Er kann, wenn er es für billig hält, in diesem Fall auch eine Mietpreiserhöhung gestatten, wenn der Vermieter es beantragt, und die in Anwendung von Artikel 55 § 4 zu zahlende Entschädigung herabsetzen oder streichen.

Unter denselben Bedingungen kann nur einmal ein Antrag auf Erneuerung der Verlängerung eingereicht werden.

Wenn die Parteien keine Einigung erzielen, kann der Richter unter denselben Bedingungen auch diese Verlängerung gewähren.

#### *Abschnitt 5. — Indexierung*

**Art. 57.** Wenn eine Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten nicht ausdrücklich ausgeschlossen worden ist, ist diese Anpassung einmal pro Mietjahr fällig, und zwar am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags unter den in Artikel 26 des vorliegenden Dekrets vorgesehenen Bedingungen.

Wenn die Anpassung eine Erhöhung des Mietpreises zur Folge hat, wird sie nur dann geschuldet, wenn der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen wurde, und, für einen Mietvertrag über ein Immobiliengut, wenn der schriftliche Mietvertrag registriert wurde.

Diese Anpassung erfolgt erst, nachdem die betreibende Partei sie schriftlich beantragt hat, und wirkt lediglich zurück auf die drei Monate vor dem Monat der Beantragung.

Was die am 1. April 2016 laufenden Mietverhältnisse betrifft, lautet die Indexierungsformel bis zum Ablauf des Vertrags wie folgt: Basismietpreis multipliziert mit dem Index am vorhergehenden Jahrestag und dividiert durch den Anfangsindex.

#### *Abschnitt 6. — Revision des Mietpreises und der Lasten*

**Art. 58. § 1.** Unbeschadet des Artikels 50 können die Parteien vereinbaren, den Mietpreis zwischen dem neunten und dem sechsten Monat vor Ablauf jeder Dreijahresperiode zu revidieren.

In Ermangelung einer Einigung zwischen den Parteien kann der Richter eine Revision des Mietpreises gestatten, wenn erwiesen ist, dass der normale Mietwert des gemieteten Gutes infolge neuer Gegebenheiten mindestens zwanzig Prozent höher oder niedriger ist als der Mietpreis, der zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrags verlangt werden konnte.

Er kann einem Vermieter auch eine Mietpreiserhöhung gestatten, wenn Letzterer nachweist, dass der normale Mietwert des gemieteten Gutes infolge von Arbeiten, die zu seinen Lasten im gemieteten Gut durchgeführt worden sind, um mindestens zehn Prozent des Mietpreises, der zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrags verlangt werden konnte, gestiegen ist, wobei die Arbeiten ausgenommen sind, die erforderlich waren, um das gemietete Gut mit den Anforderungen von Artikel 9 Absatz 1 in Einklang zu bringen.

Wenn diese Revision eine Erhöhung des Mietpreises zur Folge hat, wird sie nur dann geschuldet, wenn der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen wurde, und, für einen Mietvertrag über ein Immobiliengut, wenn der schriftliche Mietvertrag registriert wurde.

Der Richter entscheidet nach Billigkeit.

Eine Klage kann nur zwischen dem sechsten und dritten Monat vor Ablauf der laufenden Dreijahresperiode eingereicht werden.

Der revidierte Mietpreis gilt ab dem ersten Tag der folgenden Dreijahresperiode; vorläufig jedoch kann weiterhin der alte Mietpreis verlangt werden, bis es zu einer endgültigen Entscheidung kommt.

Im Fall von Artikel 55 § 8 können die Parteien jedoch auf die Möglichkeit der Revision des Mietpreises verzichten.

§ 2 - Falls ein Gut nacheinander für eine Dauer bis zu drei Jahren durch Mietvertrag an verschiedene Mieter vermietet wird und dieser Vertrag jeweils vom Vermieter gekündigt wird, darf der Basismietpreis während neun aufeinander folgender Jahre nicht höher sein als der Mietpreis, der zu Beginn dieses neunjährigen Zeitraums verlangt werden konnte und den Lebenshaltungskosten proportional angepasst wird, außer wenn der normale Mietwert des gemieteten Gutes aufgrund neuer Gegebenheiten um mindestens zwanzig Prozent oder aufgrund von im gemieteten Gut durchgeführten Arbeiten um mindestens zehn Prozent gestiegen ist.

Ungeachtet jeglicher anders lautenden Klausel oder Vereinbarung reduziert der Richter den Mietpreis auf den den Lebenshaltungskosten proportional angepassten Mietpreis, der aufgrund des vorigen Mietvertrags verlangt werden kann, wenn der Vermieter nicht nachweist, dass der Mietpreis gemäß den Bestimmungen von Absatz 1 festgelegt worden ist.

Der proportional angepasste Mietpreis wird wie folgt berechnet: Basismietpreis zu Beginn der Neunjahresperiode mal Index des Monats vor Abschluss des neuen Mietvertrags, geteilt durch Index des Monats vor Abschluss des Vertrags zu Beginn der Neunjahresperiode.

§ 3 - Jede der Parteien kann jederzeit beim Friedensrichter die Revision der pauschalen Kosten und Lasten oder deren Umwandlung in tatsächliche Kosten und Lasten beantragen.

Der Richter entscheidet insbesondere auf der Grundlage der Entwicklung der tatsächlichen Ausgaben.

Er beschließt die Umwandlung, wenn sie möglich ist.

*Abschnitt 7. — Immobilienvorabzug*

**Art. 59.** Der Immobilienvorabzug auf die gemietete Wohnung kann nicht dem Mieter zulasten gelegt werden.

*Abschnitt 8. — Untervermietung*

**Art. 60.** § 1. Ein Mieter, der einen Mietvertrag über eine Wohnung abgeschlossen hat, die er zu seinem Hauptwohnort bestimmt, darf das gesamte Gut nicht untervermieten.

Mit dem Einverständnis des Vermieters darf er einen Teil dieses Gutes untervermieten, unter der Bedingung, dass der Rest des gemieteten Gutes zu seinem Hauptwohnort bestimmt bleibt. Wenn das untervermietete Gut dazu bestimmt ist, als Hauptwohnort des Untermieters zu dienen, werden die Rechte und Pflichten des Mieters und des Untermieters, was deren gegenseitige Beziehungen betrifft, von vorliegendem Kapitel bestimmt, unter Vorbehalt der Absätze 4 bis 7 von Artikel 47.

§ 2 - Die Untervermietung ist unter den in Artikel 47 Absatz 3 des vorliegenden Dekrets erwähnten Bedingungen den dort erwähnten juristischen Personen erlaubt. Die Absätze 4 bis 7 von Artikel 47 sind auf diese Untervermietung anwendbar.

**Art. 61.** Die in Artikel 56 erwähnte Verlängerung des Wohnmietvertrags wegen außergewöhnlicher Umstände wird in den in Artikel 47, Absatz 6 und 7 genannten Situationen verboten.

**Art. 61.** Die Verlängerung des Wohnmietvertrags wird im Falle einer Untervermietung verboten.

*Abschnitt 9. — Garantie*

**Art. 62.** § 1. Wenn der Mieter, abgesehen von den in Artikel 20 des vorliegenden Dekrets vorgesehenen Sicherheiten, eine der in folgendem Absatz vorgesehenen Garantien gibt, um Gewähr für die Einhaltung seiner Verpflichtungen zu bieten, darf diese Garantie den Mietbetrag von zwei oder drei Monaten je nach Form der Mietgarantie nicht übersteigen.

Die im vorhergehenden Absatz erwähnten Garantien können nach Wahl des Mieters drei Formen annehmen: entweder die eines individuell eröffneten Kontos auf den Namen des Mieters bei einem Finanzinstitut oder die einer Bankgarantie, durch die dem Mieter die progressive Bildung der Garantie ermöglicht wird, oder die einer Bankgarantie, die aus einem Mustervertrag zwischen einem ÖSHZ und einem Finanzinstitut hervorgeht.

Entscheidet der Mieter sich für ein individuell eröffnetes Konto, darf die Mietgarantie den Mietbetrag von zwei Monaten nicht übersteigen. Die Zinserträge werden zugunsten des Mieters zum Kapital geschlagen und der Vermieter erhält Vorrang auf den Aktivbestand des Kontos für jegliche Schuldforderungen, die sich aus der gänzlichen oder teilweisen Nichterfüllung der Verpflichtungen des Mieters ergeben.

Entscheidet der Mieter sich für eine Bankgarantie, zu deren vollständiger Bildung er sich durch konstante Monatsraten während der Dauer des Vertrags mit einer Höchstdauer von drei Jahren verpflichtet, entspricht diese Garantie einem Mietbetrag von höchstens drei Monaten. Bei dem Finanzinstitut muss es sich um das Finanzinstitut handeln, bei dem der Mieter gegebenenfalls über ein Bankkonto verfügt, auf das sein Berufs- oder Ersatzeinkommen eingezahlt wird. Stellt der Mieter die Einzahlung seines Berufs- oder Ersatzeinkommens bei dem betreffenden Finanzinstitut ein, ist dieses berechtigt, die vollständige und sofortige Bildung der Garantie zu fordern, unbeschadet der Möglichkeit jedoch, diese an ein anderes Finanzinstitut zu übertragen. Ungeachtet des Gesetzes vom 25. April 2014 über den Status und die Kontrolle der Kreditinstitute und der Börsengesellschaften kann ein Finanzinstitut diese Garantie aus Gründen der Kreditwürdigkeit des Mieters nicht verweigern. Das Buch VII, Titel IV, Kapitel I des Wirtschaftsgesetzbuches kommt nicht zur Anwendung. Die Regierung kann die Modalitäten festlegen in Bezug auf die Verpflichtung des Finanzinstituts, eine Bankgarantie zu bilden, wenn der Mietkandidat zum Zeitpunkt seines Antrags durch mehr als eine andere Verpflichtung zur Garantiebildung für früher gewährte Bankmietgarantien gebunden ist. Nach einer Evaluation, die ein Jahr nach Inkrafttreten dieses Systems vorgenommen wird, kann die Regierung eine öffentliche Garantie zur Deckung der Garantien, die die Finanzinstitute gewissen Kategorien von Mietern, die sie bestimmt, gewährt haben, gemäß den von ihr bestimmten Finanzierungsmodalitäten organisieren. Der Mieter schuldet dem Finanzinstitut, das ihm ab dem Tag der vollständigen Bildung der Garantie Zinsen gewährt, keinerlei Debetzins. Das Finanzinstitut verfügt über die gemeinrechtlichen Vorrangrechte dem Mieter gegenüber, wenn dieser seiner Verpflichtung, die Garantie progressiv zu bilden, nicht nachkommt.

Entscheidet der Mieter sich für eine Bankgarantie, die einem Mietbetrag von höchstens drei Monaten entspricht und aus einem Mustervertrag zwischen einem ÖSHZ und einem Finanzinstitut hervorgeht, reicht das ÖSHZ den Antrag bei dem Finanzinstitut ein, das die Garantie zugunsten des Vermieters gewährt.

Die Regierung legt das Formular fest, mit dem die Finanzinstitute den Vermietern gegenüber bescheinigen, dass die Mietgarantie gewährt ist, und zwar ungeachtet der Art und Weise, wie diese Garantie gebildet wird.

§ 2 - Wenn der Vermieter im Besitz der Garantie ist und es unterlässt, sie auf die in § 1 Absatz 3 vorgesehene Weise anzulegen, ist er verpflichtet, dem Mieter auf den Garantiebetrag ab dessen Übergabe Zinsen zum mittleren Zinssatz des Finanzmarktes zu zahlen.

Diese Zinsen werden zum Kapital geschlagen. Ab dem Tag, wo der Mieter den Vermieter in Verzug setzt, der ihm durch § 1 Absatz 3 auferlegten Verpflichtung nachzukommen, wird jedoch der gesetzliche Zinssatz auf den Garantiebetrag geschuldet.

§ 3 - Über das Bankkonto, sowohl was die Hauptsumme als auch was die Zinsen betrifft, über die Bankgarantie und über das Konto, auf dem die Garantie neu gebildet wurde, darf nur zugunsten der einen oder anderen Partei verfügt werden, wenn entweder ein frühestens bei Ablauf des Mietvertrags erstelltes schriftliches Einverständnis oder die Kopie eines gerichtlichen Beschlusses vorliegt. Dieser Beschluss ist ungeachtet eines Einspruchs oder einer Berufung ohne Kautions- oder Beschränkung einseitig vollstreckbar.

*Abschnitt 10. — Übertragung der gemieteten Wohnung*

**Art. 63.** Wenn der Mietvertrag von einem feststehenden Tag vor der Veräußerung des gemieteten Gutes datiert ist, tritt der Ersteher, der das Gut unentgeltlich oder gegen Entgelt erworben hat, ab dem Datum der authentischen Urkunde in die Rechte und Verpflichtungen des Vermieters ein, sogar wenn der Mietvertrag für den Fall einer Veräußerung die Möglichkeit der Zwangsäumung vorsieht.

Das Gleiche gilt, wenn der Mietvertrag nicht von einem feststehenden Tag vor der Veräußerung datiert ist, falls der Mieter das gemietete Gut seit mindestens sechs Monaten benutzt. In diesem Fall kann der Ersteher den Mietvertrag aus den Gründen und unter den Bedingungen, die in Artikel 55 § 2 bis 4 des vorliegenden Dekrets erwähnt sind, jedoch beenden, allerdings unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, die dem Mieter bei Strafe des

Verfalls binnen drei Monaten nach dem Datum der authentischen Urkunde über die Eigentumsübertragung zuzustellen ist.

*Abschnitt 11. — Vermittlung durch einen Dritten für die Vermietung der Immobilie*

**Art. 64.** Jegliche Klausel, durch die dem Mieter die Kosten für die Vermittlung durch einen Dritten für die Vermietung eines Wohngutes zulasten gelegt werden, ist als nicht schriftlich festgehalten zu betrachten, es sei denn, der Mieter ist der Auftraggeber des Vermittlungsauftrags.

*KAPITEL IV. — Sonderbestimmungen über den Wohngemeinschaftsmietvertrag*

**Art. 65.** Unbeschadet der Bestimmungen des vorliegenden Kapitels finden die Artikel 56, 58, § 3, 59 und 63 des vorliegenden Dekrets auf den WG-Mietvertrag Anwendung.

Wenn einer der Mieter mit der ausdrücklichen Zustimmung aller Mitmieter und des Vermieters das Gut zu seinem Hauptwohnort bestimmt, finden die anderen Bestimmungen von Kapitel 3 unbeschadet der Bestimmungen des vorliegenden Kapitels Anwendung.

**Art. 66.** Die Mitmieter haften gesamtschuldnerisch für die gesamten Verpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag ergeben.

**Art. 67.** Wenn alle Mitmieter den Mietvertrag beenden, muss die Kündigung von jedem von ihnen unterzeichnet werden.

**Art. 68.** Der Mitmieter, der sich von seinen Verpflichtungen vor dem Ablauf des Mietvertrags befreien möchte, notifiziert dem Vermieter und seinen Mitmietern gleichzeitig eine dreimonatige Kündigung.

Nach dem in Absatz 1 genannten dreimonatigen Zeitraum wird der Mitmieter, der seine Kündigung erklärt hat, von seinen Verpflichtungen ohne Entschädigungszahlung befreit, unter der Bedingung, dass der Vermieter und seine Mitmieter ihre Zustimmung über den ihn ersetzenden Mieter gegeben haben; diese Zustimmung darf nur aus triftigen Gründen verweigert werden.

Mangels einer Zustimmung wird der in Absatz 1 erwähnte Mitmieter nach diesem dreimonatigen Zeitraum von seinen Verpflichtungen befreit, vorausgesetzt, dass er seinen Mitmietern eine Entschädigung zahlt, die dreimal dem Anteil des Mitmieters in dem Mietpreis entspricht.

**Art. 69.** Der den Mitmieter, der sich von seiner Verpflichtungen vor dem Ablauf des Mietvertrags befreit hat, ersetzende Nachmieter tritt für die restliche Dauer des Mietvertrags in dessen Rechte und Verpflichtungen ein.

Beim Einzug jegliches neuen Mitmieters schließen die Parteien einen Nachtrag zum Mietvertrag ab.

Die Pflicht der Registrierung des in Absatz 2 erwähnten Nachtrag zum Mietvertrag obliegt dem neuen Mitmieter.

**Art. 70.** Bei jedem Aus- und Einzug eines Mitmieters erstellen die Mitmieter einen Nachtrag zur Bestandsaufnahme, der die privaten Räume des aus- bzw. eintretenden Mitmieters und die gemeinschaftlichen Räume betrifft.

Bei frühzeitigem Auszug eines Mitmieters wird der Nachtrag zur Bestandsaufnahme zu seinen Lasten oder auf Kostenteilungsbasis mit dem ihn ersetzenden Mitmieter, wenn er in der Wohngemeinschaft ersetzt wird.

**Art. 71.** Wenn mindestens die Hälfte der Mitmieter, die den ursprünglichen Mietvertrag unterzeichnet haben, gekündigt haben, kann der Vermieter die Mietverhältnisse beenden, indem er eine sechsmonatige formgerechte Kündigung innerhalb von dem Monat, der auf die Notifizierung der letzten Kündigung eines Mitmieters folgt, erteilt.

**Art. 72.** Die Mitmieter unterzeichnen einen Wohngemeinschaftspakt.

Der Wohngemeinschaftspakt wird in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie es Mitmieter gibt.

Beim Einzug jegliches neuen Mitmieters wird ein Nachtrag zum Wohngemeinschaftspakt abgeschlossen.

In dem Pakt wird mindestens Folgendes festgesetzt:

1° die Verteilung der Miete zwischen den Mitmietern, wenn diese nicht im Mietvertrag vorgesehen ist;  
2° die Verteilung der gemeinschaftlichen, privaten, pauschalnebenkosten und der Vorauszahlungen zwischen den Mitmietern;

3° die Auflistung der beweglichen Güter unter Angabe deren Eigentümer;

4° die Modalitäten für den Abschluss der Versorgungsverträge bezüglich der Nebenkosten;

5° die Modalitäten für den Abschluss der Versicherungsverträge für die Mietsache;

6° die Modalitäten für den Einzug, Auszug oder die Ersetzung eines Mitmieters;

7° die Bedingungen der Hinterlegung und Freigabe der Mietgarantie;

8° die Modalitäten für die Schlichtung der Konflikte zwischen Mitmietern.

**Art. 73.** Der Immobilienvorabzug auf die gemietete Wohnung kann nicht dem Mieter zulasten gelegt werden.

**Art. 74.** Die Bestimmungen von den Artikeln 65 bis 73 des vorliegenden Dekrets sind zwingend.

**Art. 75.** Die Regierung legt einen Muster-Wohngemeinschaftspakt fest, der als Anhaltspunkt dient.

*KAPITEL V. — Sonderbestimmungen in Bezug auf den Studentenmietvertrag*

**Art. 76 -** Unbeschadet der Bestimmungen des vorliegenden Kapitels sind die Artikel 58 § 3 und 63 des vorliegenden Dekrets auf den Studentenmietvertrag anzuwenden.

**Art. 77 -** Unbeschadet der Bestimmungen des vorliegenden Kapitels sind auch die sonstigen Bestimmungen von Kapitel 3 des vorliegenden Dekrets, mit Ausnahme der Artikel 55 und 60, anzuwenden, wenn der Student mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters und mit Zustimmung des Mieters, falls dieser nicht der Student ist, das Gut zu seinem Hauptwohnort bestimmt.

**Art. 78 -** Die Regierung kann die Bedingungen und Modalitäten für die Vergabe eines Gütezeichens "qualitätsvolle Studentenwohnung" schaffen und festlegen.

**Art. 79 - § 1.** Bei der Unterzeichnung des Mietvertrags oder einen Monat vor der in Artikel 80 vorgesehenen Verlängerung des Mietvertrags übermittelt der Student dem Vermieter eine Bescheinigung über die reguläre Einschreibung an einer Lehranstalt für Sekundar- oder Hochschulunterricht oder andernfalls eine Abschrift seines Antrags auf Einschreibung bzw. eine ehrenwörtliche Erklärung über die Einreichung eines solchen Antrags.

Falls der Student keines der in Absatz 1 angeführten Dokumente vorlegt, wird der Mietvertrag durch die Bestimmungen von Kapitel 2 des vorliegenden Dekrets geregelt.

§ 2. Spätestens innerhalb von drei Monaten nach Bezug der gemieteten Räumlichkeiten oder innerhalb von drei Monaten nach der in Artikel 80 vorgesehenen Verlängerung des Mietvertrags erbringt der Student den Nachweis, dass er als solcher auftritt, indem er eine Bescheinigung über die reguläre Einschreibung an einer Lehranstalt für Sekundar- oder Hochschulunterricht für die Dauer des Mietvertrags, oder einen erheblichen Teil davon, vorlegt.

Vor Ablauf der in Absatz 1 genannten Frist kann der Student oder der Mieter, falls dieser nicht der Student ist, mittels eines begründeten Antrags den Vermieter um eine Verlängerung dieser Frist für dieselbe Dauer bitten.

Falls der Student den in Absatz 1 genannten Nachweis nicht vorlegt, wird der Mietvertrag durch die Bestimmungen von Kapitel 2 des vorliegenden Dekrets geregelt.

**Art. 80** - Außer wenn die Parteien eine kürzere Dauer vereinbart haben, wird davon ausgegangen, dass der Mietvertrag für eine Dauer von einem Jahr abgeschlossen wurde.

Er ist nach Ablauf der vereinbarten bzw. vorausgesetzten Laufzeit beendet, wenn von der einen oder anderen Partei einen Monat zuvor eine Kündigung notifiziert wurde. Am Ende der einjährigen Dauer, wenn der Student die Räumlichkeiten ohne Einspruch des Vermieters weiterhin bewohnt, wird der Mietvertrag unbeschadet der Indexierung für die Dauer von einem Jahr zu denselben Bedingungen verlängert.

Wurde der Mietvertrag für eine Dauer von weniger als einem Jahr abgeschlossen, wird davon ausgegangen, falls von der einen oder anderen Partei keine Kündigung notifiziert wurde und der Student die Räumlichkeiten ohne Einspruch des Vermieters weiterhin bewohnt, dass der Mietvertrag für einen Zeitraum von einem Jahr ab dem Datum, an dem der ursprüngliche Mietvertrag von weniger als einem Jahr in Kraft getreten ist, abgeschlossen wurde. In diesem Fall bleiben der Mietpreis und die anderen Bedingungen im Vergleich zu denjenigen, die im ursprünglichen Mietvertrag vereinbart wurden, unverändert.

**Art. 81** - § 1. Der Mieter kann den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Monaten und gegen Zahlung an den Vermieter einer Entschädigung, die der Miete von drei Monaten entspricht, jederzeit beenden.

Diese Kündigung darf jedoch nicht nach dem 15. März erteilt werden.

Die Entschädigung wird nicht geschuldet, wenn, je nach Fall:

1° der Student dem Vermieter während des Monats, der auf die Notifizierung seiner Kündigung folgt, die Dokumente zum Nachweis entweder der Unzulässigkeit bzw. Verweigerung der Einschreibung an einer Lehranstalt für Sekundar- oder Hochschulunterricht oder eines von der Lehranstalt bescheinigten Studienabbruchs übermittelt;

2° der Student bzw. der Mieter, falls dieser nicht der Student ist, nach schriftlichem Einverständnis des Vermieters über eine Abtretung des Mietvertrags und die vom Studenten vorgeschlagene Ersatzperson spätestens am letzten Tag der Kündigungsfrist seinen Mietvertrag abtritt. Der Übernehmer kann nur aus triftigen Gründen vom Vermieter abgelehnt werden;

3° ein Elternteil des Studenten oder ein anderer Unterhaltspflichtiger gerade gestorben ist, vorausgesetzt, dieses Ableben sowie die Unterhaltspflicht, der die verstorbene Person unterworfen war, wird nachgewiesen. § 1 Absatz 2 des vorliegenden Artikels findet in diesem Fall keine Anwendung.

§ 2. Die Kündigungsfrist läuft ab dem ersten Tag des Monats nach demjenigen, in dem die Kündigung erteilt wird.

**Art. 82** - § 1. Mit dem ausdrücklichen oder vorausgesetzten Einverständnis des Vermieters darf der Student, der dazu veranlasst wird, für einen Zeitraum von mehr als einem Monat von seinem üblichen Studienort fernzubleiben, um sein Studium fortzusetzen, bzw. der Mieter, falls dieser nicht dieser Student ist, seine Wohnung untervermieten. Das Einverständnis des Vermieters über die Untervermietung wird vorausgesetzt, wenn innerhalb von zwei Monaten nachdem das Projekt des Studenten, das Gut während einer Abwesenheit vom Studienort für eine Dauer von mehr als einem Monat im Rahmen der Absolvierung seines Studiums zu untervermieten, dem Vermieter per Einschreiben notifiziert wurde, der Vermieter seine Ablehnung nicht bekundet hat. Der Student erbringt den Nachweis, dass er dazu veranlasst wird, für einen Zeitraum von mehr als einem Monat von seinem üblichen Studienort fernzubleiben, um sein Studium fortzusetzen.

Das vom oder für Rechnung des Studenten gemietete Gut darf nur vom oder für Rechnung des Studenten untervermietet werden.

Die Rechte und Pflichten des Studenten bzw. des Mieters, falls dieser nicht der Student ist, und des Untermieters werden, was deren gegenseitige Beziehungen betrifft, vorbehaltlich der Bestimmungen von § 2 vom vorliegenden Kapitel bestimmt.

§ 2. Die Dauer der Untervermietung darf die noch abzulaufende Dauer des Hauptmietvertrags nicht überschreiten.

Der Student informiert vorher den Untermieter über dessen Eigenschaft, den Umfang seiner Rechte und die noch abzulaufende Dauer des Mietvertrags.

Wenn der Student bzw. der Mieter, falls dieser nicht der Student ist, den Hauptmietvertrag verfrüht beendet, erteilt er gleichzeitig dem Vermieter und dem Untermieter seine Kündigung.

§ 3. Der Student und, gegebenenfalls, der Mieter tragen dem Vermieter und dem Untermieter gegenüber allein die Verantwortung für die aus der Nichtbefolgung der Bestimmungen vorliegenden Artikels hervorgehenden Konsequenzen.

**Art. 83** - Der Immobilienvorabzug auf die gemietete Wohnung kann nicht dem Mieter zulasten gelegt werden.

**Art. 84** - Sofern sie nichts anderes vorsehen, sind die Bestimmungen dieses Kapitels zwingend.

#### KAPITEL VI. — *Gleitender Mietvertrag*

**Art. 85.** § 1. Das vorliegende Kapitel findet Anwendung auf den gleitenden Mietvertrag, wie er in Artikel 1, 38°, des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse definiert wird.

Die Regierung legt die Liste der juristischen Personen, denen erlaubt wird, den Mechanismus des gleitenden Mietvertrags anzuwenden, nachstehend "juristische Person" genannt, sowie ein Muster des gleitenden Mietvertrags fest.

§ 2. Jeder Mietvertrag, der in den Anwendungsbereich des vorliegenden Kapitels fällt, enthält, zusätzlich zu den in Artikel 3 stehenden Angaben:

1° die Identität des Untermieters, der eine soziale Betreuung genießt und der die Mietsache bewohnt;

2° die von der in § 1 erwähnten juristischen Person verfolgten allgemeinen Ziele, um sich zu vergewissern, dass der Untermieter fähig ist, die sich aus dem Hauptmietvertrag ergebenden Pflichten zu übernehmen.

§ 3. Das vorliegende Kapitel ist nicht mehr anwendbar, sobald der zwischen der juristischen Person, die der ursprüngliche Mieter ist, und dem Vermieter abgeschlossenen Mietvertrag dem Untermieter abgetreten wird.

**Art. 86.** § 1. Eine juristische Person kann mit der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters einen Mietvertrag für Hauptwohnsitz über ein Wohngut abschließen, um es der Person, für deren Betreuung sie verantwortlich ist, gleichzeitig zum selben Zweck zu vermieten.

§ 2. Die juristische Person nimmt dem Vermieter gegenüber alle Verpflichtungen eines Hauptmieters wahr und genießt die gleichen Rechte wie Letzterer.

§ 3. Wenn die Ziele der von der juristischen Person gewährleisteten sozialen Betreuung erreicht sind, wird der zwischen dieser Person und dem Vermieter abgeschlossene Mietvertrag für Hauptwohnsitz dem Untermieter abgetreten, der zum direkten Hauptmieter des Vermieters wird. Die Abtretung erfolgt nach den Bedingungen und Modalitäten der Artikel 87 und 88.

In Abweichung von Artikel 49 kann sich der Vermieter der Abtretung des mit der juristischen Person abgeschlossenen Mietvertrags für Hauptwohnsitz nicht widersetzen. Der Hauptmietvertrag sieht eine ausdrückliche Abtreungsklausel vor, aufgrund derer die juristischen Personen nach dem ersten, zweiten oder dritten Mietjahr das Recht haben, ihre sich aus dem Mietvertrag ergebende Rechte und Verpflichtungen dem Untermieter ohne erneute Zustimmung des Vermieters abzutreten, wenn sie feststellen, dass die verfolgten allgemeinen Ziele erreicht sind.

**Art. 87.** § 1. Jeder Hauptmietvertrag und jede Untervermietung im Sinne von Artikel 86, § 1 werden für eine Höchstdauer von drei Jahren abgeschlossen.

§ 2. Zwei Monate vor dem Ablauf des ersten und zweiten Jahres des Mietvertrags kann die juristische Person, die den Hauptmietvertrag abgeschlossen hat, ihn dem Untermieter abtreten, sofern sie erachtet, dass er die am Anfang der Mietperiode definierten Ziele der sozialen Betreuung erreicht hat, nämlich einen ausreichenden Autonomiegrad, um die Verpflichtungen zu erfüllen, die sich aus dem Hauptmietvertrag ergeben.

Wenn die Abtretung des Mietvertrags nach den ersten zwei Jahren des Hauptmietvertrags nicht stattgefunden hat, entscheidet die juristische Person, die der Hauptmieter ist, spätestens sechs Monate vor dem Ablauf des dritten Mietjahres, ob die Ziele der sozialen Betreuung von dem Untermieter erreicht worden sind oder nicht. Wenn sie nach dieser Überprüfung feststellt, dass ihr Untermieter die vorgenannten Ziele erreicht hat, wird der Mietvertrag zugunsten Letzteren abgetreten, der zum direkten Mieter des Vermieters wird.

Wenn sie feststellt, dass der Untermieter die vorgenannten Ziele nicht erreicht hat, kann der Mietvertrag nicht verlängert werden.

**Art. 88.** § 1. Die juristischen Personen gewährleisten eine regelmäßige soziale Betreuung des Untermieters während der ganzen Laufzeit des mit dem Vermieter abgeschlossenen Mietvertrags.

Vor den in Artikel 88 § 2 vorgesehenen Terminen informiert die juristische Person, die den Hauptmietvertrag abgeschlossen hat, den Vermieter, unter Beachtung des Berufsgeheimnisses und des Privatlebens des Untermieters, über die Fähigkeit des Untermieters, die sich aus dem Hauptmietvertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen.

§ 2. Der Untermietvertrag sieht eine Klausel vor, aufgrund derer die juristischen Personen nach dem dritten Mietjahr den Mietvertrag auflösen können, wenn sie feststellen, dass die verfolgten allgemeinen Ziele nicht erreicht sind.

#### KAPITEL VII. — *Informative Mietpreistabelle*

**Art. 89 - § 1.** Die Regierung legt eine informative Mietpreistabelle fest, auf welche die Parteien sich berufen können.

§ 2. Die Richtmietpreise werden nach Wohnungskategorie und geographischem Bezirk entsprechend der Mietmarktsstruktur und anhand der statistisch festgestellten Miethöhen festgesetzt.

Diese Wohnungskategorien werden nach den Merkmalen bezüglich der Wohnart, der Anzahl Hauptzimmer und deren Eigenschaften im Sinne von Artikel 1 Ziffern 19 bis 22bis des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse, sowie des Baujahres oder des Jahres, in dem große Renovierungen vorgenommen wurden, bestimmt.

Die geographischen Bezirke umschließen homogene Gebiete, was die Höhe der Mieten betrifft, die auf dem Mietmarkt festgestellt werden.

In die Richtmietpreise werden ebenfalls Komfortmerkmale eingerechnet, wenn diese aufgrund der auf dem Mietmarkt festgestellten Miethöhen statistisch maßgeblich sind.

Die Regierung sieht vor, dass die Richtmietpreise aufgrund von besonderen Komforteinrichtungen bzw. Unannehmlichkeiten herab- oder heraufgesetzt werden können.

§ 3. Die informative Mietpreistabelle wird jedes Jahr anhand einer repräsentativen Stichprobe der Wohnungen, die auf dem gesamten Gebiet der Wallonie vermietet werden, der Entwicklung des Mietmarkts angepasst.

Von der Stichprobe ausgeschlossen sind:

- die gemeinnützigen Wohnungen;
- die im Vergleich zum Wohngebäudebestand atypischen oder als ungewöhnlich bezeichneten Wohnungen;
- die Wohnungen mit WG-Mietvertrag aufgrund von Kapitel 4 des vorliegenden Dekrets;
- die Wohnungen mit Studentenmietvertrag aufgrund von Kapitel 5 des vorliegenden Dekrets;
- die Wohnungen, für die die tatsächliche Wohndauer der Mieter in den gemieteten Räumlichkeiten 9 Jahre übersteigt.

Unter Zugrundelegung der Gepflogenheiten und bewährten Praxis im Bereich der Statistik billigt die Regierung die methodischen Vorschriften in Bezug auf die Festlegung der Ziele der Datensammlung, die Vorgehensweise zur Sammlung, Kontrolle und Verarbeitung der Daten.

§ 4. Die Regierung stellt der Öffentlichkeit die informative Mietpreistabelle zur Verfügung. Sie legt die Regeln für seine Veröffentlichung fest, wie z.B. pädagogische Erläuterungen über ihren Gebrauch, ihren Geltungsbereich, Informationen über die Berechnung eventueller Mieteerhöhungen bzw. -reduzierungen.

#### KAPITEL VIII. — *Abänderungsbestimmung*

**Art. 90 - § 1.** In Art. 1344ter § 1 des Gerichtsgesetzbuches werden die Wörter "in Abschnitt II" durch die Wörter "in Kapitel 3 des Dekrets über den Wohnmietvertrag" ersetzt.

§ 2. In den Artikeln 1, 38°, 85 und 94 des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse werden die Wörter "Zivilgesetzbuch" jedes Mal durch die Wörter "Dekret über den Mietvertrag" ersetzt.

KAPITEL IX. — *Übergangsbestimmung*

**Art. 91.** Mit Ausnahme der Artikel 3, 17, § 2, 55, § 6 und der Kapitel IV und V, die nur auf die ab dem Inkrafttreten des vorliegenden Dekrets abgeschlossenen oder erneuerten Mietverträge Anwendung finden, sind die Bestimmungen des Dekrets auf die vor seinem Inkrafttreten abgeschlossenen Verträge anwendbar.

KAPITEL X. — *Aufhebungsbestimmung*

**Art. 92 - § 1.** Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt I von Buch III des Zivilgesetzbuches wird, was den Wohnmietvertrag betrifft, aufgehoben.

§ 2. Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt II des Zivilgesetzbuches, eingeführt durch das Gesetz vom 20. Februar 1991, wird aufgehoben.

§ 3. In dem Wortlaut von Kapitel VII, Titel II des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse werden die Wörter "Gleitender Mietvertrag und solidarisches Wohnen" durch die Wörter "Solidarisches Wohnen" ersetzt.

Artikel 85<sup>septies</sup> wird aufgehoben.

KAPITEL XI. — *Ermächtigung der Regierung im Hinblick auf eine Kodifizierung*

**Art. 93 -** Die Regierung kann die Bestimmungen des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse vom 29. Oktober 1998 und die Bestimmungen des vorliegenden Dekrets kodifizieren, unter Berücksichtigung der ausdrücklichen oder konkludenten Veränderungen dieser Bestimmungen bis zum Zeitpunkt der Kodifizierung.

Zu diesem Zweck kann die Regierung:

1° die Reihenfolge, die Numerierung und, im Allgemeinen, die Gestaltung der zu kodifizierenden Bestimmungen abändern;

2° die in den zu kodifizierenden Bestimmungen enthaltenen Referenzen abändern, um sie mit der neuen Nummerierung in Übereinstimmung zu bringen;

3° den Wortlaut der zu kodifizierenden Bestimmungen abändern, um ihre Übereinstimmung miteinander zu gewährleisten und deren Terminologie zu vereinheitlichen, ohne die in diesen Bestimmungen verankerten Prinzipien zu beeinträchtigen.

Die Kodifikation wird folgende Überschrift tragen: "Wallonisches Wohngesetzbuch".

Es wird am Tag seiner Bestätigung per Dekret in Kraft treten.

KAPITEL XI. — *Schlussbestimmung*

**Art. 94 -** Das vorliegende Dekret tritt am 1. September 2018 in Kraft.

Wir fertigen das vorliegende Dekret aus und ordnen an, dass es im *Belgischen Staatsblatt* veröffentlicht wird.

Namur, den 15. März 2018

Der Ministerpräsident

W. BORSUS

Die Ministerin für soziale Maßnahmen, Gesundheit, Chancengleichheit, den öffentlichen Dienst und die administrative Vereinfachung

A. GREOLI

Der Minister für Wirtschaft, Industrie, Forschung, Innovation, digitale Technologien, Beschäftigung und Ausbildung

P.-Y. JEHOLET

Der Minister für Umwelt, den ökologischen Wandel, Raumordnung, öffentliche Arbeiten, Mobilität, Transportwesen, Tierschutz, und Gewerbegebiete

C. DI ANTONIO

Der Minister für Haushalt, Finanzen, Energie, Klima und Flughäfen

J.-L. CRUCKE

Der Minister für Landwirtschaft, Natur, Forstwesen, ländliche Angelegenheiten, Tourismus, Denkmalschutz, und Vertreter bei der Großregion

R. COLLIN

Die Ministerin für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastrukturen

V. DE BUE

—  
Fußnote

(1) Sitzungsperiode 2017-2018

Dokumente des Wallonischen Parlaments, 985 (2016-2017) Nrn 1 bis 20

Ausführliches Sitzungsprotokoll, Plenarsitzung vom 14. März 2018

Diskussion

Abstimmung

## VERTALING

## WAALSE OVERHEIDSDIENST

[2018/201408]

## 15 MAART 2018. — Decreet betreffende de woninghuurovereenkomst (1)

Het Waals Parlement heeft aangenomen en Wij, Waalse Regering, bekrachtigen hetgeen volgt :

HOOFDSTUK I. — *Toepassingsgebied en begripsomschrijvingen*

**Artikel 1.** Dit decreet regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 6, § 1, IV, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. Het is van toepassing op de woninghuurovereenkomsten bepaald in artikel 2, 1°.

**Art. 2.** In de zin van dit decreet wordt verstaan onder :

1° woninghuurovereenkomst, hierna "huurovereenkomst" genoemd: de huurovereenkomst betreffende een roerend of onroerend goed of een gedeelte ervan bestemd om als woning te dienen, met uitsluiting van toeristische logies in de zin van het Waalse Toerismewetboek;

2° medehuurovereenkomst: de huur van eenzelfde woning door meerdere medehuurders die een medehuurpact ondertekend hebben uiterlijk op de ondertekening van het huurcontract en waarvan de datum van ondertekening in het huurcontract wordt vermeld. Bedoelde medehuurovereenkomst wordt formeel vastgelegd door het sluiten van één contract tussen de medehuurders en de verhuurder. De verhuurde woning bevat minstens een woonkamer of een voor alle medehuurders gemeenschappelijk sanitair lokaal;

3° de medehuurder: de huurder die de medehuurovereenkomst heeft ondertekend. Twee personen die een echtpaar vormen of twee wettelijke samenwoners mogen niet onder elkaar medehuurders zijn. Het echtpaar of de wettelijke samenwoners mogen nochtans één van de huurders vormen in een medehuurovereenkomst;

4° medehuurpact: de overeenkomst gesloten tussen de medehuurders die hun wederzijdse rechten en verplichtingen bepaalt;

5° studentenwoninghuurovereenkomst: de woninghuurovereenkomst betreffende de huur van een goed, door of voor rekening van een student, in het kader van de voltooiing van zijn studies en onder de voorwaarden van hoofdstuk 5;

6° student: de persoon die regelmatig ingeschreven is en zijn studies volgt in een instelling van het secundair of hoger onderwijs voor zover deze student het bewijs van zijn inschrijving levert in de vormen en binnen de termijnen vastgelegd door artikel 79, § 2;

7° studies in een instelling van het secundair onderwijs: de studies verstrekt binnen inrichtingen van het secundair onderwijs, georganiseerd of gesubsidieerd in de vorm van een gewoon of gespecialiseerd onderwijs in de zin van het decreet van 24 juli 1997 dat de prioritaire taken bepaalt van het basisonderwijs en van het secundair onderwijs en de structuren organiseert die het mogelijk maken ze uit te voeren;

8° studies in een inrichting van het hoger onderwijs: de studies van eerste, tweede of derde cyclus verstrekt binnen inrichtingen van het hoger onderwijs bedoeld in de artikelen 10 tot 13 van het decreet van 7 november 2013 tot bepaling van het hogeronderwijslandschap en de academische organisatie van de studies.

HOOFDSTUK II. — *Algemene bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomsten**Afdeling 1. — Essentiële onderdelen van het huurcontract*

**Art. 3. § 1.** Van elke huurovereenkomst moet een geschrift worden opgesteld.

Het geschrift bevat minstens:

1° de identiteit van alle contracterende partijen, namelijk:

a) voor de natuurlijke personen, hun naam en twee eerste voornamen, hun woonplaats, geboortedatum en -plaats;

b) voor de rechtspersonen, hun vennootschapsnaam en hun ondernemingsnummer bedoeld in artikel III, 17°, van het Wetboek van economisch recht; indien ze het bovenvermelde identificatienummer niet gekregen hebben, wordt dit nummer vervangen door de maatschappelijke zetel;

2° de ingangsdatum;

3° de duur van de huurovereenkomst;

4° het soort huurovereenkomst;

5° de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn;

6° het bedrag van de huurprijs, last exclusief;

7° het bedrag en de aard van de eventuele gemeenschappelijke lasten;

8° het bedrag en de aard van de privaatieve lasten indien ze forfaitair zijn;

9° de aanwijzing van het forfaitair of provisioneel karakter van de eventuele privaatieve en gemeenschappelijke lasten;

10° in collectieve woongebouwen, indien het bedrag van de lasten niet forfaitair is, de wijze van berekening van de lasten en de verrichte verdeling;

11° de vermelding van het bestaan van individuele of gemeenschappelijke meters;

12° de datum van het laatste EPB-attest wanneer het vereist wordt bij het decreet van 28 november 2013 decreet van 28 november 2013 betreffende de energieprestatie van gebouwen alsook prestatie-index toegekend aan het verhuurde goed.

Indien aan een partij bij een dergelijke akte nog geen ondernemingsnummer is toegekend, bevestigt die partij, wat punt 1°, b) betreft, dit in de akte of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan de akte.

De partij die haar verplichting tot identificatie met het in het tweede lid beoogde nummer niet nakomt, draagt alle gevolgen van het gebrek aan registratie van de huurovereenkomst.

§ 2. De Regering stelt een bijlage op voor elke type huurovereenkomsten, die een synthetische en pedagogische uitleg van de wettelijke bepalingen betreffende de volgende elementen omvat :

- de bepalingen inzake de gezondheid, veiligheid en woonbaarheid; een uitleg over de aard van een dwingende regel;

- de bepalingen betreffende de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie en de kosteloosheid van de registratie;

- de duur van de huurovereenkomst;
- de mogelijkheden om de huurprijs te herzien, de indexering, de lasten;
- de regels opgesteld inzake de huurherstellingen; de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen en de erbij horende bepalingen;
- de bepalingen in verband met de verandering van eigenaar; de mogelijkheden voor de partijen om bijgestaan te kunnen worden bij een geschil. Deze bijlage zal verplichtend bij de huurovereenkomst worden gevoegd.

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

De bevoegdheid van de rechter wordt beperkt door het voorafgaandelijk bestaan van een mondeling contract tussen de partijen.

§ 3. De Regering stelt een standaardmodel van een huurcontract ten indicatieve titel vast.

§ 5. De § 1 en 3 zijn van dwingend recht.

**Art. 4.** Indien een huurovereenkomst die zonder geschrift is aangegaan, nog op generlei wijze is ten uitvoer gebracht, en een van de partijen die ontkent, kan het bewijs door getuigen niet worden toegelaten, hoe gering de huurovereenkomstprijs ook is, en hoewel men aanvoert dat er handgeld is gegeven.

Alleen de eed kan worden opgedragen aan hem die de huurovereenkomst ontkent.

#### *Afdeling 2. — Openbare mededeling*

**Art. 5.** § 1. Onverminderd de artikelen 34, § 4, en 36 van het decreet van 28 november 2013 betreffende de energieprestatie van gebouwen en de sancties die gebonden zijn aan de schending van die bepalingen, bevat elke openbare of officiële mededeling minstens de volgende gegevens :

- 1° het bedrag van de huurprijs, last exclusief;
- 2° het forfaitair of provisioneel karakter van de eventuele privatieve en gemeenschappelijke lasten;
- 3° het bedrag en de aard van de eventuele gemeenschappelijke lasten;
- 4° het bedrag en de aard van de privatieve lasten indien ze forfaitair zijn.

§ 2. In geval van niet-naleving door de verhuurder of dienst lasthebber van de in § 1 bedoelde verplichtingen, kan een administratieve boete tussen 50 en 200 euro opgelegd worden.

De gemeenten kunnen, als gedecentraliseerde overheden, de niet-naleving van dit artikel vaststellen, vervolgen en bestraffen. De gemeente waar het goed is gelegen, is daarvoor bevoegd. Die niet-naleving wordt vastgesteld, vervolgd en bestraft volgens de vormen, termijnen en procedures waarin voorzien in de artikelen 6, 7, 20, 21, § 1 en 3, 25, 26, § 1 en 3, 27, eerste en vierde lid, 30, 31, 33, eerste lid, 43 en 44, van de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

#### *Afdeling 3. — Rechten en verplichtingen van de verhuurder*

**Art. 6.** De verhuurder kiest de huurder vrij en zonder discriminatie in de zin van het decreet van 6 november 2008 betreffende de bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie.

De verhuurder kan, met het oog op het opstellen en sluiten van het huurcontract, de volgende algemene gegevens, en in voorkomend geval, de desbetreffende bewijsstukken bij de kandidaat-huurder inwinnen :

- 1° de naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s);
- 2° een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder;
- 3° het adres van de kandidaat;
- 4° de geboortedatum of, in voorkomend geval, een bewijs van zijn bekwaamheid om te contracteren;
- 5° de samenstelling van het gezin;
- 6° de burgerlijke stand van de huurder indien hij getrouwd of wettelijke samenwoner is;
- 7° het bedrag van de financiële middelen waarover de kandidaat- huurder beschikt;
- 8° het bewijs van de betaling van de laatste drie huurprijzen.

De verhuurder mag geen andere gegevens eisen, tenzij ze een rechtmatig doel heeft en de aanvraag om serieuze redenen in verhouding tot de nagestreefde doestelling wordt gerechtvaardigd.

Het derde lid is van toepassing onverminderd voor de vastgoedbeheerders om de inlichtingen in te winnen die nodig zijn voor de uitoefening van hun opdrachten bepaald in het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen.

Dat artikel is van openbare orde.

**Art. 7.** De verhuurder :

- 1° levert het verhuurde goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud aan de huurder;
- 2° onderhoudt dat goed in zodanige staat dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is en moet daaraan alle herstellingen doen, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder;
- 3° laat de huurder het rustig genot daarvan hebben;
- 4° verandert de gedaante van het verhuurde goed niet.

**Art. 8.** De herstellingen die geacht worden herstellingen ten laste van de huurder te zijn, komen voor rekening van de verhuurder, wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

De Regering legt een niet-limitatieve lijst van de huurherstellingen vast.

**Art. 9.** § 1. Behalve in het geval van een verhuur van roerende goederen of van een renovatiehuurovereenkomst voldoet de verhuurde woning aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid bedoeld in de artikelen 3 tot 4bis van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen.

§ 2. Indien de verhuurde woning niet voldoet aan de in § 1 bedoelde elementaire vereisten en indien de verhuurder, die vooraf is aangemaand, de werken die nodig zijn om het verhuurde goed in overeenstemming te brengen, niet uitvoert, heeft de huurder de keuze, wanneer de niet-naleving niet aan hem toe te schrijven is, ofwel de uitvoering te eisen van de werken, ofwel de ontbinding van het huurcontract te vragen met schadevergoeding.

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

**Art. 10.** Vrijwaring is verschuldigd aan de huurder voor alle gebreken van het verhuurde goed, die het gebruik daarvan verhinderen, ook al mocht de verhuurder die bij het aangaan van de huurovereenkomst niet hebben gekend.

Indien door die gebreken enig verlies voor de huurder ontstaat, is de verhuurder verplicht hem daarvoor schadeloos te stellen.

**Art. 11.** Indien de huurder het verhuurde goed voor een ander gebruik bezigt dan waarvoor het bestemd was, of voor een gebruik waaruit enig nadeel kan ontstaan voor de verhuurder, kan deze, naar gelang van de omstandigheden, de huurovereenkomst doen ontbinden.

**Art. 12.** Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd door toeval geheel is teniet gegaan, is de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden; indien het goed slechts ten dele is teniet gegaan, kan de huurder, naar gelang van de omstandigheden, ofwel een vermindering van de prijs, ofwel zelfs ontbinding van de huurovereenkomst vorderen. In geen van beide gevallen is schadeloosstelling verschuldigd.

**Art. 13.** De verhuurder is niet verplicht de huurder te vrijwaren voor de stornis die derden hem door feitelijkheden toebrengen in zijn genot, zonder dat zij overigens beweren enig recht op het verhuurde goed te hebben; onverminderd het recht van de huurder om hen in eigen naam te vervolgen.

#### *Afdeling 4. — Rechten en verplichtingen van de huurder*

**Art. 14.** De huurder is gehouden :

1° het verhuurde te gebruiken als een goed huisvader, en volgens de bestemming welke bij het huurcontract daaraan gegeven is, of volgens die welke, bij gebreke van overeenkomst daaromtrent, naar gelang van de omstandigheden vermoed wordt.

2° de huurprijs op de bepaalde termijnen te betalen.

**Art. 15.** De huurder is gehouden tot de huurherstellingen en tot de geringe herstellingen tot onderhoud. Onder huurherstellingen en geringe herstellingen tot onderhoud wordt verstaan de onbelangrijke herstellingen te wijten aan het normaal gebruik van de plaats door de huurder.

**Art. 16.** De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad.

**Art. 17. § 1.** De huurder is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

§ 2. De in § 1 bedoelde aansprakelijkheid van de huurder wordt door een verzekering gedekt.

Tenzij de partijen anders overeenkomen, sluit de huurder deze verzekering vóór de intrek in de woning. Hij levert jaarlijks het bewijs van de betaling van de premies. Indien de huurder het bewijs van de betaling van de premies niet levert binnen de maand volgend de intrek in de woning of, later, binnen de maand volgend op de verjaardatum van de intrek in de woning, kan de verhuurder zijn verzekeringsinstelling die de woning verzekert, verzoeken om ten voordeel van de huurder een clausule van afstand van verhaal toe te voegen in zijn verzekeringscontract "woning". In dit geval kan hij de kosten doorberekenen aan de huurder. De franchise kan ten laste komen van de huurder indien hij aansprakelijk is.

**Art. 18.** De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders.

**Art. 19.** In geval van ontbinding van de huurovereenkomst door de schuld van de huurder, is deze verplicht de huurprijs te betalen gedurende de tijd die voor de wederverhuuring nodig is, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik mocht zijn veroorzaakt.

... **Art. 20.** Het feit dat de huurder het huis niet van genoegzaam huisraad voorziet, vormt een onrechtmatige oorzaak van ontbinding van de huurovereenkomst, tenzij hij voldoende zekerheid stelt voor de betaling van de huurprijs.

**Art. 21.** Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld of indien energiebesparende werken, waarvan de lijst door de Regering wordt opgemaakt, uitgevoerd worden onder voorwaarden bepaald door de Regering, 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.

Indien echter die herstellingen langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

Indien de herstellingen of de energiebesparende werken van dien aard zijn dat hetgeen noodzakelijk is voor de huisvesting van de huurder en van zijn gezin, daardoor onbewoonbaar wordt, kan hij de huurovereenkomst doen ontbinden.

**Art. 22.** Indien de huurder in zijn genot is gestoord ten gevolge van een rechtsovereenkomst betreffende de eigendom van het erf, heeft hij recht op een evenredige vermindering van de huurprijs, mits van de stornis en de belemmering aan de verhuurder is kennis gegeven.

**Art. 23.** Indien zij die de feitelijkheden hebben begaan, beweren enig recht op het verhuurde goed te hebben, of indien de huurder zelf in rechte gedagvaard wordt om te worden verwezen tot ontruiming van het geheel of van een gedeelte van het goed, of om de uitoefening van enige erfdienstbaarheid te gedogen, moet de huurder de verhuurder in vrijwaring oproepen, en, indien hij het eist, zal hij buiten het geding gesteld worden, mits hij de verhuurder noemt, voor wie hij bezit.

#### *Afdeling 5. — Aan de huurders opgelegde kosten en lasten*

**Art. 24. § 1.** Behalve wanneer uitdrukkelijk overeengekomen is dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met werkelijke uitgaven overeenkomen.

Deze kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

De stukken die van deze uitgaven doen blijken en die de rubrieken en de gedetailleerde berekeningen (formules, quotiteiten...) omvatten, moeten worden overgelegd.

In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met paragraaf 1 zijn nietig.

**Art. 25.** § 1. Indien de huurder meer betaald heeft dan hij in toepassing van dit decreet of et huurcontract verschuldigd is moet hem het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald.

Dit verzoek dient aan de verhuurder te worden verzonden bij aangetekende brief.

De teruggave kan evenwel slechts geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de 5 jaar die aan dit verzoek voorafgaan.

De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een termijn van één jaar, zoals bepaald in artikel 2273 van het Burgerlijk Wetboek.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met paragraaf 1 zijn nietig.

#### *Afdeling 6. — Indexering*

**Art. 26.** § 1. Indien een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud is bedongen, is deze slechts één maal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Deze aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen zoals bepaald in artikel 2 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag verkregen door toepassing van de hiernavolgende formule : basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis met uitsluiting van alle kosten en lasten uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd.

Het nieuwe indexcijfer is de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.

§ 2. Contractuele bepalingen welke uitvoering verder gaat dan de aanpassing waarin dit artikel voorziet, kunnen tot die aanpassing ingekort worden.

#### *Afdeling 7. — Plaatsbeschrijving*

**Art. 27.** § 1. De partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode waarin de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Ze wordt gevoegd bij de geschreven huurovereenkomst en wordt ook aan registratie onderworpen.

De Regering stelt een standaardmodel van een ingaande plaatsbeschrijving ten indicatieve titel vast.

Bereiken de partijen geen overeenstemming, dan wijst de vrederechter, bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift ingediend binnen 15 dagen volgend het verstrijken van de termijn van één maand, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§ 2. Behalve andersluidende bepaling bevat de ingaande plaatsbeschrijving minstens:

- 1° de datum van de vaststelling;
- 2° de identiteit en de hoedanigheid van de auteur(s) van de vaststellingen;
- 3° de referenties van de huurovereenkomst: persoonlijke gegevens van de partijen, adres van het goed, datum van begin van de huur;
- 4° een algemene nota met een overzicht van de stand van het goed, van de materialen en uitrustingen alsook de algemene staat van onderhoud en netheid van de kamers;
- 5° de omschrijving van de zichtbare staat, van de eventuele schalde en staat van netheid van elke kamer;
- 6° de staat en de zichtbare werking van de aanwezige uitrustingen;
- 7° de lijst van de documenten m.b.t. het onderhoud van de uitrustingen en hun uitvoeringsdatum;
- 8° de opname van de indexcijfers van de meters en van de tonnage van de tanks;
- 9° de consignatie van de sleutels, afstandsbedieningen, badges, chips en andere voorzieningen die de huurder heeft ontvangen;
- 10° het bestaan en de ligging van de uitrustingen inzake zekerheid bedoeld in artikel 4bis van het Waals Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen;
- 11° de ondertekeningen voorafgegaan door de woorden "gelezen en goedgekeurd" van de aanwezige partijen of van hun gemachtigde.
- 12° de ondertekening van de auteur(s) van de vaststellingen.

§ 3. Indien in de verhuurde goederen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de ingaande plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

Wordt geen overeenstemming bereikt, dan is de in paragraaf 1 voorgeschreven procedure van toepassing, behalve wat de termijnen betreft.

§ 4. Elke partij kan eisen dat een uitgaande plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening opgemaakt wordt.

§ 5. Behalve andersluidende bepaling bevat de uitgaande plaatsbeschrijving minstens:

- 1° de datum van de vaststellingen;
- 2° de identiteit en de hoedanigheid van de auteur(s) van de vaststellingen;
- 3° de aanwijzing van het goed dat het voorwerp uitmaakt van de expertise;
- 4° de verwijzingen naar de datum van de huurovereenkomst, de datum van het proces-verbaal van de plaatsbeschrijving, de bewoningsduur en naar elk aanhangsel;
- 5° de verwijzing naar de eventuele materiële vaststellingen van de tekortkomingen en schade die te wijten zijn aan de huurder;
- 6° de opname van de indexcijfers van de meters en van de tonnage van de tanks;

7° de consignatie van de sleutels, afstandsbedieningen, badges, chips en andere voorzieningen die de huurder heeft ontvangen;

8° de eventuele opmerkingen betreffende de elementen of documenten die moeten worden overgemaakt;

9° de plaats en de datum van de handtekening;

10° de ondertekeningen voorafgegaan door de woorden "gelezen en goedgekeurd" van de aanwezige partijen of van hun gemachtigde.

11° de ondertekening(en) van de auteur(s) van de vaststellingen.

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

Bereiken de partijen geen overeenstemming, dan wijst de vrederechter, bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift ingediend voor de datum van de teruggave van de sleutels, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§ 6. De §§ 1 en 3 zijn van dwingend recht.

**Art. 28.** § 1. Bij gebrek aan omstandige plaatsbeschrijving wordt de huurder verondersteld het verhuurde goed ontvangen te hebben in dezelfde staat als die waarin ze zich na afloop van de huurovereenkomst bevindt, behoudens bewijs van het tegenovergestelde, dat door alle rechtsmiddelen geleverd kan worden.

§ 2. Indien tussen verhuurder en huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.

#### *Afdeling 8. — Uitvoeringsmodaliteiten en einde van de huurovereenkomst*

**Art. 29.** Onverminderd artikel 39 wordt de voor onbepaalde duur gesloten huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan per maand.

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

**Art. 30.** De opzegging kan betekend worden hetzij bij aangetekend schrijven, hetzij bij deurwaardersexploot, hetzij bij afgifte in handen van de geadresseerde(n) die het dubbel heeft ondertekend met vermelding van de datum van ontvangst.

In alle gevallen waarin de opzegging op een ander ogenblik kan worden gegeven, begint de opzeggingstermijn te lopen op de eerste dag van de maand volgend de maand waarin de opzegging wordt gegeven.

**Art. 31.** De huurovereenkomst eindigt van rechtswege wanneer de bepaalde tijd verstreken is, zonder dat een opzegging is vereist.

**Art. 32.** Indien de huurder, na beëindiging van een voor een bepaalde duur bij geschrift gesloten overeenkomst, het goed zonder verzet van de verhuurder verder blijft bewonen, is er wederinhuring tegen dezelfde voorwaarden, ook wat de duur betreft.

**Art. 33.** Wanneer een opzegging is betekend, kan de huurder, hoewel hij in het genot gebleven is, zich niet beroepen op een stilzwijgende wederinhuring.

**Art. 34.** In het geval van artikel 32 strekken de verplichtingen van de borgtocht zich niet uit tot de verplichtingen die uit de wederinhuring ontstaan, tenzij het tegendeel is bepaald.

**Art. 35.** Het huurcontract wordt ontbonden door het tenietgaan van het verhuurde goed, en door de niet-nakoming van hun verplichtingen door de verhuurder of de huurder.

**Art. 36.** Het huurcontract wordt niet ontbonden door de dood van de verhuurder.

**Art. 37.** De uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde wordt voor niet geschreven gehouden.

**Art. 38.** De huurovereenkomst van meubelen om een huis daarmee te stofferen, wordt geacht voor zolang te zijn aangegaan als de huizen volgens plaatselijk gebruik doorgaans verhuurd worden.

**Art. 39.** De huurovereenkomst van een gemeubileerde woning wordt geacht te zijn aangegaan bij het jaar, wanneer zij is aangegaan tegen zoveel per jaar, bij de maand, wanneer zij is aangegaan tegen zoveel per maand, bij de dag, wanneer zij is aangegaan tegen zoveel per dag.

#### *Afdeling 9. — Overdracht van de verhuurde woning*

**Art. 40.** Indien de verhuurder het verhuurde goed verkoopt, kan de huurder, die een authentieke huurovereenkomst of een huurovereenkomst met vaste dagtekening heeft, niet uit het verhuurde gezet worden door de koper, tenzij de verhuurder of de koper zich dit recht bij het huurcontract heeft voorbehouden.

**Art. 41.** Indien bij het aangaan van de huurovereenkomst is overeengekomen dat, in geval van verkoop, de huurder uit het verhuurde kan worden gezet door de koper, en geen beding gemaakt is omtrent de schadevergoeding, is de verhuurder verplicht de huurder schadeloos te stellen met een bedrag gelijk aan de huurprijs voor de tijd die volgens dit decreet of het huurcontract gelaten wordt tussen de opzegging en het vertrek.

**Art. 42.** De koper die gebruik wil maken van de bevoegdheid, bij het huurcontract voorbehouden, om, in geval van verkoop, de huurder uit het verhuurde te zetten, is bovendien verplicht de huurder te waarschuwen binnen de termijnen bepaald door dit decreet of het huurcontract.

**Art. 43.** De huurders kunnen niet uit het verhuurde gezet worden, tenzij de verhuurder of, zo niet, de nieuwe koper hun de hierboven bepaalde schadevergoedingen betaalt.

**Art. 44.** Indien de huurovereenkomst niet bij authentieke akte is aangegaan, of geen vaste dagtekening heeft, is de koper niet tot schadevergoeding gehouden.

**Art. 45.** De koper onder beding van wederinkoop kan geen gebruik maken van de bevoegdheid om de huurder uit het verhuurde te zetten, voordat hij, door het verstrijken van de tijd voor de wederinkoop bepaald, onherroepelijk eigenaar is geworden.

#### *Afdeling 10. — Overlijden van de huurder*

**Art. 46.** § 1. Onverminderd artikel 55, § 8, wordt de huurovereenkomst beëindigd zonder opzeg noch vergoeding drie maanden na het overlijden van de huurder.

§ 2. Elke persoon die op de datum van het overlijden van de huurder sinds meer dan zes maanden in de verhuurde woning woonachtig is, beschikt over een termijn van één maand die begint te lopen op de dag van het overlijden van de huurder, om zijn wil om de huurovereenkomst over te nemen aan de huurder mee te delen.

De verhuurder beschikt over een termijn van één maand te rekenen van de dag volgend op de in het eerste lid bedoelde kennisgeving om zijn verzet tegen de overname van de huurovereenkomst om gegronde redenen aan de auteur mee te delen.

Bij gebrek aan verzet van de verhuurder binnen de in het tweede lid bedoelde termijn wordt de huurovereenkomst door de in het eerste lid bedoelde persoon overgenomen onder dezelfde voorwaarden als die reeds bestonden bij het overlijden van de huurder.

§ 3. Indien de woning bij het overlijden van de huurder onbewoond en volledig leeg is, kan de verhuurder het door een deurwaarder laten vaststellen op eigen verzoek of op verzoek van de vrederechter, bij wie de zaak vooraf aanhangig wordt gemaakt met een eenzijdig verzoekschrift. In dit geval wordt de huurovereenkomst, in afwijking van § 1, op de datum van de vaststelling van rechtswege beëindigd zonder opzeg noch vergoeding.

Indien de woning onbewoond en met de goederen van de overleden huurder gemeubeld is, laat de verhuurder het door een deurwaarder vaststellen op eigen verzoek of op verzoek van de vrederechter, bij wie de zaak vooraf aanhangig wordt gemaakt met een eenzijdig verzoekschrift. De deurwaarder stelt een lijst van de in de woning aanwezige goederen op. Aan het einde van de in § 1 bedoelde termijn beschikt de verhuurder over het goed als een goed huisvader ten laste van de rechthebbenden van de overleden huurder.

§ 4. De verhuurder kan de huurwaarborg in zijn voordeel laten vrijmaken ten belope van de bedragen die hem verschuldigd zijn, op eenzijdig verzoek ingediend bij de bevoegde rechter.

#### *Afdeling 11. — Onderverhuring*

**Art. 47.** De onderverhuring is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

De huurder die het verhuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, mag het goed niet volledig noch gedeeltelijk onderverhuren om als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder te dienen.

Wanneer de huurder evenwel een vastgoedbeheerder in de zin van het Waals Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen, een vereniging zonder winstoogmerk, een stichting van openbaar nut onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de stichtingen en de Europese politieke partijen en stichtingen, ofwel een vennootschap met een sociaal oogmerk is, kan hij het goed aan een of meer natuurlijke personen geheel onderverhuren, op voorwaarde dat deze personen minder gegoed zijn of zich in een behartenswaardige 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. De verhuurder wordt daarover ingelicht zodra de overeenkomst wordt ondertekend.

De duur van de onderverhuring mag de resterende looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet overtreffen.

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

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

Wanneer de huurder vervoegd de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet hij, onverminderd het vierde lid, de onderhuurder binnen acht dagen na de kennisgeving van de opzegging aan de verhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven, samen met een afschrift van de opzegging die hij aan de verhuurder richt. De huurder moet de onderhuurder een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur.

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

**Art. 48.** De onderhuurder is jegens de eigenaar slechts gehouden ten belope van de prijs, die hij als onderhuurder verschuldigd is op het ogenblik van het beslag, en zonder dat hij zich op bij voorraad gedane betalingen kan beroepen.

Betalingen die de onderhuurder gedaan heeft, hetzij krachtens een beding van zijn huurcontract, hetzij overeenkomstig het plaatselijk gebruik, worden niet geacht bij voorraad te zijn gedaan.

#### *Afdeling 12. — Overdracht van de huurovereenkomst*

**Art. 49.** Onverminderd artikel 46 is de overdracht van de huurovereenkomst verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding.

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

#### *Afdeling 13. — Renovatiehuurovereenkomst*

**Art. 50.** De partijen kunnen te allen tijde schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten in het verhuurde goed bepaalde werken uit te voeren, die door de verhuurder moeten worden verricht.

Zij moeten de termijn bepalen waarbinnen de werken moeten worden uitgevoerd.

In dit geval kan van artikel 9 van dit decreet worden afgeweken op voorwaarde dat de voorgenomen werken er toe strekken het verhuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van dat artikel, dat deze werken precies omschreven worden, dat de aanvang voor de werken binnen een redelijk tijdstip is bepaald en dat geen huurgelden verschuldigd zijn tijdens de overeengekomen duur ervan, met dien verstande dat deze duur niet korter mag zijn dan degene die redelijkerwijze noodzakelijk is om ze uit te voeren.

Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode 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.

Na beëindiging van de werken wordt op verzoek van de meest gerede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak.

#### *Afdeling 14. — Verhuring van de goederen van minderjarigen*

**Art. 51.** Artikel 595 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de verhuring door de vruchtgebruiker, is mede van toepassing op de verhuring van de goederen van minderjarigen.

HOOFDSTUK III. — *Bijzondere bepalingen betreffende de huren met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder**Afdeling 1. — Toepassingsgebied*

**Art. 52.** § 1. Dit hoofdstuk is van toepassing op woninghuurovereenkomsten die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingentreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd.

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

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 gaat de huurovereenkomst in op de dag waarop deze toestemming is verleend.

§ 2. Dit hoofdstuk is tevens van toepassing op de onderverhuring betreffende de woning bestemd als hoofdverblijfplaats in uitvoering van de leden 1 en 3, aangegaan overeenkomstig artikel 58 van dit hoofdstuk binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.

Dit hoofdstuk is tevens van toepassing op de onderverhuringen aangegaan door de rechtspersonen bedoeld in artikel 47, derde lid, binnen de grenzen bepaald in artikel 60, § 2. In dat geval is ook de hoofdhuurovereenkomst onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk.

§ 3. Dit hoofdstuk is niet van toepassing wanneer de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.

§ 4. Dit hoofdstuk is niet langer van toepassing zodra het verhuurde goed niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

§ 5. Behalve als zij er anders over beschikken, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk van dwingend recht.

§ 6. In het kader van dit hoofdstuk zijn de artikelen 7, 8, 9, 10 en 15 van dwingend recht.

*Afdeling 2. — Essentiële onderdelen van het huurcontract*

**Art. 53.** De verplichting van de registratie van het huurcontract rust op de verhuurder. De kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie zijn volledig ten zijne laste.

**Art. 54.** Na de termijn van twee maanden bedoeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten en zolang het huurcontract niet geregistreerd is, zijn de opzegtermijnen en de bij contract of krachtens dit decreet voorziene vergoeding die ten laste is van de huurder, niet van toepassing, voor zover een ingebrekestelling, die in de vormen bedoeld in artikel 30 van dit decreet door de huurder aan de verhuurder is gericht, gedurende één maand zonder verdere behandeling is gebleven.

*Afdeling 3. — Duur van de huurovereenkomst*

**Art. 55.** § 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 52 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huur eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien een opzegging ten minste zes maanden voor de vervaldag door de verhuurder, en ten minste drie maanden voor de vervaldag door de huurder wordt betekend.

Indien binnen de in het eerste lid bedoelde termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

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

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Deze laatste moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; 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.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

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

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

§ 3. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huur 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° worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed 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 huurprijs van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

Met het oog op het goede verloop van de werken kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw te allen tijde verscheidene huren beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden,

voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.

Op verzoek van de huurder moet de verhuurder hem binnen twee maanden na zijn aanvraag 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; 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.

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Mits een opzegging van drie maanden kan de huurder de huurovereenkomst elk ogenblik beëindigen.

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

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

§ 6. In afwijking van de § § 1 tot 5 kan een huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar.

De huur kan slechts tweemaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd onverminderd de indexering van de huurprijs bij de verlenging. De totale duur van de huur mag nochtans niet langer zijn dan drie jaar. Het geschrift kan bestaan in een aanhangsel, een nieuwe huurovereenkomst, een contractueel beding van de oorspronkelijke huur, waarbij de huur wordt verlengd.

Zij wordt beëindigd mits een van de partijen ten minste drie maanden voor het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging betekent. Wanneer de huurovereenkomst gesloten is voor een duur korter dan of gelijk aan drie maanden, wordt de opzegging geacht betekend te zijn door de ondertekening van de huur of door de verlenging ervan.

Mits een opzegging van drie maanden kan de huurder de huurovereenkomst elk ogenblik beëindigen. In dit geval heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan drie maanden huurprijs.

De verhuurder mag de huurovereenkomst pas na het eerste huurjaar en onder de voorwaarden bedoeld in § 2 vervoegd beëindigen, mits een opzegging van drie maanden en een vergoeding gelijk aan één maand huurprijs.

Bij ontstentenis van een tijdig berekende opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huur wordt gesloten tussen dezelfde partijen, wordt de huur geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huur in werking is getreden. Hij wordt dan ook geregeld bij de § § 1 tot 5 van dit artikel. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst onverminderd de toepassing van de artikelen 57 en 58.

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

Die huurovereenkomst wordt geregeld bij de bepalingen van de § § 2 tot 5.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een opzegging die ten minste zes maanden voor de vervalddag door de verhuurder, en ten minste drie maanden voor de vervalddag door de huurder wordt betekend.

Indien overeenkomstig het eerste lid binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

De vergoeding die met toepassing van § 4 van dit artikel 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 huurprijs.

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

#### *Afdeling 4. — Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*

**Art. 56.** Wanneer de huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, om een verlenging verzoeken.

Deze verlenging wordt, op straf van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervalddag van de huurovereenkomst aan de verhuurder gevraagd bij een aangetekende brief.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, ondermeer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter, kan in dit geval, indien hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder

eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die bij toepassing van artikel 55, § 4, verschuldigd is, beperken of opheffen.

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

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

#### *Afdeling 5. — Indexering*

**Art. 57.** Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten, 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 26 van dit decreet.

Indien deze aanpassing de verhoging van het bedrag van de huurprijs tot gevolg heeft, is ze slechts verschuldigd als de huurovereenkomst schriftelijk gesloten is en, voor een huurovereenkomst betreffende een onroerend goed, als de schriftelijke huur geregistreerd is.

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.

Voor de huishuren die lopen op 1 april 2016 is de indexeringformule voor de huishuren tot de vervaldatum van het contract de volgende : basishuurprijs vermenigvuldigd met het indexcijfer op de vorige verjaardagsdatum en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

#### *Afdeling 6. — Herziening van de huurprijs en van de lasten*

**Art. 58.** § 1. Onverminderd artikel 50 kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

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

Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het verhuurde goed met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen ten gevolge van werken die op zijn kosten in het verhuurde goed zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 9, eerste lid.

Indien deze herziening de verhoging van het bedrag van de huurprijs tot gevolg heeft, is ze slechts verschuldigd als de huurovereenkomst schriftelijk gesloten is en, voor een huur betreffende een onroerend goed, als de schriftelijke huur geregistreerd is.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

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

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

In het geval van artikel 55, § 8, kunnen partijen evenwel overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien.

§ 2. Indien een goed het voorwerp is van opeenvolgende huren met verschillende huurders, gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar en die beëindigd worden door een opzegging door de verhuurder, mag de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger zijn dan de bij het begin van de negenjarige periode eisbare huurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, tenzij de normale huurwaarde van het goed onderrussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste twintig percent of ten gevolge van werken in het verhuurde goed met ten minste tien percent is gestegen.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar is krachtens de vorige huurovereenkomst, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, wanneer de verhuurder hier bewijst dat de huurprijs werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid.

De proportioneel aangepaste huurprijs wordt berekend als volgt : basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst en gedeeld door het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de huur bij het begin van de negenjarige periode.

§ 3. 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.

#### *Afdeling 7. — Onroerende voorheffing*

**Art. 59.** De onroerende voorheffing betreffende de verhuurde woning kan niet ten laste van de huurder worden gelegd.

#### *Afdeling 8. — Onderverhuring*

**Art. 60.** § 1. De huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, mag het goed niet volledig onderverhuren.

Met de instemming van de verhuurder mag hij een gedeelte van dat goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft. Indien het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door dit hoofdstuk, onder voorbehoud van de leden 4 tot 7 van artikel 47.

§ 2. Onderverhuring is toegestaan onder de voorwaarden bepaald in artikel 47, derde lid, van dit decreet, door de erin vermelde rechtspersonen. De leden 4 tot 7 van artikel 47 zijn op deze onderverhuring van toepassing.

**Art. 61.** De in artikel 56 bedoelde verlenging van de woninghuurovereenkomst om buitengewone redenen is verboden in de toestanden bedoeld in artikel 47, lid 6 en 7.

*Afdeling 9. — Waarborg*

**Art. 62.** § 1. Indien, behoudens de zekerheden voorzien in artikel 20 van dit decreet, de huurder 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 maanden huurprijs, afhankelijk van de vorm van de huurwaarborg.

De in het vorige lid vermelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder drie vormen aannemen : ofwel een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling, ofwel een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan 2 maanden huurprijs. 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.

Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg, waarbij hij zich verbindt die volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huur, met een maximumduur van drie jaar, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huurprijs. 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. Niettegenstaande de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, kan een financiële instelling deze waarborg niet weigeren om redenen in verband met de kredietwaardigheid van de huurder. Boek VII, titel IV, hoofdstuk I, van het Wetboek van economisch recht 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. Na een evaluatie die zal plaatsvinden één jaar na het van kracht worden van dit systeem, zal de Regering een openbare waarborg kunnen organiseren om de waarborgen te dekken die door de financiële instellingen toegekend werden aan bepaalde categorieën huurders die Zij vaststelt, volgens de financieringsmodaliteiten die Zij vaststelt. 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.

Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximaal drie maanden huurprijs 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.

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

§ 2. Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in § 1, derde lid, is hij ertoe 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.

Deze rente wordt gekapitaliseerd. Vanaf de dag dat de huurder de verhuurder in gebreke stelt om te voldoen aan de verplichting die hem door § 1, derde lid dis opgelegd, is de verschuldigde rente echter de wettelijke interesten op het bedrag van de waarborg.

§ 3. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening, noch in hoofdsom, noch in rente, noch van de bankwaarborg, noch van 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 huur, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Deze beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.

*Afdeling 10. — Overdracht van de verhuurde woning*

**Art. 63.** Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening voor de vervreemding van het verhuurde goed heeft, treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder op de datum van het verlijden van de authentieke akte, zelfs indien de huur het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening voor de vervreemding heeft, indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft. In dat geval kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 55, § 2 tot 4 van dit decreet, 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.

*Afdeling 11. — Bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed*

**Art. 64.** 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 de huurder de opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht.

*HOOFDSTUK IV. — Bijzondere bepalingen betreffende de medehuurovereenkomst*

**Art. 65.** Onverminderd de bepalingen van dit hoofdstuk zijn de artikelen 56, 58, § 3, 59 en 63 van dit decreet van toepassing op de medehuurovereenkomst.

Onverminderd de bepalingen van dit hoofdstuk zijn de andere bepalingen van hoofdstuk 3 ook van toepassing indien één van de medehuurlers, met uitdrukkelijke toestemming van alle medehuurlers en van de verhuurder, het goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

**Art. 66.** De medehuurlers zijn solidair gehouden tot het geheel van de verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst.

**Art. 67.** Wanneer alle medehuurlers een einde maken aan de huurovereenkomst, moet de opzegging door elke onder hen ondertekend worden.

**Art. 68.** De medehuuder die wenst zich vóór de vervaldatum van de huurovereenkomst van zijn verplichtingen te bevrijden, betekent een opzegging van drie maanden gelijktijdig aan de verhuurder en zijn medehuurders.

Na de in het eerste lid bedoelde periode van drie maanden wordt de medehuuder die zijn opzegging heeft betekend, zonder vergoeding bevrijd van zijn verplichtingen op voorwaarde dat de verhuurder en zijn medehuurders hun instemming hebben gegeven over zijn vervanger, waarbij deze instemming slechts om gegronde redenen geweigerd kan worden.

Bij gebrek aan instemming wordt de in het eerste lid bedoelde medehuuder aan het einde van deze periode van drie maanden van zijn verplichtingen bevrijd mits de betaling aan zijn medehuurders van een vergoeding gelijk aan drie keer het gedeelte van de medehuuder in de huurprijs.

**Art. 69.** De vervanger van de medehuuder die zich voor de vervaldatum van de huur van zijn verplichtingen heeft bevrijd, volgt in diens rechten en verplichtingen op voor de nog lopende duur van de huurovereenkomst.

Bij de aankomst van elke nieuwe medehuuder sluiten de partijen een aanhangsel bij de huurovereenkomst.

De verplichting tot registratie van het in het tweede lid bedoelde aanhangsel rust op de nieuwe medehuuder.

**Art. 70.** Bij elke nieuwe intrek en elk vertrek van een medehuuder stellen de medehuuder een aanhangsel bij de plaatsbeschrijving op, die de privatieve delen van de intrekende of vertrekkende medehuuder en de gemeenschappelijke delen zal betreffen.

Indien een medehuuder vroegtijdig vertrekt, wordt het aanhangsel bij de plaatsbeschrijving opgesteld op zijn kosten of voor gezamenlijke rekening met zijn vervanger indien hij in de medehuur vervangen wordt.

**Art. 71.** Wanneer minstens de helft van de medehuurders die de oorspronkelijke huurovereenkomst ondertekend hebben, hun opzegging gegeven hebben, kan de verhuurder aan de huur een einde stellen mits een opzegging van zes maanden in de vormen en dit, binnen de maand volgend op de betekening van de laatste opzegging van een medehuuder.

**Art. 72.** De medehuurders ondertekenen een medehuurpact.

De medehuurpact wordt opgesteld in evenveel exemplaren als er medehuurders zijn.

Bij de aankomst van elke nieuwe medehuuder wordt een aanhangsel gesloten.

De pact bepaalt althans:

- 1° de verdeling van de huurprijs tussen medehuurders wanneer ze niet in de huurovereenkomst wordt voorzien;
- 2° de verdeling van de gemene, privatieve, forfaitaire of provisionele lasten tussen medehuurders;
- 3° de inventaris van de roerende goederen met vermelding van hun eigenaar;
- 4° de modaliteiten voor het sluiten van de bevoorradingscontracten betreffende de lasten;
- 5° de modaliteiten voor het sluiten van de verzekeringscontracten betreffende het verhuurde goed;
- 6° de modaliteiten betreffende de aankomst, het vertrek en de vervanging van een medehuuder;
- 7° de voorwaarden voor de stelling en de vrijgave van de huurwaarborg;
- 8° de modaliteiten betreffende de oplossing van conflicten tussen medehuurders.

**Art. 73.** De onroerende voorheffing betreffende de verhuurde woning goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd.

**Art. 74.** De bepalingen van de artikelen 65 tot 73 van dit decreet zijn van dwingend recht.

**Art. 75.** De Regering stelt een indicatief standaardmodel van een medehuurpact vast.

#### HOOFDSTUK V. — *Bijzondere bepalingen betreffende de studentenhuurovereenkomst*

**Art. 76.** Onverminderd de bepalingen van dit hoofdstuk zijn de artikelen 58, § 3, en 63 van dit decreet van toepassing op de studentenhuurovereenkomst.

**Art. 77.** Onverminderd de bepalingen van dit hoofdstuk zijn de andere bepalingen van hoofdstuk 3 van dit decreet, met uitzondering van de artikelen 55 en 60, ook van toepassing indien de student, met uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder en met de toestemming van de huurder, wanneer laatstgenoemde niet de student is, het goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

**Art. 78.** De Regering kan de voorwaarden en de modaliteiten voor de toekenning van een label "kwaliteitsvolle studentenwoning" vaststellen.

**Art. 79.** § 1. Bij de ondertekening van de huurovereenkomst of één maand voor de in artikel 80 bedoelde verlenging van de huur bezorgt de student de verhuurder een bewijs van regelmatige inschrijving in een instelling van het secundair of hoger onderwijs of, bij gebrek, een afschrift van zijn inschrijvingsaanvraag of een attest op erewoord m.b.t. de indiening van een dergelijke aanvraag.

Indien de student één van de in het eerste lid bedoelde documenten niet overmaakt, wordt de huurovereenkomst onderworpen aan de bepalingen van hoofdstuk 2 van dit decreet.

§ 2. Uiterlijk binnen drie maanden na zijn intrek in het verhuurde goed of binnen drie maanden volgend op de in artikel 80 bedoelde verlenging van de huurovereenkomst dient de student het bewijs te leveren van zijn hoedanigheid door een bewijs van regelmatige inschrijving in een instelling van het secundair of hoger onderwijs voor de duur van de huur of een significant deel ervan voor te leggen.

Voor het verstrijken van de in het eerste lid bedoelde termijn kan de student, of de huurder wanneer hij niet de student is, op met redenen omkleed verzoek de verhuurder verzoeken om een verlenging van deze termijn voor dezelfde duur.

Indien de student het in het eerste lid bedoelde bewijs niet overmaakt, wordt de huurovereenkomst onderworpen aan de bepalingen van hoofdstuk 2 van dit decreet.

**Art. 80.** Tenzij de partijen een kortere duur zijn overeengekomen, wordt de studentenhuurovereenkomst voor een duur van één jaar geacht afgesloten te zijn.

Bedoelde studentenhuurovereenkomst eindigt bij het verstrijken van de overeengekomen of geachte termijn mits een opzegtermijn van één maand betekend door de ene of de andere partij. Indien aan het einde van de duur van één maand de student het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst voor een duur van één jaar tegen dezelfde voorwaarden en onverminderd de indexering verlengd.

Indien de ene of de andere partij geen opzegging heeft betekend en indien de student het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder wordt de huurovereenkomst geacht voor een periode van één jaar, te rekenen van de datum waarop de oorspronkelijke huur van minder dan één jaar in werking is getreden, gesloten te zijn indien de huur voor een duur korter dan één jaar gesloten is. In dit geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden onveranderd ten opzichte van degene die in de oorspronkelijke huurovereenkomst zijn gesloten.

**Art. 81.** § 1. De huurder kan ten allen tijde de huurovereenkomst beëindigen mits een opzegtermijn van twee maanden en de storting van een vergoeding gelijk aan drie maanden huurprijs aan de verhuurder.

Deze opzegging mag nochtans niet na 15 maart gegeven worden.

De vergoeding is niet verschuldigd :

1° ofwel, indien de student binnen de maand na de betekening van zijn opzegging de documenten tot rechtvaardiging van ofwel de niet-ontvankelijkheid of de weigering van de inschrijving in een instelling van het secundair of het hoger onderwijs of van ofwel het stopzetten van de studies bewezen door de onderwijsinstelling aan de verhuurder verstrekt;

2° ofwel, indien de student of de huurder wanneer hij niet de student is, uiterlijk op de laatste dag van de opzegtermijn zijn huurovereenkomst overdraagt na schriftelijke toestemming van de verhuurder over een overdracht van huur en over de door de student voorgestelde vervanger. De overnemer kan slechts om gegronde redenen geweigerd worden;

3° ofwel, bij het overlijden van één van de ouders van de student of van een andere verantwoordelijke die instaat voor zijn onderhoud, mits bewijs van dit overlijden alsook de onderhoudskosten die werden afgewenteld op de overleden persoon. Het tweede lid van § 1 van dit artikel is in casu niet van toepassing.

§ 2. De opzegtermijn begint te lopen op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzegging wordt gegeven.

**Art. 82.** § 1. Met de uitdrukkelijke of veronderstelde instemming van de verhuurder kan de student die voor een periode van meer dan één maand van zijn gewoonlijke studieplaats verwijderd kan worden teneinde zijn studies te vervolgen of de huurder wanneer hij niet de student is die kan verwijderd worden, zijn woning onderverhuren. De instemming van de verhuurder over de onderverhuring wordt verondersteld indien de verhuurder zijn weigering niet kenbaar heeft gemaakt binnen twee maanden volgend op de aan de verhuurder bij aangetekend schrijven gerichte kennisgeving van het voornemen van de student om het goed te onderverhuren tijdens een verwijdering van de studieplaats gedurende meer dan één maand om zijn studies te vervolgen. De student levert het bewijs dat hij gedurende meer dan één maand van zijn gewoonlijke studieplaats verwijderd kan worden om zijn studies te vervolgen.

Het goed gehuurd door of voor rekening van een student kan slechts door of voor rekening van een student onderverhuurd worden.

De rechten en verplichtingen van de student of van de huurder wanneer hij niet de student is, en van de onderhuurder worden, wat hun respectieve verhouding betreft, bij dit hoofdstuk bepaald onder voorbehoud van § 2.

§ 2. De duur van de onderverhuring mag niet hoger zijn dan de nog te lopen duur van de hoofdhuurovereenkomst.

De student moet vooraf de onderhuurder in kennis stellen van diens hoedanigheid, van de omvang van diens rechten en van de nog te lopen duur van de huurovereenkomst.

Wanneer de student of de huurder wanneer hij niet de student is, vervroegd de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, geeft hij zijn opzegging gelijktijdig aan de verhuurder en aan de onderverhuurder.

§ 3. De student en, in voorkomend geval, de huurder zijn ten opzichte van de verhuurder en van de onderhuurder alleen verantwoordelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel.

**Art. 83.** De onroerende voorheffing betreffende de verhuurde woning kan niet ten laste van de huurder worden gelegd.

**Art. 84.** Tenzij anders is bepaald, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk van dwingend recht.

#### HOOFDSTUK VI. — *Glijdende huurovereenkomst*

**Art. 85.** § 1. Dit hoofdstuk is van toepassing op de glijdende huurovereenkomst zoals bedoeld in artikel 1, 38°, van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen.

De Regering bepaalt de lijst van rechtspersonen die gemachtigd zijn om het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst toe te passen, hierna "rechtspersoon" genoemd, alsook een typemodel van glijdende huurovereenkomst.

§ 2. Elke huurovereenkomst die onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, moet, naast de in artikel 3 bedoelde vermeldingen, de volgende gegevens bevatten:

1° de identiteit van de onderhuurder, begunstigde van de sociale begeleiding, die het gehuurde goed betreft;

2° de door de in paragraaf 1 vermelde rechtspersoon beoogde algemene doelstellingen om zich te verzekeren van de bekwaamheid van de onderhuurder om de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst over te nemen.

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

**Art. 86.** § 1. Een rechtspersoon kan, met uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder, een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats betreffende een onroerend goed afsluiten om deze gelijktijdig en met hetzelfde doel onder te verhuren aan de persoon waarvoor hij voor de begeleiding verantwoordelijk is.

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

§ 3. Indien de doelstellingen beoogd door de sociale begeleiding verzekerd door de rechtspersoon 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 nadere regels gedefinieerd in de artikelen 87 en 88.

In afwijking van artikel 49 kan de verhuurder zich niet verzetten tegen de overdracht van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten met de rechtspersoon. De hoofdhuurovereenkomst voorziet in een beding van uitdrukkelijke overdracht, krachtens hetwelk, aan het einde van het eerste, tweede of derde huurjaar, de rechtspersonen beschikken over het recht om, zonder nieuwe toestemming van de verhuurder, hun rechten en verplichtingen uit het huurcontract aan de onderhuurder over te dragen, wanneer zij vaststellen dat de nagestreefde algemene doelstellingen bereikt zijn.

**Art. 87.** § 1. Elke hoofdhuurovereenkomst en elke onderverhuuring bedoeld in artikel 86, § 1, wordt aangegaan voor een maximale duur van drie jaar.

§ 2. Twee maanden vóór het verstrijken van het eerste en tweede huurjaar, kan de rechtspersoon die de 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.

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 vóór het verstrijken van het derde huurjaar, of de doelstellingen door de onderhuurder beoogd door de sociale begeleiding bereikt zijn. Indien hij na afloop van dit onderzoek vaststelt dat de onderhuurder zijn doelstellingen bereikt heeft, wordt de huurovereenkomst overgedragen aan de onderhuurder, die de rechtstreekse huurder van de verhuurder wordt.

Indien hij vaststelt dat de onderhuurder de eerder genoemde doelstellingen niet bereikt heeft, kan de huurovereenkomst niet verlengd worden.

**Art. 88.** § 1. De rechtspersonen verrichten tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst aangegaan met de verhuurder een regelmatige sociale opvolging van de onderhuurder.

Vóór de in artikel 88, § 2, bepaalde vervaldata informeert de rechtspersoon die de hoofdhuurovereenkomst heeft gesloten, de verhuurder, met inachtneming van het beroepsgeheim en de privacy van de onderhuurder, over de bekwaamheid van de onderhuurder om de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst over te nemen.

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

#### HOOFDSTUK VII. — *Indicatief rooster van de huurprijzen*

**Art. 89.** § 1. De Regering legt een indicatief rooster van de huurprijzen vast waarop de partijen een beroep kunnen doen.

§ 2. De indicatieve huurprijzen worden per categorie woning en geografische sector vastgelegd naar gelang van de structurering van de huurmarkt en vanaf de statistisch vastgestelde huurprijzenniveaus.

Deze categorieën woningen worden bepaald naar gelang van de eigenschappen betreffende het type habitat, het aantal hoofdkamers, hun kenmerken in de zin van artikel 1, 19<sup>o</sup> tot 22bis van het Waals Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen en het bouwjaar of grote renovaties.

De geografische sectoren bakenen homogene zones af in termen van huurprijzenniveaus vastgesteld op de huurmarkt.

De indicatieve huurprijzen houden ook rekening met de comforteigenschappen wanneer ze statistisch gezien vanaf de op de huurmarkt vastgestelde huurprijzenniveaus doorslaggevend zijn.

De Regering bepaalt dat de indicatieve huurprijzen verhoogd of verminderd kunnen worden naar gelang van bijzondere comfortvoorzieningen of ongemakken.

§ 3. Het indicatieve huurprijzenrooster wordt jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van de huurmarkt op grond van een representatief monster van woningen verhuurd op het geheel van Wallonië.

Van het monster uitgesloten worden:

- de woningen van openbaar nut;
- de atypische of zogenaamde ongewone woningen ten opzichte van het residentiële immobiliënpark;
- de woningen die over een medehuurovereenkomst krachtens hoofdstuk 4 van dit decreet beschikken;
- de woningen die over een studentenhuurovereenkomst krachtens hoofdstuk 5 van dit decreet beschikken;
- de woningen waarvan de werkelijke betrekkingduur in de door de huurders verhuurde plaatsen hoger is dan 9 jaar.

Ten opzichte van de gebruiken en goede praktijken die inzake statistieken van toepassing zijn, bekrachtigt de Regering de methodologische voorschriften betreffende de doelstellingen van de inzameling van de gegevens, de wijze van inzameling, controle en bewerking van de gegevens.

§ 4. De Regering stelt het indicatieve huurprijzenrooster te beschikking van het publiek. Zij bepaalt er de bekendmakingregels van, zoals de pedagogische uitleggen over het gebruik ervan, het toepassingsgebied ervan, de informatie over de berekening van eventuele verhogingen of verminderingen van de huurprijs.

#### HOOFDSTUK VIII. — *Wijzigingsbepaling*

**Art. 90.** § 1. In artikel 1344ter, § 1, van het Gerechtelijk Wetboek worden de woorden "in afdeling II" vervangen door de woorden "in Hoofdstuk 3 van het decreet betreffende de woninghuurovereenkomst".

§ 2. In de artikelen 1, 38°, 85 en 94 van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen worden de woorden "Burgerlijk Wetboek" telkens vervangen door de woorden "Decreet betreffende de woninghuurovereenkomst".

#### HOOFDSTUK IX. — *Overgangsbepaling*

**Art. 91.** Met uitzondering van de artikelen 3, 17, § 2, 55, § 6, en de hoofdstukken IV en V die alleen van toepassing zijn op de huurovereenkomsten die afgesloten of hernieuwd worden te rekenen van de datum inwerkingtreding van dit decreet, zijn de bepalingen van het decreet van toepassing op de contracten gesloten vóór de datum van inwerkingtreding ervan.

#### HOOFDSTUK X. — *Opheffingsbepaling*

**Art. 92.** § 1. Afdeling I van Hoofdstuk II van Titel VIII, van Boek III van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven wat betreft de woninghuurovereenkomst.

§ 2. Afdeling II van Hoofdstuk II van Titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek, ingediend bij de wet van 10 februari 1991, wordt opgeheven.

§ 3. In het opschrift van Hoofdstuk VII van Titel II van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen worden de woorden "Glijdende huurovereenkomst en solidair wonen" vervangen door de woorden "Solidair wonen".

Artikel 85septies wordt opgeheven.

#### HOOFDSTUK XI. — *Machtiging van de Regering met het oog op een codificatie*

**Art. 93.** De Regering kan de bepalingen van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen van 29 oktober 1998 en de bepalingen van dit decreet, codificeren met inachtneming van de wijzigingen die daarin uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn aangebracht tot aan het tijdstip van de codificatie.

Daartoe kan de Regering :

1° de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm wijzigen;

2° de verwijzingen die voorkomen in de te codificeren bepalingen, met de nieuwe nummering overeenbrengen;

3° zonder afbreuk te doen aan de beginselen die in de te codificeren bepalingen vervat zijn, de redactie ervan wijzigen om ze onderling te doen overeenstemmen en eenheid in de terminologie te brengen.

De codificatie zal het volgende opschrift dragen : "Waalse Huisvestingscode".

Ze zal op de datum van de bekrachtiging ervan bij decreet in werking treden.

#### HOOFDSTUK XII. — *Slotbepaling*

**Art. 94.** Dit decreet treedt in werking op 1 september 2018.

Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Namen, 15 maart 2018.

De Minister-President,

W. BORSUS

De Minister van Sociale Actie, Gezondheid, Gelijke Kansen, Ambtenarenzaken en Administratieve Vereenvoudiging,

A. GREOLI

De Minister van Economie, Industrie, Onderzoek, Innovatie, Digitale Technologieën, Tewerkstelling en Vorming,

P.-Y. JEHOLET

De Minister van Leefmilieu, Ecologische Overgang, Ruimtelijke Ordening, Openbare Werken, Mobiliteit, Vervoer, Dierenwelzijn en Industriezones,

C. DI ANTONIO

De Minister van Begroting, Financiën, Energie, Klimaat en Luchthavens,

J.-L. CRUCKE

De Minister van Landbouw, Natuur, Bossen, Landelijke Aangelegenheden, Toerisme, Erfgoed en afgevaardigd bij de Grote Regio,

R. COLLIN

De Minister van de Plaatselijke Besturen, Stedenbeleid, Huisvesting en Sportinfrastructuren,

V. DE BUE

—  
Nota

(1) Zitting 2017-2018.

Stukken van het Waalse Parlement, 985 (2006-2007), nrs 1 tot 20.

Volledig verslag, openbare vergadering van 14 maart 2018

Bespreking.

Stemming.