

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1997 - 1998 (*)

5 OKTOBER 1998

WETSVOORSTEL

**tot invoeging van een artikel 1762ter
in het Burgerlijk Wetboek en tot
aanvulling van artikel 3 van boek III,
titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II,
van hetzelfde wetboek**

(Ingediend door de heer Renaat Landuyt)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De jongste jaren duiken in steeds meer schriftelijke huurcontracten zogenaamde forfaitaire schadebedingen op, voor het geval de huurder het gehuurde goed voortijdig wil verlaten. Dat is zo in de woninghuur en dan inzonderheid in de huurcontracten van korte duur (minder of gelijk aan drie jaar). Ook in huurovereenkomsten van gemeen recht (zoals voor studentenkamers of tweede verblijven, die soms noodgedwongen voor korte tijd worden aangegaan) en in handelshuurovereenkomsten, waarin de tussentijdse opzegmogelijkheden voor de huurders beperkter zijn dan in de negenjarige woninghuurcontracten, komen dergelijke bedingen echter meer en meer voor. Deze schadebedingen hebben vaak elke band met de realiteit verloren. Forfaitaire schadebedragen van zes tot zelfs twaalf maanden huur zijn geen zeldzaamheid, zodat het hier als het ware om kanscontracten gaat.

(*) Vierde zitting van de 49^{ste} zittingsperiode

**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1997 - 1998 (*)

5 OCTOBRE 1998

PROPOSITION DE LOI

**insérant un article 1762ter dans
le Code civil et complétant
l'article 3 du livre III, titre VIII,
chapitre II, section II,
du même code**

(Déposée par M. Renaat Landuyt)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Ces dernières années, des clauses dites «clauses de dédommagement forfaitaires» sont de plus en plus fréquemment insérées dans les baux écrits, pour le cas où le preneur voudrait quitter le bien loué de manière anticipée. Il en va ainsi en ce qui concerne les baux conclus aux fins d'habitation, et en particulier en ce qui concerne les baux de courte durée (de trois ans ou moins). Toutefois, de telles clauses apparaissent également de plus en plus souvent dans les baux régis par le droit commun (tels que ceux relatifs aux chambres d'étudiant ou aux secondes résidences, qui, par la force des choses, ne peuvent quelquefois être conclus que pour une période limitée) ainsi que dans les baux commerciaux, pour lesquels les possibilités de résiliation intermédiaires dont disposent les preneurs sont plus restreintes que dans le cas des baux d'habitations de neuf ans. Souvent, ces clauses de dédommagement sont dénuées de tout lien avec la réalité. Il n'est pas rare que soient prévues des clauses de dédommagement forfaitaires stipulant une indemnité égale à six, voire douze mois de loyer, de

(*) Quatrième session de la 49^{ème} législature

Verre van ons om te stellen dat de verhuurder geen schade lijdt of kan lijden bij een voortijdige of niet-correcte beëindiging van een huurovereenkomst. Het is inderdaad niet meer dan redelijk dat hij de reëel geleden schade vergoed krijgt.

Maar zoals gezegd is daar vaak al lang geen sprake meer van. Dat is trouwens de reden waarom een deel van de rechtspraak de overdreven forfaitaire schadevergoedingen terugbrengt tot de werkelijk geleden schade. Een ander deel van de rechtspraak wijst deze houding evenwel resoluut af en stelt dat de huurder zich tot de betaling van deze schadevergoedingen gebonden heeft door zijn handtekening te plaatsen onder de huurovereenkomst.

Om een einde te maken aan deze verdeeldheid in de rechtspraak en aan de misbruiken die ontegensprekelijk bestaan, stellen wij voor om zowel in het gemene huurrecht als in de woninghuurwet wettelijke beperkingen op deze bedingen vast te leggen. Een dergelijke beperking bestaat trouwens reeds in de pachtwet, waar artikel 29, derde lid, bepaalt dat het strafbeding (en de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde) zonder waarde zijn.

In het gemene huurrecht stellen wij dan ook voor om een wettelijk maximum - drie maanden huur - voor de forfaitaire wederverhuuringsvergoeding in te schrijven. Daarbij wordt het keuzerecht tussen de gedwongen uitvoering of de ontbinding met schadevergoeding (artikel 1184, tweede lid) ingeperkt. Het is immers niet denkbeeldig dat een aantal verhuurders ingevolge deze beperkingen voor de gedwongen uitvoering zal opteren. Weliswaar beoordeelt de rechtspraak het gebruik van die optie in zeer specifieke gevallen als rechtsmisbruik (zie Cass., 16 januari 1986, *Pas.* 1986, 1, 602), maar of dat een afdoende bescherming voor de huurders is, valt zeer te betwijfelen.

In de woninghuurwet wordt een absoluut verbod van forfaitaire schadebedingen ingeschreven, waarbij de verhuurder verplicht wordt de werkelijke schade te bewijzen.

R. LANDUYT

sorte que l'on se trouve en quelque sorte en présence de contrats aléatoires.

Loin de nous de prétendre que le bailleur ne subit ou ne peut subir aucun préjudice lorsque le preneur met fin au bail de manière anticipée ou incorrecte. Il n'est en effet que normal qu'il obtienne réparation pour le préjudice qu'il subit réellement.

Toutefois, ainsi que nous l'avons dit, on est souvent très loin de la réparation normale du préjudice subi. C'est du reste la raison pour laquelle une partie de la jurisprudence réduit les indemnités forfaitaires excessives au montant du préjudice effectivement subi. Une autre partie de la jurisprudence récuse cependant résolument cette position et considère que le preneur s'est engagé à payer cette indemnité en plaçant sa signature au bas du bail.

Afin de mettre un terme à cette divergence au sein de la jurisprudence ainsi qu'aux abus, dont on ne peut nier la réalité, nous proposons de soumettre les clauses en question à des restrictions légales, et ce, tant dans le cadre du droit commun en matière de baux que dans celui de la législation relative aux baux d'habitations. Une telle restriction est d'ailleurs d'ores et déjà prévue par la loi sur les baux à ferme, dont l'article 29, alinéa 1er, dispose que la clause pénale (et la condition résolutoire expresse) sont de nul effet.

Nous proposons dès lors de fixer, dans le droit commun régissant les baux, un plafond légal - trois mois de loyer - que ne peut excéder l'indemnité forfaitaire de relocation. Nous prévoyons en outre de restreindre le droit de choisir entre l'exécution forcée et la résolution avec dommages et intérêts (art. 1184, alinéa 2). Il est en effet parfaitement possible qu'un certain nombre de bailleurs optent pour l'exécution forcée en raison des restrictions instaurées. Certes, la jurisprudence considère, dans des cas très spécifiques, que le recours à cette option constitue un abus de droit (cf. Cass., 16 janvier 1986, *Pas.* 1986, 1, 602), mais il est extrêmement douteux que cela offre une protection suffisante aux locataires.

Nous prévoyons par conséquent d'inscrire dans la loi relative aux baux d'habitations une interdiction absolue de stipuler toute clause de dédommagement forfaitaire, le bailleur étant tenu de prouver le préjudice réellement subi.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

Een artikel 1762^{ter}, luidend als volgt, wordt ingevoegd in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek:

«Art. 1762^{ter}. — In geval van vroegtijdige beëindiging van een huurovereenkomst door de huurder, zonder de wettelijke of contractuele opzeggingstermijnen in acht te nemen, of in geval van ontbinding van een huurovereenkomst ten laste van de huurder, zijn het verbrekingsbeding en het schadebeding ten gunste van de verhuurder slechts geldig voor zover de forfaitaire vergoedingen niet hoger zijn dan drie maanden huur. Verbrekings- of schadebedingen die deze vergoeding te boven gaan, worden daartoe ingekort.».

Art. 3

Artikel 3 van boek III, titel VII, hoofdstuk II, afdeling II, van hetzelfde wetboek, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991 en gewijzigd bij de wet van 13 april 1997, wordt aangevuld met de volgende bepaling:

«§ 10. Een beding waarbij een partij er zich toe verbindt een schadevergoeding te betalen in geval van voortijdige opzegging of beëindiging van de huurovereenkomst, behoudens deze waarin dit artikel voorziet, wordt als niet geschreven beschouwd.

De verhuurder heeft slechts recht op vergoeding van de werkelijke schade die hij bewijst, zonder dat de door de huurder te betalen schadevergoeding drie maanden huur te boven mag gaan.».

8 juli 1998

R. LANDUYT

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Un article 1762^{ter}, libellé comme suit, est inséré dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section Ire, du Code civil:

«Art. 1762^{ter}. — Si le preneur met fin au bail de manière anticipée, sans respecter les délais de préavis légaux ou contractuels, ou si le bail est résolu à charge du preneur, la clause de rupture et la clause de dédommagement stipulées au profit du bailleur n'ont d'effet que pour autant que les indemnités forfaitaires n'excèdent pas trois mois de loyer. Les clauses de rupture ou de dédommagement excédant cette indemnité sont réduites au montant de celle-ci.».

Art. 3

L'article 3 du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du même code, inséré par la loi du 20 février 1991 et modifié par la loi du 13 avril 1997, est complété par la disposition suivante:

«§ 10. Toute clause par laquelle une partie s'engage à payer une indemnité en cas de résiliation anticipée du bail, hors la résiliation prévue par le présent article, est réputée non écrite.

Le bailleur n'a droit qu'à la réparation du préjudice réellement subi, qu'il prouve, sans que l'indemnité à payer par le preneur puisse excéder trois mois de loyer.».

8 juillet 1998