

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

22 januari 2009

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek
wat betreft de opzegging van een
huurovereenkomst door de verhuurder**

(ingediend door de heer Raf Terwingen en
mevrouw Sonja Becq)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

22 janvier 2009

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code civil en ce qui concerne la
résiliation d'un bail par le bailleur**

(déposée par M. Raf Terwingen et
Mme Sonja Becq)

SAMENVATTING

Een verhuurder die de huurovereenkomst van een goed opzegt voor eigen gebruik, maar dit goed niet op tijd in gebruik neemt, is een schadevergoeding verschuldigd aan de huurder. Hetzelfde geldt indien hij de huur opzegt om belangrijke werken uit te voeren maar deze te lang uitstelt.

Er heerst echter onduidelijkheid over het gevolg van een tegenopzegging vanwege de huurder, die bijvoorbeeld het goed vroegtijdig wil verlaten nadat hij een nieuw onderkomen heeft gevonden. Volgens de rechtspraak is hogervermelde vergoeding in dat geval niet langer van toepassing.

De indieners van dit wetsvoorstel vrezen echter dat de tegenopzegging dan in de praktijk de verhuurder ontlast van het nakomen van zijn opzegmotief. Zij stellen daarom voor dat de wet zou bepalen dat de verhuurder zijn verplichting moet blijven nakomen.

RÉSUMÉ

Un bailleur qui résilie le bail d'un bien pour son usage propre, mais qui n'occupe pas ce bien dans les délais, est tenu d'indemniser le preneur. La même règle s'applique lorsqu'il résilie le bail pour effectuer des travaux importants mais qu'il reporte ceux-ci trop longtemps.

Une certaine confusion subsiste cependant en ce qui concerne les suites d'un contre-préavis de la part du preneur, qui souhaite par exemple quitter anticipativement le bien car il a trouvé un nouveau logement. Selon la jurisprudence, l'indemnité susvisée n'est dans ce cas plus d'application.

Les auteurs de cette proposition de loi craignent néanmoins que, dans la pratique, le contre-préavis dispense le bailleur de respecter le motif de sa résiliation. Ils proposent dès lors de prévoir dans la loi que le bailleur doit malgré tout satisfaire à son obligation.

cdH	:	centre démocrate Humaniste	
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams	
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
FN	:	Front National	
LDD	:	Lijst Dedecker	
MR	:	Mouvement Réformateur	
N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
PS	:	Parti Socialiste	
sp.a	:	Socialistische partij anders	
VB	:	Vlaams Belang	

<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>	
DOC 52 0000/000:	Parlementair document van de 52 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 52 0000/000:	Document parlementaire de la 52 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA:	Questions et Réponses écrites
CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)	CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)
CRABV:	Beknopt Verslag (blauwe kaft)	CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)
CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)	CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)
PLEN:	Plenum	PLEN:	Séance plénière
COM:	Commissievergadering	COM:	Réunion de commission
MOT:	moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>		<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>	
<i>Bestellingen:</i>		<i>Commandes:</i>	
Natieplein 2		Place de la Nation 2	
1008 Brussel		1008 Bruxelles	
Tel.: 02/ 549 81 60		Tél. : 02/ 549 81 60	
Fax: 02/549 82 74		Fax : 02/549 82 74	
www.deKamer.be		www.laChambre.be	
e-mail: publicaties@deKamer.be		e-mail: publications@laChambre.be	

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Luidens artikel 3, paragraaf 2, van de Woninghuurwet van 20 februari 1991 kan de verhuurder de huurovereenkomst 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 in deze bepaling vermelde naaste familieleden.

Teneinde misbruiken te voorkomen en het recht op huisvesting van de huurder te beschermen, bepaalt de wet dat het goed 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, werkelijk en doorlopend betrokken moet worden en dit gedurende ten minste twee jaar. 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.

In de praktijk komt het regelmatig voor dat de verhuurder de huur opzegt om het goed om voornoemde redenen te betrekken. Hierdoor moet de huurder op zoek gaan naar een nieuwe huisvesting. Het lukt de huurder echter niet altijd om de termijn van de nieuwe huur goed te laten aansluiten op het verstrijken van de opzeggingstermijn van zes maanden. Heel vaak vindt de huurder wel een nieuwe huisvesting, maar moet hij die meteen betrekken. Wil hij voorkomen om tegelijk twee huurprijzen te betalen, dan rest er hem niets anders dan zelf de huurovereenkomst op te zeggen. Dit kan hij ten allen tijde op grond van artikel 3, paragraaf 5, eerste lid van hoger genoemde wet. In dat geval dient hij een opzeggingstermijn van drie maanden te respecteren. Artikel 3, paragraaf 5, laatste lid van voornoemde wet, zoals aangevuld bij wet van 13 april 1997, laat de huurder echter ook toe om in die situatie de huurovereenkomst op te zeggen mits naleving van een opzeggingstermijn van een maand.

Over de gevolgen van dergelijke tegenopzegging door de huurder op de verkrijging van een eventuele schadevergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur ingeval de verhuurder zijn opzegmotief niet naleeft en geen buitengewone omstandigheden kan aantonen, bestaat onenigheid in de rechtsleer. Sommige rechtsgeleerden zijn op grond van de geest van de wet en de parlementaire voorbereiding van oordeel dat de huurder

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

En vertu de l'article 3, § 2, de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, 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 les membres de sa famille proche visés dans ladite disposition.

Pour éviter les abus et protéger le droit au logement du preneur, la loi prévoit que les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins. Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

Dans la pratique, il est fréquent que le bailleur résilie le bail en vue d'occuper le bien pour les raisons précitées. Le locataire est alors contraint de se mettre en quête d'un nouveau logement. Le locataire ne parvient toutefois pas toujours à faire coïncider la date de prise de cours du nouveau bail avec la date d'expiration du préavis de six mois. Bien souvent, le locataire trouve effectivement un nouveau logement mais il doit l'occuper immédiatement. S'il veut éviter de payer deux loyers, il n'a d'autre choix que de résilier lui-même le bail. Il peut à tout moment user de cette possibilité conformément à l'article 3, § 5, alinéa 1^{er}, de la loi précitée. Dans ce cas, il sera tenu de respecter un préavis de trois mois. L'article 3, § 5, dernier alinéa de la loi précitée, tel que complété par la loi du 13 avril 1997, permet toutefois également au locataire de résilier le bail dans ce cas, moyennant un congé d'un mois.

La doctrine est divisée quant aux conséquences d'un tel contre-préavis donné par le preneur sur l'obtention d'une indemnité éventuelle équivalente à dix-huit mois de loyer au cas où le bailleur ne respecte pas le motif du congé et ne peut justifier des circonstances exceptionnelles. Se fondant sur l'esprit de la loi et les travaux parlementaires, certains juristes estiment que dans ce cas également, le locataire peut encore prétendre à une

ook in dat geval nog aanspraak kan maken op een vergoeding.¹ Andere rechtsgeleerden zijn van oordeel dat dit niet mogelijk is op grond van het motief dat de opzegging niet onmiddellijk een einde maakt aan de overeenkomst, maar enkel het einde ervan aankondigt. De overeenkomst blijft immers nog bestaan tot het verstrijken van de in de opzegging bepaalde termijn. Zolang de opzeggingstermijn niet verstreken is, kan de overeenkomst nog op een andere wijze een einde nemen, o.m. door onderling akkoord of door een opzegging uitgaande van de wederpartij. Dit heeft in de beoogde situatie tot gevolg dat de door de verhuurder gegeven opzegging, waarvan de termijn later verstrijkt, vervalt, aangezien de overeenkomst voordien al definitief en onherroepelijk beëindigd werd door het verstrijken van de door de huurder gegeven opzeggingstermijn. Daardoor werd de huurovereenkomst niet door de verhuurder beëindigd en kan de huurder aldus geen aanspraak maken op een schadevergoeding.² Het is deze laatste opvatting die door het Hof van Cassatie wordt gevolgd.³

Bijgevolg kan volgens deze laatste opvatting, die door het hoogste rechtscollege van dit land wordt gevolgd, de huurder ingeval hij de huur tegenopzegt, geen aanspraak meer maken op een schadevergoeding zelfs indien mocht blijken dat het motief om de huur op te zeggen in hoofde van de verhuurder slechts een drogreden was. Nochtans is de oorzaak van deze tegenopzegging rechtstreeks gelegen in de eerdere opzegging door de verhuurder.

De indieners vinden dit zeer onbillijk. Het is immers paradoxaal dat de huurder, die door de verhuurder werd opgezegd en die, nadat hij een nieuwe woning heeft gevonden, zelf een opzegging geeft, bestraft wordt door hem niet het recht toe te kennen om van de verhuurder de uitvoering van het oorspronkelijke opzeggingsmotief of minstens een vergoeding te kunnen vorderen.⁴ Bovendien is het resultaat van deze opvatting ook strijdig met de bedoelingen van de wetgever die met deze bepaling

indemnité.¹ D'autres considèrent que c'est impossible dès lors que le congé ne met pas immédiatement fin au contrat de bail, mais en annonce seulement la fin. Le contrat continue en effet d'exister jusqu'à l'expiration du délai fixé dans le congé. Tant que le délai de préavis n'a pas expiré, le contrat peut toujours prendre fin d'une autre manière, notamment de commun accord ou par un congé donné par la partie adverse. Dans la situation visée, ceci a pour conséquence que le congé donné par le bailleur, congé dont le délai expire ultérieurement, devient sans objet, étant donné que le bail a déjà pris fin de manière définitive et irrévocable auparavant en raison de l'expiration du délai du congé donné par le preneur. De ce fait, ce n'est pas le bailleur qui met fin au bail et le locataire ne peut pas prétendre à une indemnité.² C'est cette dernière interprétation qui est suivie par la Cour de cassation.³

Par conséquent, selon cette dernière interprétation, qui est suivie par la juridiction suprême de ce pays, le locataire qui donne un contre-préavis, ne peut plus prétendre à une indemnité, même s'il s'avère que le motif justifiant la résiliation du bail dans le chef du bailleur n'était que captieux. Pourtant, la cause de ce contre-préavis réside directement dans le congé donné antérieurement par le bailleur.

Nous pensons que c'est très inéquitable. Il est en effet paradoxal que le locataire qui a vu son bail résilié par le bailleur et qui, après avoir trouvé une nouvelle habitation, donne lui-même un préavis, soit pénalisé en étant privé du droit de pouvoir réclamer au bailleur l'exécution du motif de résiliation initial ou au moins une indemnité.⁴ En outre, le résultat de cette interprétation est également contraire aux intentions du législateur, qui entend précisément protéger le droit au logement du

¹ Zie uitvoerig de toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van artikel 3, § 5, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, Parl. St. Kamer 2005-06, nr. 51-2477/01.

² Zie uitgebreid over de uiteenlopende opvattingen: A. VAN OEVELEN, «Is de verhuurder bij woninghuur vergoeding verschuldigd wegens niet-uitvoering van het motief op grond waarvan hij heeft opgezegd, als de huurder zelf de overeenkomst tegen een vroeger tijdstip heeft opgezegd?», (noot onder Cass. 10 januari 2008), R.W. 2008-09, 536-539.

³ Zie de vaste rechtspraak: Cass. 22 juni 1998, Arr. Cass. 1998, 737, Pas. 1998, I, 780, T.B.B.R. 1999, 320, noot Y. Merchiers, T. Not. 1999, 473, T. Vred. 2001, 332, noot B. Kohl; Cass. 15 september 2006, A.R. nr. C.05.0327.N, www.cass.be; Cass. 10 januari 2008, R.W. 2008-09, 535, noot A. VAN OEVELEN.

⁴ Vgl. Y. MERCHIER, *Le bail de résidence principale*, in *Répertoire Notarial*, VIII, *Les baux*, III, Brussel, Larcier, 1998, p. 120, nr. 145; B. KOHL, «Le sort des obligations du bailleur en cas de contre-préavis du locataire», (noot onder Cass. 22 juni 1998), T. Vred. 2001, (334), p. 338, nr. 7.

¹ Voir pour plus de détails les développements de la proposition de loi modifiant l'article 3, § 5, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, Doc. Parl. Chambre 2005-06, n  51-2477/01.

² Consulter pour plus de détails les conceptions divergentes: A. VAN OEVELEN, «Dans le cadre de la location d'une habitation, le bailleur est-il redevable d'une indemnité en cas de non-exécution du motif sur la base duquel il a donné le congé, si le locataire a lui-même résilié le contrat à une date plus rapprochée?», (Traduction) (note sous Cass. 10 janvier 2008), R.W. 2008-09, 536-539.

³ Voir la jurisprudence constante: Cass. 22 juin 1998, Arr. Cass. 1998, 737, Pas. 1998, I, 780, T.B.B.R. 1999, 320, note Y. Merchiers, T. Not. 1999, 473, T. Vred. 2001, 332, note B. Kohl; Cass. 15 septembre 2006, A.R. n  C.05.0327.N, www.cass.be; Cass. 10 janvier 2008, R.W. 2008-09, 535, note A. VAN OEVELEN.

⁴ Cf. Y. MERCHIER, *Le bail de résidence principale*, in *Répertoire Notarial*, VIII, *Les baux*, III, Bruxelles, Larcier, 1998, p. 120, n  145; B. KOHL, «Le sort des obligations du bailleur en cas de contre-préavis du locataire», (note sous Cass. 22 juin 1998), T. Vred. 2001, (334), p. 338, n  7.

precies het recht op huisvesting van de huurder wil beschermen. Ten slotte opent deze opvatting de weg naar misbruiken. Door de tegenopzeg van de huurder wordt de verhuurder immers ontslagen van de naleving van zijn motief om de huurovereenkomst op te zeggen.

Om redenen van rechtszekerheid is een wetgevende tussenkomst vereist.⁵ De indieners willen op die manier alle onduidelijkheden en onbillijkheden die hieruit voortvloeien, wegnemen, mogelijke misbruiken naar de toekomst toe voorkomen en voor een effectieve bescherming van het recht op huisvesting van de huurder zorgen die volledig strookt met de *ratio* van de wet van 20 februari 1991.

Concreet wordt bepaald dat ingeval de verhuurder opzegging heeft gegeven met toepassing van art. 3, §§ 2, 3 of 4, van de Woninghuurwet, maar de huurovereenkomst een einde neemt door het verstrijken van de door de huurder gegeven tegenopzegging, de verhuurder toch gehouden blijft tot nakoming van de verbintenissen die voortvloeien uit het door hem gekozen opzeggingsmotief.

Het voorstel is niet beperkt tot het geval waarin de opzegging gebeurt met het oogmerk om het goed zelf of door een naast familielid te betrekken. Ook de opzeggingsmogelijkheden bedoeld in artikel 3, § 3 (bouw, verbouw en renovatie) en 4 (betaling van een vergoeding) van voornoemde wet worden beoogd, aangezien hetzelfde probleem daar ook kan rijzen.

Eveneens wordt verduidelijkt dat er in deze regeling geen onderscheid dient gemaakt te worden tussen een tegenopzegging door de huurder van één maand en de (klassieke) opzegging van drie maanden.

Raf TERWINGEN (CD&V)
Sonja BECQ (CD&V)

locataire par cette disposition. Enfin, cette interprétation ouvre la porte aux abus. Le contre-préavis du locataire dispense en effet le bailleur du respect du motif qu'il a invoqué pour résilier le bail.

Une intervention législative s'impose pour des raisons de sécurité juridique.⁵ Nous entendons de cette manière éliminer toutes les imprécisions et injustices qui en résultent, prévenir les éventuels abus à l'avenir et assurer une protection efficace du droit au logement du locataire qui soit tout à fait conforme à la *ratio legis* de la loi du 20 février 1991.

Concrètement, la proposition dispose que si le bailleur a donné son congé en application de l'article 3, §§ 2, 3 ou 4, de la loi relative aux baux à loyer, mais que le bail prend fin par l'expiration du contre-préavis donné par le locataire, le bailleur reste quand même tenu de respecter les engagements qui résultent du motif de congé choisi par lui.

La proposition ne se limite pas au cas où le congé est donné par le bailleur dans le but d'occuper le bien personnellement ou de le faire occuper par un membre de la famille proche. Les possibilités de donner congé prévues à l'article 3, § 3 (construction, transformation et rénovation) et 4 (versement d'une indemnité) de la loi précitée sont également visées, puisque, dans ces cas, le même problème peut se poser.

Il est également précisé que dans cette réglementation, il n'y a pas lieu de faire une distinction entre le contre-préavis d'un mois donné par le preneur et le congé (classique) de trois mois.

⁵ Vgl. A. VAN OEVELEN, «Is de verhuurder bij woninghuur vergoeding verschuldigd wegens niet-uitvoering van het motief op grond waarvan hij heeft opgezegd, als de huurder zelf de overeenkomst tegen een vroeger tijdstip heeft opgezegd?», (noot onder Cass. 10 januari 2008), R.W. 2008-09, 539.

⁵ Cf. A. VAN OEVELEN, «Dans le cadre de la location d'une habitation, le bailleur est-il redevable d'une indemnité en cas de non-exécution du motif sur la base duquel il a donné le congé, si le locataire a lui-même résilié le contrat à une date plus rapprochée?», (Traduction) (note sous Cass. 10 janvier 2008), R.W. 2008-09, 539.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

Artikel 3, § 5, laatste lid van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 13 april 1997, wordt vervangen als volgt:

«Ingeval de verhuurder de huurovereenkomst 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 of van drie maanden. In deze gevallen is hij de vergoeding bedoeld in het vorige lid niet verschuldigd.

De verhuurder blijft gehouden tot de uitvoering van het door hem ingeroepen opzeggingsmotief, overeenkomstig de §§ 2 tot 4, zelfs indien de huurovereenkomst een einde neemt door het verstrijken van de opzegging door de huurder.».

18 december 2008

Raf TERWINGEN (CD&V)
Sonja BECQ (CD&V)

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

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

Art. 2

L'article 3, § 5, dernier alinéa du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, inséré par la loi du 13 avril 1997, est remplacé par ce qui suit:

«Si le bailleur met fin au contrat conformément aux §§ 2 à 4, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois ou de trois mois. Dans ces cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent.

Le bailleur reste tenu de réaliser le motif invoqué par lui pour résilier le bail, conformément aux §§ 2 à 4, même si ledit bail prend fin par l'expiration du congé notifié par le preneur.».

18 décembre 2008