

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1965-1966

19 APRIL 1966

WETSVOORSTEL

tot opheffing van artikel 1734
van het Burgerlijk Wetboek.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

In verband met de verhoudingen tussen huurder en eigenaar luidt het algemeen beginsel, dat de huurder alleen moet instaan voor het gehuurde.

In het bijzonder wat de aansprakelijkheid betreft in geval van brand, voorziet artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek dat de huurder aansprakelijk is voor brand in het door hem gehuurde goed, tenzij hij bewijst dat de brand ontstaan is door toeval of overmacht, door een gebrek in de bouw, of van een naburig huis is overgeslagen.

Door artikel 1734 wordt evenwel van dit algemeen beginsel afgeweken, in die zin dat de hoofdelijke aansprakelijkheid wordt ingesteld wanneer er verschillende huurders zijn.

In geval van brand in een flatgebouw is dus elke huurder hoofdelijk aansprakelijk voor de schadeloosstelling van de eigenaar, voor de schade toegebracht aan een deel of aan het gehele gebouw dat door verschillende huurders van een zelfde eigenaar wordt bewoond. Natuurlijk heeft elke huurder achteraf verhaal op de andere medehuurlers.

Artikel 1734 vormt dan ook een buitensporige beschikking, die gesteund is op de idee, dat de branden zich gewoonlijk voordoen door de schuld van degenen die het huis bewonen, en dat de eigenaar bij diens afwezigheid geen enkel middel heeft om zulks te vermijden.

Om zich aan deze zware hoofdelijke verantwoordelijkheid te onttrekken moeten de huurders kunnen bewijzen dat de brand in de woning van een van hen is begonnen, ofwel dat de brand niet bij hen is begonnen.

Door artikel 1734 wordt de eigenaar wel opvallend beschermd: men heeft dan ook van een klassewetgeving gesproken. Deze wetbepaling bestond ook in de Franse « Code Napoléon », maar reeds in 1883 heeft de Franse wetgever er grondige wijzigingen aan gebracht.

Waar een strenge toepassing van artikel 1734 de huurder kan te gronde richten door zijn hoofdelijke verantwoordelijkheid in te roepen, menen wij dat zonder langer wachten de wetgeving moet gewijzigd worden.

Chambre des Représentants

SESSION 1965-1966

19 AVRIL 1966

PROPOSITION DE LOI

abrogeant l'article 1734
du Code Civil.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Dans les relations entre le locataire et le propriétaire, la règle générale veut que le preneur seul doit répondre du bien loué.

Plus particulièrement en ce qui concerne la responsabilité en cas d'incendie, l'article 1733 du Code civil prévoit que le preneur répond de l'incendie qui se produit dans le bien qu'il loue, à moins qu'il ne prouve que l'incendie est survenu par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction, ou a été communiqué par une maison voisine.

L'article 1734 déroge cependant à cette règle générale, en ce sens qu'il prévoit que s'il y a plusieurs locataires, tous sont solidairement responsables.

En cas d'incendie dans un immeuble à appartements, tous les locataires sont donc tenus solidairement d'indemniser le propriétaire pour les dégâts apportés à une partie ou à l'ensemble de l'immeuble habité par plusieurs locataires d'un même propriétaire. Naturellement, chaque locataire a un recours à exercer ultérieurement contre les autres colocataires.

L'article 1734 constitue, dès lors, une disposition extravagante, basée sur l'idée que les incendies arrivent ordinairement par la faute des habitants de la maison et que le propriétaire ne dispose, en leur absence, d'aucun moyen de les éviter.

Pour échapper à cette lourde responsabilité solidaire, les locataires doivent pouvoir prouver que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux ou que l'incendie n'a pu commencer chez eux.

L'article 1734 protège manifestement le propriétaire; aussi a-t-on pu parler parfois d'une « législation de classe ». Cette disposition légale existait également dans le Code Napoléon, mais le législateur français y avait apporté dès 1883, de profondes modifications.

Dans la mesure où une application stricte de l'article 1734 peut entraîner la ruine du locataire en invoquant sa responsabilité solidaire, nous estimons qu'il faut, sans plus tarder, modifier la législation.

Wij menen dat alle normale verantwoordelijkheid en waarborgen voor de eigenaar voldoende werden vastgelegd in de beschikkingen van artikel 1733, en dat de schrapping van het gehele artikel 1734 zich opdringt.

Zo zal een huurder slechts verantwoordelijk zijn voor de door hem uitsluitend bewoonde en gebruikte lokalen, overeenkomstig artikel 1733.

Nous estimons que toutes les responsabilités et garanties normales en faveur du propriétaire sont suffisamment établies dans les dispositions de l'article 1733 et que l'abrogation pure et simple de l'article 1734 s'impose.

Ainsi, un locataire, conformément à l'article 1733, ne répondra que des locaux habités et utilisés exclusivement par lui.

H. GOEMANS.

WETSVOORSTEL

Enig artikel.

« Artikel 1734 van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven. »

31 maart 1966.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

« L'article 1734 du Code civil est abrogé. »

31 mars 1966.

H. GOEMANS,
V. ANCIAUX,
P. LEYS,
L. WOUTERS,
J. WANNYN.