

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

24 NOVEMBER 1995

WETSVOORSTEL

betreffende de onderverhuuring van woningen door verenigingen

(Ingediend door de heer Renaat Landuyt)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur heeft in Titel VIII, hoofdstuk II van datzelfde wetboek een nieuwe afdeling II « Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder » ingevoegd.

Uit de samenlezing van artikel 1 en artikel 4, § 2, blijkt dat de (hoofd)huurder, die het gehuurde goed niet bestemt tot zijn hoofdverblijfplaats, het goed niet geheel kan onderverhuren om te dienen tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurder.

Tevens bepaalt artikel 4, § 2, dat een huurder die het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, dit goed niet geheel mag onderverhuren om te dienen tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurder.

De bedoeling van de wetgever was een veralgemening van onderhuurovereenkomsten door bemiddeling van bijvoorbeeld commerciële verhuurkantoren te voorkomen.

(*) Tweede zitting van de 49^e zittingsperiode.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

24 NOVEMBRE 1995

PROPOSITION DE LOI

relative à la sous-location de logements par des associations

(Déposée par M. Renaat Landuyt)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer a inséré, au Livre III, Titre VIII, chapitre II, du même Code, une nouvelle section II « Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur ».

Il ressort de la lecture conjointe des articles 1^{er} et 4, § 2, que le preneur (principal), qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale, ne peut le sous-louer entièrement s'il est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire.

Par ailleurs, l'article 4, § 2, prévoit que le preneur, qui affecte le bien loué à sa résidence principale, ne peut donner la totalité du bien en sous-location si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire.

L'objectif du législateur était d'éviter une généralisation des contrats de sous-location par le biais, par exemple, d'agences de location commerciales.

(*) Deuxième session de la 49^e législature.

Nochtans heeft deze wetsbepaling ook ongewenste en zelfs door de wetgever niet gewenste gevolgen. Zij doet immers onoverkomelijke problemen rijzen voor organisaties of verenigingen, die woongelegenheden huren om ze op hun beurt te verhuren aan maatschappelijk kwetsbare groepen, die op de privé-huurmarkt moeilijk of niet aan bod komen.

Van de vele initiatiefnemers terzake, vermelden wij slechts : de Huurdersunies (Brussel) en Woonfonds (Gent), die onderverhuren aan migranten, Huurderscollectief Borgerhout, sociale verhuurkantoren (Brugge), gemeenten of OCMW's die onderverhuren aan politieke vluchtelingen, transithuizen, die onderverhuren aan ex-verslaafden, enzovoort.

Verscheidene van deze initiatieven worden ten andere (onder meer in het kader van de kansarmoedeprojecten) betoelaagd (onder andere de Koning Boudewijnstichting en het Brussels Gewest). De Vlaamse regering is overgegaan tot de erkenning en subsidiëring van « sociale verhuurkantoren ».

Dit wetsvoorstel wil aan deze problemen tegemoet komen door in een afwijking te voorzien voor openbare instellingen, vzw's met een duidelijk sociaal doel en de ondergeschikte besturen, die wensen onder te verhuren aan maatschappelijk kwetsbare groepen.

Vanuit legistiek oogpunt wordt geopteerd om zowel de (hoofd)huurovereenkomst als de onderhuurovereenkomst in het toepassingsveld van deze afdeling op te nemen.

Gelet op de formulering van artikel 1 (toepassingsgebied) kan gesteld worden dat geen bijzondere formulering nodig is om de bedoelde praktijken onder de bescherming van afdeling II te doen vallen. Naar onze mening is het evenwel gepast om artikel 1, § 1, 4° te verduidelijken.

Tevens dient artikel 4 gewijzigd te worden teneinde de genoemde organisaties toe te laten een woning volledig onder te verhuren.

R. LANDUYT

Or, cette disposition a eu des effets non désirés, même par le législateur. Elle pose en effet des problèmes insurmontables aux organisations ou associations qui louent des logements pour les donner à leur tour en location à des groupes sociaux vulnérables, pratiquement exclus du marché privé de la location.

Parmi les nombreuses initiatives dans ce domaine, citons les « Huurdersunies » (Bruxelles) et le « Woonfonds » (Gand), qui sous-louent à des immigrés, le « Huurderscollectief Borgerhout », les agences de location sociale (Bruges), les communes ou les CPAS qui sous-louent à des réfugiés politiques, les maisons d'hébergement temporaire, qui sous-louent à d'anciens toxicomanes, etc.

Plusieurs de ces initiatives sont par ailleurs subventionnées (notamment dans le cadre des projets visant à lutter contre l'exclusion sociale), notamment par la Fondation Roi Baudouin et la Région bruxelloise. Le gouvernement flamand, quant à lui, agréé et subventionne des bureaux de location sociaux (« sociale verhuurkantoren »).

La présente proposition de loi vise à résoudre ces problèmes en prévoyant une dérogation en faveur des organismes publics, des ASBL poursuivant un but social évident et des pouvoirs subordonnés, qui souhaitent sous-louer à des groupes sociaux vulnérables.

Il a été décidé, d'un point de vue légistique, d'inclure tant le bail (principal) que la sous-location dans le champ d'application de cette section.

Eu égard à la formulation de l'article 1^{er} (champ d'application), aucune formulation particulière ne s'impose pour que les pratiques en question soient protégées par la section II. Nous estimons toutefois qu'il s'indique de préciser l'article 1^{er}, § 1^{er}, 4°.

Il s'impose également de modifier l'article 4 afin de permettre auxdites organisations de sous-louer totalement une habitation.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

In afdeling II van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, wordt artikel 1, § 1, vierde lid vervangen door de volgende bepaling :

« Deze afdeling is van toepassing op zowel de hoofdhuurovereenkomst als op de onderhuurovereenkomst, in toepassing en binnen de grenzen van artikel 4 van deze afdeling. »

Art. 3

In afdeling II van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van hetzelfde Wetboek, wordt in artikel 4 een § 2bis ingevoegd, luidend als volgt :

« § 2bis. In afwijking van de bepaling van § 2, kunnen verenigingen zonder winstoogmerk, die een opdracht van algemeen belang op sociaal of menslievend gebied vervullen, instellingen van openbaar nut, onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 waarbij aan de vereniging zonder winstgevend doel en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend, provincies, gemeenten of OCMW's een woning in huur nemen en deze, zelfs volledig, onderverhuren om te dienen tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurder. »

26 oktober 1995.

R. LANDUYT

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

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

Art. 2

Dans la section II, du chapitre II, du titre VIII, du livre III, du Code civil, l'article 1^{er}, § 1^{er}, quatrième alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« La présente section s'applique au bail principal ainsi qu'à la sous-location, en application et dans les limites prévues à l'article 4 de la présente section. »

Art. 3

A l'article 4, de la section II, du chapitre II, du titre VIII, du livre III, du même Code, il est inséré un § 2bis, libellé comme suit :

« § 2bis. Par dérogation aux dispositions du § 2, les associations sans but lucratif remplissant une mission d'intérêt général sur le plan social ou humanitaire, les établissements d'utilité publique, soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, les provinces, les communes ou les CPAS peuvent prendre à bail un logement et le donner, même dans sa totalité, en sous-location pour qu'il serve de résidence principale au sous-locataire. »

26 octobre 1995.

