

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

10 JUNI 1996

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de regels betreffende
de huurovereenkomsten met
betrekking tot de hoofdverblijfplaats
van de huurder in het bijzonder**

**(Ingediend door de heren Giet, Moock
et Moureaux)**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Bij de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur werden in dat Wetboek regels ingevoegd betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder. Deze wet werd bij haar goedkeuring geprezen als een tekst die een billijk evenwicht tot stand brengt tussen enerzijds een aanvaardbare bescherming van de belangen van de economisch zwakkere partij, met name de huurder, anderzijds de belangen van de eigenaars-verhuurders.

Jammer genoeg moet worden vastgesteld dat de wet van 20 februari 1991 niet alle erin vervatte doelstellingen heeft kunnen waarmaken.

Zo worden thans nog heel veel woningen te huur gesteld, hoewel ze overduidelijk niet voldoen aan de bij boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, artikel 2, van het Burgerlijk Wetboek bepaalde voor-

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

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

10 JUIN 1996

PROPOSITION DE LOI

**modifiant les règles du Code civil
particulières aux baux relatifs
à la résidence principale
du preneur**

**(Déposée par MM. Giet, Moock
et Moureaux)**

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 20 février 1991, modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, a introduit dans notre Code civil des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur. Elle fut saluée au moment de son vote comme un texte réalisant un juste équilibre entre une protection raisonnable des intérêts de la partie économiquement la plus faible qu'est le preneur, et les intérêts des propriétaires-bailleurs.

Force est malheureusement de constater que la loi du 20 février 1991 n'a pas permis de voir réalisés l'ensemble des objectifs qu'on lui avait fixés.

Ainsi par exemple, un très grand nombre de logements sont encore mis en location alors qu'ils ne répondent manifestement pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité impo-

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

waarde dat het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. Voorts verschaffen rechtsleer noch rechtspraak duidelijkheid over de wijze waarop de verhuurder die zijn verplichtingen ter zake niet is nagekomen, moet worden gesanctioneerd.

Ook is al herhaaldelijk betreurd dat de stelregel waarbij een huurovereenkomst voor negen jaar wordt afgesloten, in de praktijk niet echt veel voorkomt omdat de uitzondering waarin artikel 3, § 6, van dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek voorziet in verband met de huurovereenkomsten van korte duur, stilaan de regel wordt.

In verband met de wet van 20 februari 1991 duiken nog tal van andere vragen en knelpunten op. De ontbinding van de huurovereenkomst door de verhuurder om het goed zelf te bewonen dan wel om gewettigde redenen, de ontbinding van de huurovereenkomst door de verhuurder zonder motivering maar mits een vergoeding wordt betaald, de overdracht van huur en onderhuur van het gehuurde goed, de herziening van de huurprijs en de lasten, alsmede de renovatiehuurovereenkomsten veroorzaken problemen. Dat heeft dan weer meegebracht dat reeds tal van wetsvoorstellen werden ingediend die ertoe strekken de wet te wijzigen en te verduidelijken.

Een bijzondere commissie belast met de evaluatie van de gevolgen van de wet van 20 februari 1991 heeft een verslag opgesteld waarin ze de aandacht vestigt op een aantal pijnpunten. Het regeerakkoord van juni 1995 bepaalt zijnerzijds dat « bijzondere aandacht zal worden geschonken aan de huurproblematiek. (...) Een aantal misbruiken zullen worden gecorrigeerd (...) bijzondere aandacht zal hierbij worden besteed voor de meest kwetsbare groepen » (Stuk Kamer n° 23/1, 1995 (B.Z.), blz. 24).

Dit wetsvoorstel bevat een aantal suggesties om een en ander bij te stellen. Het draagt aldus bouwstenen aan voor het ruime debat over de herziening van de wet van 20 februari 1991.

COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

Art. 2

Het is onaanvaardbaar dat heden ten dage nog heel wat woningen te huur worden aangeboden die duidelijk niet voldoen aan de elementaire vereisten van woonbaarheid, gezondheid en veiligheid, ook al waarborgt artikel 23 van onze Grondwet sinds kort het recht op behoorlijke huisvesting.

De reden daarvoor moet wellicht ten dele worden gezocht in de blijvende onduidelijkheid over de concrete voorwaarden waaraan moet worden voldaan om tegemoet te komen aan de bij het voormelde artikel 2 bepaalde vereisten.

sées par le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, section 2, article 2 du Code civil. En outre, la sanction du non respect par le bailleur de ses obligations en la matière demeure, tant en doctrine qu'en jurisprudence, incertaine.

Il a par ailleurs été maintes fois déploré que la règle générale d'une durée de bail de neuf ans ne trouve pas de réelle concrétisation, l'exception prévue par l'article 3, § 6, de la même section du même Code, relatif aux baux de courte durée, ayant tendance à devenir la règle.

De nombreux autres problèmes et questions se posent relativement à la loi du 20 février 1991, qu'ils touchent à la résiliation du bail pour occupation personnelle ou pour justes motifs, à la possibilité d'une résiliation du contrat par le bailleur sans motifs mais moyennant indemnité, à la cession et à la sous-location du bien loué, à la révision du loyer et des charges, ou encore aux baux de rénovation, toutes questions qui expliquent que de nombreuses propositions ont déjà été déposées tendant à modifier et à préciser la loi.

Une commission spéciale chargée d'évaluer les effets de la loi du 20 février 1991 a déposé un rapport attirant l'attention sur un certain nombre de points problématiques. L'accord de gouvernement de juin 1995 prévoit, quant à lui, qu'une attention toute particulière sera attachée à la problématique des loyers, et qu'un certain nombre d'abus seront corrigés en vue de protéger les groupes les plus vulnérables (Doc. Chambre n° 23/1, 1995 (S.E.), p. 24).

La présente proposition contient un certain nombre de suggestions de réforme, en vue d'alimenter le large débat qui s'annonce sur la révision de la loi du 20 février 1991.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Art. 2

Il est inacceptable qu'un très grand nombre de logements soient encore de nos jours mis en location alors qu'ils ne répondent manifestement pas à des exigences élémentaires d'habitabilité, de salubrité, et de sécurité, et alors même que le droit à un logement décent se trouve depuis peu consacré par notre Constitution, en son article 23.

Cet état de choses s'explique certainement pour partie par l'imprécision qui demeure quant aux conditions concrètes qui doivent être réunies pour que soient satisfaites les exigences prévues par l'article 2 précité.

Volgens ons is het moeilijk om in het corpus van het Burgerlijk Wetboek zelf een per definitie heel lange tekst op te nemen, die een omstandige opsomming geeft van de diverse voorwaarden waaraan moet worden voldaan om de bij artikel 2, eerste lid, bepaalde vereisten te vervullen.

Het lijkt ons daarentegen noodzakelijk dat de Koning minimale voorwaarden bepaalt, die voor het hele land gelijk moeten zijn.

In de wet behoort overigens te worden gepreciseerd welke sanctie wordt toegepast in geval artikel 2 niet in acht wordt genomen. De vigerende tekst bepaalt niets ter zake. Dat leidt in de rechtsleer en de rechtspraak tot disputen over de vraag of de huurder de verhuurder ertoe kan dwingen bepaalde werkzaamheden uit te voeren zodat het verhuurde goed aan het bepaalde van artikel 2 beantwoordt, dan wel of zijn enige uitweg erin bestaat de nietigverklaring van de huurovereenkomst te eisen.

Wij hebben gekozen voor een oplossing waarbij in de praktijk de belangen van de huurder veilig worden gesteld, met name gedwongen tenuitvoerlegging dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, eventueel gekoppeld aan schadeloosstelling.

Art. 3

1° Krachtens artikel 3, § 2, van dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek mag de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken. Het bepaalde in dit wetsvoorstel strekt ertoe beperkingen in te bouwen in verband met de familieleden of verwanten die ter zake ook in aanmerking komen. Zo krijgt de huurder meer woonzekerheid.

2° Op grond van het bij de wet van 20 februari 1991 ingevoegde artikel 3, § 4, kan de eigenaar de huurovereenkomst beëindigen zonder motivering, mits hij een vergoeding betaalt.

Die mogelijkheid tast de woonzekerheid van de huurders aan, inzonderheid de huurders die een bescheiden huur betalen. Voor een eigenaar is het in dat geval immers niet onoverkomelijk een vergoeding te betalen die overeenstemt met zesmaal die lage huurprijs, en het goed vervolgens opnieuw te verhuren tegen een veel hogere prijs.

Om de huurder meer woonzekerheid te geven, wordt derhalve voorgesteld de mogelijkheid voor de verhuurder om de huurovereenkomst zonder motivering te beëindigen, te vervangen door de mogelijkheid om de huurovereenkomst enkel te beëindigen om gewettigde redenen die bij het aangaan van de huurovereenkomst niet bestonden en die in geval van betwisting door de vrederechter moeten worden erkend.

Voor het overige wordt ook het bedrag van de schadevergoeding verhoogd.

3° Met de wet van 1991 wou de wetgever voorkomen dat dezelfde partijen opeenvolgende huurover-

Il nous semble difficile d'intégrer dans le corps même du Code civil un texte, qui serait par définition fort long, reprenant de manière détaillée les différentes conditions qui doivent être réunies pour que soient rencontrées les exigences de l'alinéa 1^{er} de l'article 2.

Il nous paraît par contre nécessaire que le Roi détermine ces conditions minimales de manière uniforme pour l'ensemble du pays.

Il convient en outre de préciser dans la loi la sanction du non respect de l'article 2, ce que ne fait pas le texte actuel. Il en résulte des controverses doctrinales et jurisprudentielles quant à la question de savoir si le locataire peut contraindre le bailleur à exécuter les travaux pour rendre le bien conforme à l'article 2, ou s'il n'a comme recours que de poursuivre la nullité du contrat.

La solution retenue (exécution forcée ou résiliation avec dommages et intérêts éventuels) nous paraît de nature à garantir pratiquement les intérêts du locataire.

Art. 3

1° Cette disposition tend à limiter le nombre de parents ou alliés visés à l'article 3, § 2, de la même section du même Code qui autorise le bailleur à mettre fin au bail pour occupation personnelle, et à dès lors assurer une plus grande stabilité d'occupation au locataire.

2° L'article 3, § 4 de la loi du 20 février 1991 donne au propriétaire la possibilité de mettre fin au bail sans motifs, moyennant une indemnité.

Cette possibilité fragilise la situation des locataires et particulièrement de ceux qui payent un loyer peu élevé. Il est en effet aisé pour un propriétaire de payer une indemnité correspondant à six mois de loyer modeste et de relouer ensuite son bien beaucoup plus cher.

Il est donc proposé, afin de renforcer la situation du locataire, de remplacer la possibilité qu'a le bailleur de résilier le bail sans motifs, par la possibilité de résilier le contrat uniquement pour de justes motifs n'existant pas au moment de la conclusion du bail et reconnus tels par le juge de paix en cas de contestation.

Le montant de l'indemnité est par ailleurs augmenté.

3° Dans l'esprit du législateur de 1991, la conclusion de baux successifs de courte durée entre mêmes

eenkomsten van korte duur maar tegen andere voorwaarden konden sluiten.

Zoals het voormelde artikel 3, § 6, thans is geredigeerd, is de opeenvolging van dergelijke huurovereenkomsten volgens een deel van de rechtsleer wel degelijk mogelijk.

De tekst dient dus te worden bijgesteld om te voorkomen dat de partijen bij de vernieuwing van de huurovereenkomst bijvoorbeeld zouden bepalen dat de oorspronkelijke huurprijs wordt gewijzigd, waardoor de regeling van de huurovereenkomsten van korte duur van kracht zou blijven gedurende de hele duur van hun contractuele verbintenissen, ook al zouden die langer dan drie jaar duren.

Art. 4

Op grond van de wet van 20 februari 1991 kan met een zogenoemde « renovatiehuurovereenkomst » worden afgeweken van artikel 2. De algemene opzet van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling II, artikel 8, van het Burgerlijk Wetboek is de ondersteuning van de huisvesting, waarbij rekening wordt gehouden met de technische vaardigheden van bepaalde huurders die de verbeteringswerken aan het gehuurde goed zelf aankunnen. Toch zijn we van oordeel dat de bij dit artikel toegestane afwijking van artikel 2 niet zonder gevaar is : de economisch en sociaal meest kwetsbare huurders nemen genoeg met woningen die niet voldoen aan de bij artikel 2 bepaalde voorwaarden; bovendien zijn de werken om die woningen in overeenstemming te brengen met het bepaalde van artikel 2 per definitie het moeilijkst.

De vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid moeten derhalve worden aangescherpt; ze moeten gelden als minimumvereisten, waarvan niet mag worden afgeweken.

Art. 5

Krachtens de vigerende wet hoeft de verhuurder niet te voorzien in een waarborg die een degelijke tenuitvoerlegging van de door het Burgerlijk Wetboek opgelegde verplichtingen moet garanderen.

De instelling van een bankgarantie, vergelijkbaar met wat de huurder kan doen, lijkt in de praktijk moeilijk haalbaar. Toch dient een regeling te worden uitgewerkt waardoor een in gebreke blijvende verhuurder met meer kans op resultaat kan worden gedwongen zijn verplichtingen na te komen. Momenteel staat de jurisprudentie immers zeer weigerachtig om in te gaan op de exceptie van niet-tenuitvoerbrengring die wordt ingeroepen door de huurder die niet langer huurgeld betaalt om de in gebreke blijvende eigenaar te treffen (zie in dat verband het arrest van het Hof van Cassatie van 6 maart 1986, Pas. I, 1986, 849).

parties mais à des conditions différentes n'aurait pas dû être possible.

La rédaction actuelle de l'article 3, § 6, précité permet cependant, d'après une partie de la doctrine, la succession de tels baux.

Il convient dès lors de préciser le texte, afin d'éviter que les parties puissent convenir, lors du renouvellement, par exemple de modifier le loyer initial afin de rester soumises au régime des baux de courte durée pendant toute la durée de leurs relations contractuelles, celle-ci excéderait-elle trois ans.

Art. 4

La loi du 20 février 1991 permet qu'il soit dérogé à l'article 2 dans le cadre d'un bail dit « de rénovation ». Si l'intention générale qui préside au Livre III, Titre VIII, Chapitre II, section 2, article 8 du Code civil est de promouvoir l'habitat en tenant compte des compétences techniques de certains locataires capables d'assurer eux-mêmes l'exécution de travaux destinés à mettre le bien loué en meilleur état, nous pensons que la dérogation à l'article 2 qu'il autorise est dangereuse, dans la mesure où ce sont les locataires les plus vulnérables économiquement et socialement qui acceptent de prendre en location des biens non conformes à l'article 2, pour lesquels les travaux de mise en conformité sont par nature les plus difficiles.

Il convient donc de renforcer le caractère obligatoire des exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, considérées comme un minimum auquel il ne doit pas être possible de déroger.

Art. 5

La loi actuelle ne prévoit pas à charge du bailleur l'obligation de constituer une garantie pour assurer la bonne exécution des obligations que le Code civil lui impose.

L'instauration d'une garantie bancaire comparable à celle que peut constituer le preneur semble difficilement réalisable. Il conviendrait pourtant de mettre en place un système propre à garantir plus efficacement l'exécution par le bailleur de ses obligations en cas de défaillance de celui-ci. La jurisprudence est en effet actuellement fort réticente à admettre l'exception d'inexécution soulevée par le locataire qui ne paie plus ses loyers pour sanctionner son propriétaire défaillant (voir notamment l'arrêt de la Cour de Cassation du 6 mars 1986, pas. I, 1986, 849).

Er wordt dus voorgesteld dat de rechter reeds op de inleidende zitting de huurder kan toestaan de verschuldigde huurgelden op een speciaal daartoe geopende rekening te storten. Die huurgelden kunnen met instemming van de partijen of bij rechterlijke beslissing worden aangewend voor de tenuitvoerlegging van de verplichtingen van de verhuurder.

Il est donc proposé que le juge puisse autoriser, dès l'audience d'introduction, le preneur à consigner les loyers sur un compte bancaire spécial, loyers qui pourront être affectés à l'exécution des obligations du bailleur, de l'accord des parties ou par décision judiciaire.

Th. GIET
M. MOOCK
S. MOUREAUX

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek wordt artikel 2 vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 2. — Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

De Koning bepaalt de voorwaarden waaraan moet worden voldaan opdat het verhuurde goed de in het vorige lid bepaalde voorwaarden kan vervullen.

In geval het verhuurde goed op enig ogenblik van de huurovereenkomst niet aan die voorwaarden voldoet, kan de huurder bijgevolg de gedwongen tenuitvoerbrenging eisen, waarbij de verhuurder het goed in overeenstemming moet brengen met die voorwaarden, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, onverminderd schadeloosstelling. »

Art. 3

In artikel 3 van dezelfde afdeling worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in § 2, eerste lid, de woorden « tot in de derde graad » vervangen door de woorden « tot in de tweede graad »;

2° paragraaf 4 wordt vervangen door de volgende paragraaf :

« § 4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen om gewettigde redenen die bij het aangaan van de huurovereenkomst niet bestonden en die door de rechter als zodanig worden erkend, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, maar tegen betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan twaalf dan wel negen maanden huur, naar gelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken. »;

3° paragraaf 6, derde lid, wordt vervangen door het volgende lid :

« Zij mag niet stilzwijgend worden verlengd en enkel onder dezelfde voorwaarden worden vernieuwd, zonder dat de totale duur ervan drie jaar mag overschrijden. »

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

Dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, section 2, du Code civil, l'article 2 est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 2. — Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Le Roi fixe les conditions à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences de l'alinéa précédent.

Dans le cas où le bien loué ne répond pas, à un moment quelconque du bail, à ces conditions, le locataire aura le choix soit de demander l'exécution forcée, à savoir la mise en conformité à ces conditions par le bailleur, soit de poursuivre la résolution du contrat, sans préjudice de dommages et intérêts. »

Art. 3

A l'article 3 de la même section sont apportées les modifications suivantes :

1° au § 2, alinéa 1^{er}, les mots « troisième degré » sont remplacés par les mots « deuxième degré »;

2° le § 4 est remplacé par le paragraphe suivant :

« § 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, pour de justes motifs n'existant pas au moment de la conclusion du bail et reconnus tels par le juge, en donnant congé 6 mois à l'avance, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à douze ou neuf mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du 1^{er} ou du 2^e triennat.

Les parties peuvent néanmoins convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée. »;

3° le § 6, alinéa 3, est remplacé par l'alinéa suivant :

« Il ne peut être prorogé tacitement ou renouvelé qu'aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans. »

Art. 4

Artikel 8, tweede lid, van dezelfde afdeling wordt opgeheven.

Art. 5

Artikel 10 van dezelfde afdeling wordt aangevuld met wat volgt :

« In geval de verhuurder de voorwaarden die hij krachtens deze en vorige afdeling moet vervullen niet ten uitvoer brengt, kan de rechter reeds op de inleidende zitting de huurder toestaan niet langer de verschuldigde huurgelden te betalen, maar die op een speciaal daartoe geopende rekening te storten.

De aldus in bewaring gegeven bedragen kunnen met instemming van de partijen of bij rechterlijke beslissing worden toegewezen voor de tenuitvoerbrenging van de verplichtingen van de verhuurder. »

9 mei 1996.

Art. 4

L'article 8, alinéa 2, de la même section est abrogé.

Art. 5

L'article 10 de la même section est complété par ce qui suit :

« En cas d'inexécution par le bailleur des obligations mises à sa charge par la présente section et la section précédente, le juge peut, dès l'audience d'introduction, autoriser le preneur à se libérer du paiement des loyers dus par leur versement sur un compte spécial ouvert à cet effet.

De l'accord des parties ou par décision judiciaire, les sommes ainsi consignées pourront être affectées à l'exécution des obligations du bailleur. »

9 mai 1996.

Th. GIET
M. MOOCK
S. MOUREAUX