

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1997 - 1998 (*)

5 OKTOBER 1998

WETSVOORSTEL

**tot aanvulling van artikel 1, § 1bis,
van boek III, titel VIII, hoofdstuk II,
afdeling II, van het Burgerlijk Wet-
boek**

(Ingediend door de heer Renaat Landuyt)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten heeft de mogelijkheden van onderhuur aanzienlijk uitgebreid. Zo is voortaan ook onderverhuring door een handelshuurder mogelijk (artikel 11bis handels-huurwet).

In de rechtsleer is evenwel betwisting ontstaan over de vraag of de woninghuurwet van toepassing is op deze onderhuur. Hoewel de meeste auteurs op grond van de wordingsgeschiedenis en de ratio legis van deze wet bevestigend antwoorden op deze vraag (zie o.m. VAN OEVELEN, A., «Wijzigingen in het huurrecht (wet van 13 april 1997)», *Rechtskundig Weekblad* 1997-1998, nr. 22 van 31 januari 1988, nr. 35 en de daar geciteerde rechtsleer), stellen sommige auteurs - op basis van de letter van de tekst van artikel 11bis - dat uitsluitend de bepalingen van artikel 4, § 2, derde tot zevende lid, van de woninghuurwet op deze onderhuur van toepassing zijn en voor het overige het gemene huurrecht (DEGROOTE, E., en

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

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1997 - 1998 (*)

5 OCTOBRE 1998

PROPOSITION DE LOI

**complétant l'article 1er, § 1^{er}bis, du
livre III, titre VIII, chapitre II,
section 2, du Code civil**

(Déposée par M. Renaat Landuyt)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux a considérablement étendu les possibilités de sous-location. C'est ainsi que la sous-location est désormais aussi possible pour le preneur titulaire d'un bail commercial (art. 11bis de la loi sur les baux commerciaux).

La question de savoir si la loi sur les baux d'habitations est applicable à cette sous-location a toutefois donné lieu à des avis divergents dans la doctrine. Même si la plupart des auteurs, se fondant sur l'historique et la *ratio legis* de cette loi, répondent par l'affirmative à cette question (voir notamment Van Oevelen A., «Wijzigingen in het huurrecht (wet van 13 april 1997)», *Rechtskundig Weekblad* 1997-1998, n° 22 du 31 janvier 1998, n° 35 et la doctrine qui y est citée), certains auteurs, suivant la lettre de l'article 11bis, affirment que seules les dispositions de l'article 4, § 2, alinéas 3 à 7, de la loi sur les baux d'habitations sont applicables à cette sous-location, ainsi que, pour le surplus, le droit commun en matière de loca-

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

PAUWELS, C., «Overdracht van huur en onderhuur», in *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, HERBOTS, J., en MERCHIEERS, Y. (red.), Brugge, Die Keure 1997, p. 223-224, nr. 19).

Wij achten het dan ook opportuun om, in navolging van de suggestie van de Raad van State bij het oorspronkelijke wetsontwerp, deze onderhuur op te nemen in artikel 1, § 1*bis*, van de woninghuurwet.

R. LANDUYT

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 1, § 1*bis*, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 13 april 1997, wordt aangevuld met het volgende lid:

«Deze afdeling is tevens van toepassing op de onderhuur aangegaan overeenkomstig artikel 11*bis* van de handelshuurwet.».

8 juli 1998

R. LANDUYT

tion (Degroote E., et Pauwels C., «*Overdracht van huur en onderhuur*», dans *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, Herbots J., et Merchiers Y., (red.), Bruges, Die Keure 1997, pp. 223-224, n° 19).

Nous jugeons dès lors opportun, conformément à la suggestion faite par le Conseil d'Etat dans son avis sur le projet de loi initial, de préciser, à l'article 1er, § 1er*bis*, de la loi sur les baux d'habitations, que ladite loi est applicable à cette sous-location.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

L'article 1^{er}, § 1^{er}*bis*, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, inséré par la loi du 13 avril 1997, est complété par l'alinéa suivant:

«La présente section s'applique également à la sous-location conclue conformément à l'article 11*bis* de la loi sur les baux commerciaux.».

8 juillet 1998