

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION EXTRAORDINAIRE 1991-1992 (*)

24 JUILLET 1992

PROPOSITION DE LOI

**visant à insérer un article 174^{bis}
dans le Titre VIII, Chapitre II,
section I^{re} du Code civil**

(Déposée par MM. Janssens
et Léonard)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Pendant les périodes de vacances, la valorisation du patrimoine immobilier sur les sites de villégiature est intense pour le plus grand bénéfice des régions où le tourisme représente une source de revenus non négligeable pour la population. Cette exploitation intense du patrimoine immobilier conduit cependant certains intermédiaires immobiliers à des pratiques condamnables.

L'une d'entre-elles consiste à promettre un même logement à plusieurs preneurs pour une même période.

Afin d'éviter que de telles situations ne se produisent et pallier les manquements de la législation, la présente proposition vise à insérer dans le Code civil un article 174^{bis} contenant des dispositions dissuasives pour les bailleurs soit peu scrupuleux, soit peu qualifiés.

Les dispositions prévues dans cet article visent, notamment, à laisser aux parties contractantes une possibilité d'entente à moindre frais pour leur bénéfice mutuel et à dédommager les preneurs lésés de manière substantielle si le bailleur ne peut mettre à leur disposition le bien promis au prix convenu.

(*) Première session de la 48^e législature.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1991-1992 (*)

24 JULI 1992

WETSVOORSTEL

**tot invoeging van een artikel 174^{bis}
in Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling I
van het Burgerlijk Wetboek**

(Ingediend door de heren Janssens
en Léonard)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Tijdens de vakantie worden de onroerende goederen in de vakantieoordten ten volle benut, wat een weldaad is voor de streken waarvan de bevolking in het toerisme een aanzienlijke bron van inkomsten vindt. Die intense exploitatie van onroerende goederen zet bepaalde tussenpersonen in de immobiliënsector evenwel aan tot laakbare praktijken.

Een ervan bestaat erin aan verscheidene huurders een zelfde logies voor dezelfde periode toe te zeggen.

Om te voorkomen dat zulks zich in de toekomst nogmaals voordoet en om een leemte in de wetgeving aan te vullen, wil dit voorstel een artikel 174^{bis} in het Burgerlijk Wetboek invoegen; dat artikel omvat maatregelen om weinig scrupuleuze of onbevoegde verhuurders te ontmoedigen.

Beoogd wordt met name de overeenkomstsluitende partijen de mogelijkheid te bieden om in hun wederzijds voordeel tegen een lagere prijs tot een akkoord te komen en voorts de gedupeerde huurders behoorlijk te vergoeden wanneer de verhuurder hen het beloofde goed niet tegen de afgesproken prijs ter beschikking kan stellen.

(*) Eerste zitting van de 48^e zittingsperiode.

Le dédommagement est nécessaire dans la mesure où les preneurs sont contraints de modifier leurs projets de vacances et doivent se mettre à la recherche d'un nouveau logement ou retourner à leur résidence principale.

Une mesure est aussi prévue pour éviter toute surenchère de la part des preneurs.

Ch. JANSSENS
J.-M. LEONARD

PROPOSITION DE LOI

Article unique

Un article 1741*bis*, libellé comme suit, est inséré dans le Code civil :

« Art. 1741*bis*. — § 1^{er}. Pour le contrat de louage de logement pour une durée déterminée n'excédant pas deux mois, à titre de résidence de villégiature, le bailleur en défaut de remplir ses engagements, pour avoir donné à bail le logement à plusieurs preneurs non unis dans la jouissance du bien pour une même période, est tenu :

1. de rembourser aux preneurs exclus de la jouissance du bien les arrhes et garanties avancées par eux;

2. soit à mettre à la disposition de chacun d'eux, pour la même période, un autre logement de même qualité ou de qualité supérieure à condition que les preneurs exclus agréent cette formule, soit à verser un dédommagement à chacun des preneurs exclus égal, pour la période considérée, aux loyers du bien que le bailleur s'était engagé à mettre à leur disposition à titre de logement.

§ 2. Toute clause dérogeant dans le bail aux dispositions du présent article est nulle.

Le bailleur qui ne respecterait pas les dispositions du présent article sera interdit d'exercice de toute activité immobilière du mois de février au mois d'août de l'année qui suit.

§ 3. Pour le bien dont la jouissance avait été promise à plusieurs preneurs, il devra être mis à disposition du premier à qui il avait été loué, la date et l'heure des contrats faisant foi. »

25 juin 1992.

Ch. JANSSENS
J.-M. LEONARD
J. SANTKIN
M. HARMEGNIES
R. DELIZEE
J.-P. PERDIEU

De schadevergoeding is noodzakelijk aangezien de huurders gedwongen worden hun vakantieplannen te wijzigen en een ander logies moeten zien te vinden of anders naar hun hoofdverblijfplaats moeten terugkeren.

Tevens wordt een maatregel voorgesteld om elk opbod van de huurders te voorkomen.

WETSVOORSTEL

Enig artikel

In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1741*bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 1741*bis*. — § 1. De verhuurder die zijn verplichtingen voortvloeiend uit een contract betreffende de verhuring van een woning als vakantieverblijf voor een bepaalde duur van minder dan twee maanden niet kan nakomen omdat hij de woning verhuurd heeft aan verscheidene huurders tegelijk, die op hetzelfde ogenblik het genot van het goed niet kunnen delen, is ertoe gehouden :

1. aan de huurders die uit het genot van het goed zijn gesloten het handgeld en de waarborg die zij betaald hebben, terug te betalen;

2. ofwel elke huurder voor dezelfde periode een andere woning van identieke of hogere kwaliteit ter beschikking te stellen, mits de huurders die nadeel hebben geleden met die mogelijkheid kunnen instemmen, ofwel elke huurder die nadeel heeft geleden, voor de desbetreffende periode een schadevergoeding te betalen die gelijk is aan de huur van het goed dat de verhuurder hem beloofd had als woning ter beschikking te stellen.

§ 2. Elk beding in het huurcontract dat in strijd is met dit artikel, is nietig.

De verhuurder die de bepalingen van dit artikel niet in acht neemt, krijgt verbod opgelegd van februari tot augustus van het daaropvolgende jaar enige activiteit in de immobiliënsector uit te oefenen.

§ 3. Het goed waarvan het genot aan verscheidene huurders was toegezegd, moet ter beschikking worden gesteld van de eerste huurder aan wie het was verhuurd, waarbij datum en uur van de contracten als bewijs gelden. »

25 juni 1992.