
**Belgische Kamer
van volksvertegenwoordigers**

BUITENGEWONE ZITTING 1999 (*)

13 AUGUSTUS 1999

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van artikel 3, § 6, van
boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afde-
ling II, van het Burgerlijk Wetboek**

(Ingediend door de heer Jo Vandeurzen)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten heeft de mogelijkheid opengelaten om in afwijking van het algemeen principe van de negenjarige duur kortlopende huurovereenkomsten van maximaal drie jaar te sluiten. Een dergelijke kortlopende huurovereenkomst moet schriftelijk worden opgemaakt en kan slechts worden opgezegd tegen het verstrijken van de overeengekomen duur, met een opzeggingstermijn van drie maanden.

Partijen kunnen er om diverse redenen voor opteren om een kortlopende huurovereenkomst te sluiten. Iemand die de bedoeling heeft om slechts een jaar voor zijn werk in een bepaalde stad te verblijven kan uiteraard beter een kortlopende huurovereenkomst sluiten. Ook gezinnen die van plan zijn om binnen een afzienbare tijd een woning te kopen of

(*) Eerste zitting van de 50^{ste} zittingsperiode

**Chambre des représentants
de Belgique**

SESSION EXTRAORDINAIRE 1999 (*)

13 AOÛT 1999

PROPOSITION DE LOI

**modifiant l'article 3, § 6, du livre III,
titre VIII, chapitre II, section 2, du
Code civil**

(Déposée par M. Jo Vandeurzen)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux a laissé ouverte la possibilité de conclure des baux de courte durée, d'une durée de trois ans au maximum, par dérogation au principe général qui veut qu'un bail dure neuf ans. Un tel bail de courte durée doit être établi par écrit et ne peut être résilié qu'à l'expiration de la durée convenue, moyennant congé de trois mois.

Pour des motifs divers, les parties peuvent choisir de conclure un bail de courte durée. Pour une personne qui, pour des raisons professionnelles, n'envisage de séjourner dans une ville déterminée que pendant un an, il est évidemment préférable de conclure un bail de courte durée. De même, les familles projetant d'acheter ou de construire une habitation à court

(*) Première session de la 50^{ème} législature

te bouwen doen er soms goed aan om voor dergelijke huurovereenkomsten te opteren. Daarnaast zijn verhuurders soms gebaat met huurovereenkomsten van korte duur omdat het hen de mogelijkheid geeft om gedurende drie jaar van een vaste huuropbrengst van hun onroerend goed verzekerd te zijn.

Een belangrijk kenmerk van deze kortlopende huurovereenkomsten is natuurlijk dat ze niet tussentijds opgezegd kunnen worden waardoor beide partijen er dikwijls gedurende drie jaar toe gebonden zijn om de huurovereenkomst na te leven. Een beëindiging in onderling overleg blijft in principe mogelijk. Vele verhuurders staan daar echter weigerachtig tegenover en eisen om praktische en financiële redenen dat de huurder de overeengekomen duur respecteert. De enige mogelijkheid die voor de huurder dan nog overblijft, is de huishuur niet langer te betalen waardoor de verhuurder zich genoodzaakt zal zien om de huurovereenkomst wegens wanprestatie en mits het betalen van een schadevergoeding door de vrederechter te laten verbreken.

De kortlopende huurovereenkomst biedt dus enerzijds gedurende maximaal drie jaar een absolute woonzekerheid aan de huurder, maar zal hem voor veel problemen plaatsen wanneer hij om redenen die hij bij het sluiten van de huurovereenkomst niet kon voorzien deze verbintenis vroegtijdig wenst te beëindigen. Het kan hier om zeer diverse redenen gaan: de huurder wil naar een andere gemeente verhuizen, samenwonenden beëindigen hun relatie en verkiezen allebei een goedkopere huurwoning, de huurder verliest zijn werk en is niet meer in staat de huishuur te betalen enz.

Een van de meest gegronde redenen om een kortlopende huurovereenkomst op te zeggen is dat men ingeschreven is op de wachtlijst voor een woning van een sociale huisvestingsmaatschappij en een dergelijke woning aangeboden krijgt. Mensen op zo'n wachtlijst beschikken per definitie over een beperkt inkomen. In de meeste gevallen zijn de wachtlijsten erg lang en is het onmogelijk om te voorspellen wanneer men een aanbod van de huisvestingsmaatschappij krijgt. In de praktijk beschikt de kandidaat-huurder meestal over een termijn van maximaal één maand om te beslissen of hij op het aanbod ingaat. Daarenboven heeft men slechts één keer het recht om een aanbod af te wijzen. Na een tweede weigering vervalt de inschrijving op de wachtlijst en wordt men na een eventuele hernieuwing van de inschrijving naar de laatste plaats op de wachtlijst verwezen.

Vanuit de wetenschap dat het voor veel kandidaat-huurders die van een vervangingsinkomen dienen rond te komen veel interessanter is om te huren op de sociale dan op de private huurmarkt, wordt voorgesteld om in de wet van 13 april 1997 voor deze ca-

terme ont parfois intérêt à opter pour un tel bail. Par ailleurs, les bailleurs trouvent parfois leur intérêt dans des baux de courte durée, parce que ceux-ci leur offrent la certitude, pendant une période de trois ans, que leur bien immobilier aura un rendement locatif.

Une caractéristique importante du bail de courte durée est évidemment qu'il ne peut être résilié anticipativement et que les deux parties sont souvent tenues de le respecter pendant trois ans. Une résiliation d'un commun accord reste, en principe, possible. De nombreux bailleurs y sont toutefois opposés et exigent, pour des raisons pratiques et d'ordre financier, que le preneur respecte la durée convenue. La seule possibilité restant pour le preneur est d'arrêter de payer le loyer, ce qui contraint le bailleur à faire résilier le bail par le juge de paix, moyennant paiement d'une indemnité, pour non-respect des obligations.

Si le bail de courte durée offre une sécurité de logement absolue au preneur pendant trois ans au maximum, cette formule lui posera aussi beaucoup de problèmes s'il souhaite résilier cet engagement anticipativement pour des motifs qu'il ne pouvait prévoir au moment de la conclusion du bail. Ces motifs peuvent être divers: le preneur désire s'installer dans une autre commune, des cohabitants mettent fin à leur relation et optent tous deux pour une location moins chère, le preneur perd son emploi et n'est plus en mesure d'acquitter le loyer, etc.

Une des raisons les plus valables de résilier un bail de courte durée pourra être invoquée par celui qui, figurant sur une liste d'attente d'une société de logements sociaux, se voit proposer une habitation sociale. Les personnes inscrites sur ces listes d'attente bénéficient, par définition, de revenus limités. Les listes d'attente étant, dans la plupart des cas, très longues, il est impossible de prévoir quand on recevra une proposition de la société de logement. Dans la pratique, le candidat locataire dispose en général d'un délai d'un mois pour accepter ou refuser l'offre. Qui plus est, on ne peut refuser une offre qu'une seule fois. Celui qui refuse une deuxième fois est rayé de la liste d'attente et est renvoyé, à condition qu'il renouvelle son inscription, à la dernière place de la liste d'attente.

Étant donné qu'il est beaucoup plus intéressant pour bon nombre de candidats locataires qui ne disposent que d'un revenu de remplacement de louer une habitation sociale plutôt qu'un logement privé, il est proposé de prévoir, dans la loi du 13 avril 1997, une

tegorie van huurders een uitzondering te maken en hen de mogelijkheid te geven hun kortlopende huur-overeenkomst toch vroegtijdig op te zeggen.

Dezelfde redenering gaat op voor woningen van sociale verhuurkantoren die zich weliswaar op de private huurmarkt begeven maar die hun woningen per definitie tegen meer gunstige voorwaarden aan het door hen beoogde publiek aanbieden. Bij dergelijke sociale verhuurkantoren wordt er immers ook dikwijls gewerkt met wachtlijsten en is het voor de kandidaat-huurder bijna altijd onmogelijk om precies in te schatten wanneer hem een geschikte woning aangeboden zal worden.

Omdat de huurovereenkomsten van negen jaar de algemene regel vormen, lijkt het logisch om de opzeggingstermijn en -vergoeding van deze overeenkomsten van toepassing te verklaren op de situatie waarbij een huurder een kortlopende overeenkomst wenst op te zeggen omdat hij naar een woning van een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor kan verhuizen. Op die manier beschikt de verhuurder over een termijn van drie maanden om een nieuwe huurder voor zijn woning te zoeken en heeft hij, naargelang van het moment waarop de vooropzeg vanwege de huurder eindigt, recht op één, twee of drie maanden schadevergoeding.

Indien men zou opteren om een regeling zonder schadevergoeding uit te werken dan bestaat het gevaar dat eigenaars veel minder snel bereid zullen zijn om te verhuren aan huurders die ook reeds ingeschreven zijn op de wachtlijst van een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor. Dat zwaar weegt bij de hier voorgestelde regeling veel minder zwaar door.

Het voorstel is ten slotte ook perfect verenigbaar met het grondwettelijke gelijkheidsbeginsel. Het doel van het voorstel kadert in de realisatie van het recht op een behoorlijke huisvesting (artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet) en kan bijgevolg moeilijk als ongeoorloofd of willekeurig bestempeld worden. Het al dan niet ingeschreven zijn op de wachtlijst van een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor is een objectief onderscheid dat vanuit het doel zeker als relevant kan worden beschouwd. De voorgestelde maatregel is zeker ook evenredig met het doel van de bevordering van het recht op een behoorlijke huisvesting.

J.VANDEURZEN

exception pour cette catégorie de locataires en leur permettant de mettre prématurément fin à leur bail de courte durée.

Le même raisonnement peut être tenu à l'égard des logements des agences immobilières sociales qui, bien qu'opérant sur le marché privé de la location, proposent leurs habitations à leur public cible, par définition, à des conditions plus avantageuses. Ces agences immobilières sociales établissent également souvent des listes d'attente, de sorte que le candidat locataire ne pourra pratiquement jamais prévoir quand précisément il se verra proposer un logement adéquat.

Etant donné que les baux sont généralement conclus pour une durée de neuf ans, il paraît logique de prévoir l'application du congé et de l'indemnité de résiliation fixés pour ces baux dans le cas où preneur souhaite résilier un contrat de courte durée parce qu'il peut occuper un logement d'une société de logement social ou d'une agence immobilière sociale. Le bailleur disposera ainsi d'un délai de trois mois pour chercher un nouveau preneur et aura droit, selon le moment où le congé donné par le preneur prend fin, à un, deux ou trois mois d'indemnité.

Si l'on instaurait un système ne prévoyant pas d'indemnité, les propriétaires pourraient en effet se montrer beaucoup plus réticents à donner leur bien en location à des preneurs déjà inscrits sur une liste d'attente d'une société de logement social ou d'une agence immobilière sociale. Le système que nous proposons ne présente pas un tel inconvénient.

Enfin, la présente proposition est aussi parfaitement compatible avec le principe constitutionnel d'égalité. Elle tend en effet à concrétiser le droit à un logement décent (article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution), un objectif qui peut difficilement être qualifié d'illicite ou d'arbitraire. Le fait d'être inscrit ou non sur la liste d'attente d'une société de logement social ou d'une agence immobilière sociale constitue un critère objectif, qui peut assurément être considéré comme pertinent, eu égard au but poursuivi. La mesure proposée est aussi parfaitement conciliable avec la promotion du droit à un logement décent.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 3, § 6, vierde lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991 en vervangen bij de wet van 13 april 1997, wordt aangevuld als volgt:

«Zij kan bovendien, met inachtneming van de voorwaarden bepaald in § 5, eerste en tweede lid, door de huurder worden beëindigd, wanneer hem een woning wordt aangeboden door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de Société régionale wallonne du logement, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of een door hen erkende maatschappij of door een vereniging of rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, derde lid.»

16 juli 1999

J.VANDEURZEN
S. VERHERSTRAETEN
T. VAN PARYS

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

L'article 3, § 6, alinéa 4, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, inséré par la loi du 20 février 1991 et remplacé par la loi du 13 avril 1997, est complété par la disposition suivante :

«Il peut en outre y être mis fin par le preneur, moyennant le respect des conditions prévues au § 5, alinéas 1^{er} et 2, si un logement lui est proposé par la *Vlaamse Huisvestingsmaatschappij*, la Société régionale wallonne du logement, la Société du logement de la Région bruxelloise ou une société agréée par celles-ci ou par une association ou des personnes morales visées à l'article 1717, alinéa 3.»

16 juillet 1999