

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1989-1990

26 JUNI 1990

Voorstel van wet tot wijziging van artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek

(Ingediend door de heer Arts)

TOELICHTING

« De verjaring van artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek is hoofdzakelijk gegrond op overwegingen van menselijkheid en algemeen belang, met als doel de schuldenaar te beschermen tegen de aanwas van zijn schuld die tot zijn bankroet zou kunnen leiden indien de betaling van teveel achterstallen in één keer van hem zou kunnen gevorderd worden na verloop van teveel jaren. »

Aldus verklaart het Hof van Beroep van Luik in zijn arrest van 23 februari 1973 de *ratio legis* van artikel 2277, dat zelf verwijst naar de werken van Planiol en Ripert, enerzijds, en De Page, anderzijds. Over de jaren zijn er evenwel verschillende interpretaties naar voren gebracht omtrent de draagwijdte van artikel 2277, meer bepaald met betrekking tot de juiste betekenis van « huren van huizen ».

Er bestaat nu een vrij ruime eensgezindheid omtrent het bevrijdend karakter van artikel 2277 in tegenstelling tot de artikelen 2271 en 2272 die een kwijtende verjaring inhouden.

Veel minder eensgezindheid bestaat er omtrent de betekenis van « huren ».

Moet bijvoorbeeld de vordering van de eigenaar jegens de huurder tot terugbetaling van de kosten van verwarming, gas-, elektriciteits- en waterleveringen

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1989-1990

26 JUIN 1990

Proposition de loi modifiant l'article 2277 du Code civil

(Déposée par M. Arts)

DEVELOPPEMENTS

« La prescription de l'article 2277 du Code civil est principalement fondée sur des considérations humanitaires et d'intérêt général, aux fins de protéger le débiteur contre l'apurement de sa dette qui pourrait entraîner sa banqueroute si l'on exige de lui le paiement de trop d'arriérés en une seule fois après de trop nombreuses années. »

Tel est le commentaire de la Cour d'appel de Liège dans son arrêt du 23 février 1973 à propos de la *ratio legis* de l'article 2277, arrêt se référant par ailleurs aux travaux de Planiol et Ripert d'une part et de De Page d'autre part. Au fil des ans, différentes interprétations ont été avancées quant à la portée de l'article 2277 et plus précisément à la signification exacte de « loyers des maisons ».

A l'heure actuelle, on s'accorde généralement à reconnaître le caractère libératoire de l'article 2277 contrairement aux articles 2271 et 2272 qui prévoient une prescription d'acquittement.

L'unanimité est beaucoup moins grande à propos de la signification de « loyer ».

L'action du propriétaire contre le locataire en vue du remboursement des frais de chauffage, de gaz, d'électricité et d'eau est-elle prescrite après cinq ans

na vijf jaar verjaren dan wel onder de dertigjarige verjaringstermijn vallen? Welk is het statuut van de vordering tot betaling van de onroerende voorheffing, zo deze schuld contractueel ten laste van de huurder gelegd wordt?

De Page legde destijds meer de nadruk op de aard van de schuld dan op de regelmaat in de aangroei ervan of op de periodieke regelmaat van de vervalldagen. Volgens deze rechtsgeleerde vallen enkel de schulden die vergelijkbaar zijn met inkomsten onder het toepassingsgebied van artikel 2277, zelfs indien ze noch vast noch periodiek zijn.

Andere auteurs en rechters daarentegen hanteren de periodiciteit van de schuld als onderscheidend criterium. Ze merken daarbij op dat het huurcontract veelal voorziet in een periodieke betaling van de lasten als de elektriciteitskosten, het gas- en waterverbruik en de verwarmingskosten. Bij ontstentenis van een contractuele bepaling daaromtrent, moet er rekening gehouden worden met het wijdverspreid gebruik van afrekening van deze kosten bij het jaar of bij kortere periodes.

Sommigen juristen vinden dat het adagium *accessorium sequitur principale* van toepassing is, zodat de vordering tot betaling van de lasten deze van de huurgeden volgt.

De indiener van dit wetsvoorstel vindt dat de rechtsorde baat vindt bij de toepassing van de korte verjaringstermijn van vijf jaar op de huurlasten en -kosten, ongeacht of zij variabel dan wel vast zijn, ongeacht of ze periodiek dan wel éénmalig zijn. Zodoende is er ook enig parallellisme met artikel 1728*quater* van het Burgerlijk Wetboek, waarbij de teruggave van het door de huurder teveel betaalde slechts mogelijk is voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de vijf jaar die aan diens verzoek voorafgaan.

A. ARTS.

*
* *

VOORSTEL VAN WET

Enig artikel

In artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek worden tussen de woorden «Huren van huizen» en «en pachten van landeigendommen» ingevoegd de woorden «met inbegrip van de aan de huurder opgelegde kosten en lasten».

A. ARTS.

ou tombe-t-elle sous le coup de la prescription trentenaire? Quel est le statut de l'action en vue du paiement du précompte immobilier si cette dette est imputée au locataire en vertu d'un contrat?

De Page soulignait plutôt la nature de la dette que la régularité de son accroissement ou que l'accroissement périodique du délai de prescription. D'après ce juriste, seules les dettes comparables aux revenus entrent dans le champ d'application de l'article 2277, même si elles ne sont ni fixes ni périodiques.

D'autres auteurs et juges par contre utilisent la périodicité de la dette comme critère distinctif. Ils font remarquer à ce propos que le contrat de location prévoit généralement un paiement périodique des charges telles que les frais d'électricité, de consommation de gaz et d'eau ainsi que les frais de chauffage. A défaut de disposition contractuelle y afférente, il y a lieu de tenir compte de l'usage répandu du décompte de ces frais sur une base annuelle ou plus courte.

Certains juristes estiment que l'adage *accessorium sequitur principale* est applicable si bien que l'action en paiement des charges suit celle du loyer.

L'auteur de la présente proposition estime que l'ordre juridique tirera profit de l'application d'un délai de prescription plus court c'est-à-dire de cinq ans aux charges et frais locatifs, variables ou fixes, périodiques ou uniques. Cette nouvelle prescription réalise également un parallélisme avec l'article 1728*quater* du Code civil qui prévoit que la restitution des sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des cinq ans qui précèdent cette demande.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article unique

A l'article 2277 du Code civil sont insérés les mots «en ce compris les frais et charges imposés au locataire» entre «Les loyers des maisons» et «et le prix de ferme des biens ruraux».