

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1997 - 1998 (*)

5 OKTOBER 1998

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van artikel 3, § 2, van
boek III, titel VIII, hoofdstuk II,
afdeling II van het Burgerlijk Wetboek**

(Ingediend door de heer Renaat Landuyt)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Artikel 6, 2°, van de wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten heeft artikel 3, § 2, van de woninghuurwet aangevuld met de mogelijkheid, voor de huurder, om van de verhuurder het bewijs van de band van verwantschap te vragen. Bij de bespreking van deze aanvulling heeft de minister van Justitie de «automatische bijvoeging» van dit bewijs bij de opzegging zelf, als een te zware last voor de verhuurder afgewezen.

Nochtans valt ook op de nieuwe wettelijke regeling heel wat kritiek te formuleren. Zij is immers ingewikkeld, onwerkzaam, niet altijd toepasbaar én verschrikkelijk duur. Laat ons toe dat even toe te lichten.

De regeling is ingewikkeld; de huurder moet niet alleen het initiatief nemen om het bewijs van de verwantschapsband op te vragen, maar bovendien moet hij - als de verhuurder dat bewijs niet levert binnen twee maanden - naar de vrederechter stap-

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

**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1997 - 1998 (*)

5 OCTOBRE 1998

PROPOSITION DE LOI

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

(Déposée par M. Renaat Landuyt)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article 6, 2°, de la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux a complété l'article 3, § 2, de la loi sur les baux d'habitations par une disposition permettant au preneur d'exiger du bailleur qu'il apporte la preuve du lien de parenté. Lors de la discussion de cet ajout, le ministre de la Justice a estimé que l'obligation d'apporter automatiquement cette preuve lors du congé constituerait une charge trop lourde pour le bailleur.

On pourrait toutefois également formuler de nombreuses critiques à l'égard de la nouvelle réglementation, qui est en effet, comme nous nous permettons de l'illustrer ci-dessous, complexe, inefficace, parfois inapplicable et terriblement coûteuse.

La réglementation est complexe, non seulement parce que le preneur doit prendre l'initiative de demander la preuve du lien de parenté, mais, en outre, parce que - si le bailleur n'apporte pas cette preuve dans les deux mois - il doit s'adresser au juge de paix

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

pen - uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn - om de opzegging nietig te laten verklaren.

Dat laatste maakt deze regeling trouwens onwerkzaam: kan al gevreesd worden dat weinig huurders de euvele moed zullen hebben om het bewijs van de band op te vragen, dan is het aantal huurders dat desgevallend ook nog de stap naar de vrede-rechter zet ongetwijfeld op één hand te tellen. Daar zijn talloze redenen voor. Bovenal mag evenwel niet uit het oog verloren worden dat de inzet van deze stap hooguit enkele maanden «uitstel van executie», met name het verlaten van de huurwoning, kan betekenen.

Deze constructie is ook een dure zaak, allicht minder voor de huurder, dan wel voor de overheid. Het gerechtelijk apparaat wordt immers in gang getrokken, puur om een opzegging nietig te verklaren. Nu zullen wij de eersten zijn om te zeggen dat er geen boekhoudersmentaliteit gebruikt mag worden om de rechten van de burgers te garanderen, maar er zijn wel grenzen !

En dat deze mogelijkheid niet altijd toegepast kan worden, is geen nieuwe bedenking. Reeds bij de parlementaire bespreking van de wet van 13 april 1997 hebben wij er op gewezen dat deze rechtsconstructie voor onoverkomelijke problemen zou zorgen ingeval de opzegging door de (nieuwe) verkrijger van 6 maanden tot 3 maanden verkort wordt bij vervreemding van de woning.

In de rechtsleer wordt trouwens al druk geijverd om aan die concrete situatie een werkbare oplossing te geven. Zo pleit de heer A. Van Oevelen ervoor om de huurder in dat geval te ontheffen van de sanctie van het verval van de rechtsvordering (*Rechtskundig Weekblad* 1997-1998, nr. 22, p. 733), ook al is dat minstens strijdig met de letter van de wet.

Als wij de optelsom van dit alles maken, kunnen wij niet anders dan kiezen voor het reeds aangehaalde «automatisme», ook al verzwaart dit de plichten van de verhuurder. Deze optie past trouwens veel beter bij de noodzaak om duidelijk en efficiënt recht te schrijven!

R. LANDUYT

- au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis - pour faire annuler le congé.

Ce dernier point ôte du reste toute efficacité à cette réglementation: s'il est déjà à craindre que peu de preneurs aient le courage de demander la preuve du lien de parenté, il est certain que le nombre de preneurs qui oseront éventuellement s'adresser au juge pourra se compter sur les doigts d'une seule main. Les raisons en sont nombreuses. On ne doit notamment pas oublier à cet égard qu'en effectuant une telle démarche, le preneur ne pourra obtenir tout au plus que quelques mois de sursis pour quitter les lieux.

La réglementation est également coûteuse, moins sans doute pour le preneur que pour les pouvoirs publics. L'appareil judiciaire est en effet mis en branle dans le seul but d'annuler un congé. Si nous sommes les premiers à estimer qu'il faut proscrire toute mentalité de comptable dès qu'il s'agit de garantir les droits des citoyens, il y a tout de même des limites!

Enfin, que cette possibilité ne puisse pas toujours être appliquée n'est pas nouveau. Lors de l'examen, au parlement, du projet dont est issue la loi du 13 avril 1997, nous avons déjà souligné que cette construction juridique poserait des problèmes insolubles au cas où l'acquéreur ramènerait le congé de six mois à trois mois en cas d'aliénation de l'habitation.

La doctrine s'emploie du reste déjà à trouver une solution praticable à cette situation concrète. C'est ainsi qu'A. Van Oevelen préconise d'exonérer dans ce cas le preneur de la sanction de la déchéance de l'action en justice (*Rechtskundig Weekblad* 1997-1998, n° 22, p. 733), même si c'est au moins contraire à la lettre de la loi.

Si l'on fait la somme de tous ces éléments, on ne peut qu'opter pour l'«automatisme» visé plus haut, même si celui-ci alourdit les obligations du bailleur. Cette option répond du reste bien mieux à la nécessité d'élaborer des règles juridiques claires et efficaces!

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 3, § 2, tweede lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991 en gewijzigd bij de wet van 13 april 1997, wordt vervangen door het volgende lid:

«Op straffe van nietigheid vermeldt de opzegging de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en wordt het bewijs van de band van verwantschap bij de opzegging gevoegd.»

8 juli 1998

R. LANDUYT

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, § 2, alinéa 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil, inséré par la loi du 20 février 1991 et modifié par la loi du 13 avril 1997, est remplacé par l'alinéa suivant:

«A peine de nullité, le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et la preuve du lien de parenté est jointe au congé.»

8 juillet 1998