

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

30 décembre 2004

PROPOSITION DE LOI**modifiant le Code civil et le
Code judiciaire, afin de garantir
les droits des sous-locataires**(déposée par Mme Valérie De Bue
et M. Jean-Pierre Malmendier)**SOMMAIRE**

1. Résumé	3
2. Développements	4
3. Proposition de loi	8
4. Annexe	10

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

30 december 2004

WETSVOORSTEL**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek en
van het Gerechtelijk Wetboek, teneinde de
rechten van onderhuurders te waarborgen**(ingediend door mevrouw Valérie De Bue
en de heer Jean-Pierre Malmendier)**INHOUD**

1. Samenvatting	3
2. Toelichting	4
3. Wetsvoorstel	8
4. Bijlage	10

<i>cdH</i>	: Centre démocrate Humaniste
<i>CD&V</i>	: Christen-Democratisch en Vlaams
<i>ECOLO</i>	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
<i>FN</i>	: Front National
<i>MR</i>	: Mouvement Réformateur
<i>N-VA</i>	: Nieuw - Vlaamse Alliantie
<i>PS</i>	: Parti socialiste
<i>sp.a - spirit</i>	: Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht.
<i>Vlaams Belang</i>	: Vlaams Belang
<i>VLD</i>	: Vlaamse Liberalen en Democraten

Abréviations dans la numérotation des publications :

DOC 51 0000/000 : Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif

QRVA : Questions et Réponses écrites

CRIV : Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)

CRABV : Compte Rendu Analytique (couverture bleue)

CRIV : Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)
(PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)

PLEN : Séance plénière

COM : Réunion de commission

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :

DOC 51 0000/000 : Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer

QRVA : Schriftelijke Vragen en Antwoorden

CRIV : Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)

CRABV : Beknopt Verslag (blauwe kaft)

CRIV : Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
(PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)

PLEN : Plenum

COM : Commissievergadering

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes :
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.laChambre.be
e-mail : publications@laChambre.be

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen :
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be
e-mail : publicaties@deKamer.be

RÉSUMÉ

Lorsqu'un propriétaire poursuit l'expulsion de son locataire, la demande d'expulsion est communiquée, sauf opposition du locataire, au CPAS. Cette mesure destinée à protéger le locataire n'est pas applicable au sous-locataire. Les auteurs de la présente proposition de loi souhaitent permettre à celui-ci de bénéficier également de cette protection.

Ils proposent plus généralement d'assurer une transparence en matière de sous-location en imposant l'accord écrit du bailleur et la communication aux différentes parties des contrats conclus.

SAMENVATTING

Wanneer een eigenaar de uithuiszetting van zijn huurder eist, wordt de vordering tot uithuiszetting ter kennis gebracht van het OCMW, tenzij de huurder zich daartegen verzet. Die maatregel ter bescherming van de huurder geldt niet voor de onderhuurder. De indieners van dit wetsvoorstel wensen ook de onderhuurder de bedoelde bescherming te bieden.

Meer algemeen stellen zij voor inzake onderverhuring te zorgen voor transparantie, door op te leggen dat de verhuurder schriftelijk zijn toestemming verleent, alsmede dat de verschillende partijen in kennis worden gesteld van de overeenkomsten die werden gesloten.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le Code judiciaire prévoit que lorsqu'un locataire fait l'objet d'une demande d'expulsion de la part du propriétaire du logement qu'il occupe, la demande est communiquée au CPAS sauf si le locataire s'y oppose. Cette disposition, introduite par une loi du 30 novembre 1998, assure un juste équilibre en permettant, d'une part, l'intervention du CPAS tout en respectant, d'autre part, la liberté individuelle du locataire. L'intention du législateur était d'informer au plus tôt les CPAS d'une procédure tendant à l'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail à loyer «afin qu'ils puissent assister les familles, leur permettre une défense et rechercher un nouveau logement s'il y a lieu» (Doc. parl. 1157/1 – 96/97). Cette mission du CPAS repose sur les articles 57, § 1^{er} et 28, §§ 1^{er} et 3 de la loi organique des centres publics d'aide sociale (8 juillet 1976).

Le législateur entendait également étendre cette protection au sous-locataire. L'exposé des motifs du projet de loi précise expressément qu'«il incombe au CPAS de dispenser les services et l'aide nécessaire en vue d'assurer l'hébergement du preneur et du sous-locataire éventuel du bien».

Ce système présente toutefois des difficultés dans le cadre de la sous-location. En effet, seul l'avis du locataire est sollicité pour ce qui concerne la communication de la demande d'expulsion au CPAS. S'il s'y oppose, le CPAS n'a pas connaissance de la situation des sous-locataires et ne peut donc agir en leur faveur. Il arrive ainsi que des sous-locataires, tenus dans l'ignorance de la procédure intentée à l'encontre de leur propre bailleur, se trouvent du jour au lendemain à la rue, le bailleur principal ignorant lui-même parfois ladite sous-location. Ils seront tout au plus informés de la date effective de l'expulsion moyennant un préavis de cinq jours par l'huissier de justice en vertu de l'article 1344^{quater}, alinéa 2 du Code judiciaire. Cette disposition révèle cependant «quelque anomalie puisque le champ d'application général de la loi n'inclut en principe pas d'autres occupants que le preneur lui-même. (L. Sterckx, «La loi du 30 novembre 1998 sur l'expulsion du locataire et le sort de ses biens», *Revue du notariat belge*, mars 1999, p. 158).

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

In het Gerechtelijk Wetboek is bepaald dat wanneer een eigenaar de uithuiszetting eist van een huurder uit de woning die deze bewoont, de vordering ter kennis wordt gebracht van het OCMW, tenzij de huurder zich daartegen verzet. Die bij de wet van 30 november 1998 ingevoegde bepaling garandeert een billijk evenwicht doordat enerzijds het OCMW mag optreden, terwijl anderzijds de individuele vrijheid van de huurder in acht wordt genomen. De wetgever had het oogmerk de OCMW's zo vroeg mogelijk in te lichten over «een procedure waarbij een uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijk persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten om de gezinnen bij te staan, hun verdediging mogelijk te maken en zonodig een nieuwe huisvesting te zoeken» (Stuk Kamer 1157/1 – 1996/97, blz. 1-2). Die taak van het OCMW berust op de artikelen 57, § 1 alsook 28, §§ 1 en 3 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

Voorts beoogde de wetgever die bescherming ook te doen gelden voor de onderhuurder. In de memorie van toelichting van voormeld wetsontwerp wordt uitdrukkelijk gepreciseerd: «Het OCMW moet dan de nodige dienstverlening verzekeren of dringende hulp verlenen om de verdere huisvesting van de huurder én de mogelijke onderhuurder van het goed te waarborgen.» (Stuk Kamer 1157/1 – 1996/97, blz. 2).

Die regeling doet evenwel moeilijkheden rijzen in geval van onderverhuring. Over de kennisgeving aan het OCMW van de vordering tot uithuiszetting wordt immers alleen het standpunt van de huurder ingewonnen. Als de betrokkene zich daartegen verzet, heeft het OCMW geen weet van de toestand van de onderhuurder en kan het dus niets in diens voordeel doen. Zo gebeurt het dat onderhuurders, die in het ongewisse worden gelaten omtrent de tegen hun eigen verhuurder ingestelde vordering, van de ene dag op de andere op straat komen te staan, ook omdat de hoofdverhuurder soms zelf niet op de hoogte is van de onderverhuring. Krachtens artikel 1344^{quater}, tweede lid, van het Gerechtelijk Wetboek, zullen de onderhuurders hoogstens, met inachtneming van een opzeggingstermijn van vijf dagen, op de hoogte worden gebracht van de werkelijke datum van de uithuiszetting. Die bepaling geeft evenwel blijk van «quelque anomalie puisque le champ d'application général de la loi n'inclut en principe pas d'autres occupants que le preneur lui-même» (L. Sterckx, «La loi du 30 novembre 1998 sur l'expulsion du locataire et le sort de ses biens», *Revue du notariat belge*, maart 1999, blz. 158).

Les auteurs de la présente proposition de loi estiment indispensable d'assurer, d'une part une meilleure protection du sous-locataire et d'autre part, une meilleure information du bailleur et du CPAS quant à la sous-location.

Il est donc proposé de modifier l'article 1344^{quater} du Code judiciaire en prévoyant la communication de la demande d'expulsion par le greffe ou par l'huissier de justice au sous-locataire également. Ce dernier, dûment informé, aura alors la possibilité de faire intervention volontaire, de recevoir de l'aide du CPAS mais également, de s'opposer à la communication de la demande d'expulsion au CPAS.

Il est en outre nécessaire de modifier certaines dispositions du Code civil en vue d'assurer une information complète tant du sous-locataire que du bailleur. Il est dès lors proposé, dans le cadre d'un contrat de sous-location à usage de résidence principale, d'une part, de demander un accord écrit au bailleur quant à la sous-location et, d'autre part, que le preneur qui sous-loue le bien communique le contrat de bail principal au sous-locataire et le contrat de sous-location au bailleur principal.

COMMENTAIRE ARTICLE PAR ARTICLE

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas de commentaire.

Art. 2

L'article 1717 du Code civil organise la sous-location au sein des dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles. Cet article prévoit que le preneur a le droit de sous-louer le bien, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

En vue d'assurer une information complète du sous-locataire mais aussi du bailleur, il est proposé d'une part que le bailleur donne un accord écrit quant à la sous-location et, d'autre part, que le preneur qui sous-loue le bien communique le contrat de bail principal au sous-locataire et le contrat de sous-location au bailleur principal.

De indieners van dit wetsvoorstel achten het onontbeerlijk aan de onderhuurders een betere bescherming te garanderen, en willen er voorts voor zorgen dat de verhuurder en het OCMW beter zijn ingelicht over de onderverhuring.

Er wordt dan ook voorgesteld artikel 1344^{quater} van het Gerechtelijk Wetboek te wijzigen, door erin te voorzien dat de griffie dan wel de gerechtsdeurwaarder ook de onderhuurder in kennis stelt van de vordering tot uithuiszetting. Laatstgenoemde is dan naar behoren ingelicht, en krijgt niet alleen de mogelijkheid vrijwillig op te treden en OCMW-bijstand te ontvangen, maar ook er zich tegen te verzetten dat het OCMW in kennis wordt gesteld van de vordering tot uithuiszetting.

Bovendien is het noodzakelijk sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen teneinde zowel de onderhuurder als de verhuurder volledig in te lichten. Derhalve wordt voorgesteld om bij onderhuurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats op te leggen dat de verhuurder schriftelijk moet instemmen met de onderverhuring en dat de huurder die het goed onderverhuurt de onderhuurder in kennis stelt van de hoofdhuurovereenkomst én de hoofdverhuurder op de hoogte brengt van de onderhuurovereenkomst.

COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Art. 2

Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek voorziet, als onderdeel van de algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen, in een regeling voor onderverhuring. In dat artikel is bepaald dat de huurder mag onderverhuren indien dat recht hem niet is onzegd.

Om niet alleen de onderhuurder maar ook de verhuurder volledig in te lichten, wordt voorgesteld enerzijds de verhuurder schriftelijk met de onderverhuring te doen instemmen, en anderzijds ervoor te zorgen dat de huurder die het goed onderverhuurt de onderhuurder in kennis stelt van de hoofdhuurovereenkomst én de hoofdverhuurder op de hoogte brengt van de onderhuurovereenkomst.

L'accord écrit du bailleur peut être donné dès la conclusion du bail principal.

Art. 3

La modification proposée à l'article 2 est reprise pour les baux relatifs à la résidence principale du preneur. Il est également proposé d'une part, un accord écrit du bailleur quant à la sous-location et d'autre part, une communication du contrat de bail principal au sous-locataire et du contrat de sous-location au bailleur principal.

Art. 4

Cet article concernant les baux commerciaux prévoit un renvoi aux dispositions du Code civil qui organisent les baux relatifs à la résidence principale du preneur lorsque le preneur sous-loue une partie du bien à usage de résidence principale. Il est proposé d'intégrer les modifications apportées par l'article 3 afin de protéger de la même manière le sous-locataire d'un bail commercial lorsqu'il affecte le bien à usage de résidence principale.

Art. 5

L'article 1344^{ter} du Code judiciaire organise la communication d'une demande d'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail à loyer, au CPAS du preneur, sauf si le locataire s'y oppose. Cette disposition assure l'information du CPAS afin qu'il propose d'apporter son aide.

Ce système présente toutefois des difficultés dans le cadre de la sous-location. En effet, seul l'avis du locataire est sollicité pour ce qui concerne la communication de la demande d'expulsion au CPAS. S'il s'y oppose, le CPAS n'a pas connaissance de la situation des sous-locataires et ne peut donc agir en leur faveur.

Il est donc proposé de transposer la procédure organisée pour le locataire au sous-locataire.

Het schriftelijk akkoord van de verhuurder kan worden gegeven zodra de hoofdhuurovereenkomst is gesloten.

Art. 3

De in artikel 2 voorgestelde wijziging zou ook gelden voor de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder. Ook hier wordt voorgesteld enerzijds te voorzien in een schriftelijk akkoord vanwege de verhuurder wat de onderverhuring betreft, en anderzijds ervoor te zorgen dat de onderhuurder in kennis wordt gesteld van de hoofdhuurovereenkomst én de hoofdverhuurder op de hoogte wordt gebracht van de onderhuurovereenkomst.

Art. 4

Dit artikel over de handelshuur voorziet in een verwijzing naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek die de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder regelen, als de huurder een gedeelte van het goed tot gebruik als hoofdverblijfplaats onderverhuurt. Er wordt voorgesteld de in artikel 3 aangebrachte wijzigingen op te nemen, teneinde de onderhuurder van een handelshuur op dezelfde wijze te beschermen als hij het goed als hoofdverblijfplaats gebruikt.

Art. 5

Artikel 1344^{ter} van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat een vordering tot uithuiszetting van een natuurlijk persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten, moet worden medegedeeld aan het OCMW van de woonplaats van de huurder, tenzij de huurder zich daartegen verzet. Die bepaling zorgt ervoor dat het OCMW van de zaak in kennis wordt gesteld, zodat het kan voorstellen steun te verlenen.

Deze regeling leidt echter tot moeilijkheden in verband met de onderhuur. Als het gaat om de mededeling aan het OCMW van de vordering tot uithuiszetting, wordt immers alleen het standpunt van de huurder gevraagd. Als die er zich tegen verzet, weet het OCMW niets over de situatie van de onderhuurders en kan het dus niets in hun voordeel doen.

Derhalve wordt voorgesteld de procedure die voor de huurder geldt, ook voor de onderhuurder te doen gelden.

L'article 1344ter, § 1^{er}, règle le champ d'application de cette réglementation. La modification proposée permet au bailleur, au courant du contrat de sous-location (articles 2, 3 et 4), de demander dans son acte introductif d'instance, l'expulsion du sous-locataire sur un bien qui lui sert de domicile ou à défaut de domicile, de résidence.

En vertu de la modification proposée à l'article 1344ter, § 2, le greffier communiquera une copie de l'acte introductif d'instance au CPAS de la résidence du locataire et du sous-locataire. Tout comme le locataire, le sous-locataire aura la possibilité de s'opposer à cette communication.

Au § 3 de l'article 1344ter qui vise la communication de la citation par l'huissier de justice au CPAS, sont apportées les mêmes modifications qu'au § 2.

L'article 1344ter, § 4, du Code judiciaire, vise à permettre au locataire de s'opposer à la communication par le greffe ou par l'huissier de justice de la requête ou de la citation au CPAS. Cette possibilité doit être offerte également au sous-locataire. Toutefois, pour éviter que l'opposition du locataire n'entraîne l'opposition à la communication au CPAS d'une situation concernant en fait le sous-locataire, il est nécessaire que l'opposition soit conjointe au locataire et au sous-locataire. Dès lors, une éventuelle opposition du preneur ne peut emporter une opposition relative au sous-locataire, au risque de vider la proposition de sens.

Valérie DE BUE (MR)
Jean-Pierre MALMENDIER (MR)

Artikel 1344ter, § 1, regelt het toepassingsgebied van die regelgeving. De voorgestelde wijziging maakt het de huurder mogelijk ook in de loop van de onderhuurovereenkomst (artikelen 2, 3 en 4) in zijn inleidende akte de uithuiszetting van de onderhuurder te vorderen uit een goed dat tot woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, tot verblijfplaats dient.

Krachtens de wijziging die in artikel 1344ter, § 2, wordt voorgesteld, deelt de griffier een afschrift van de inleidende akte mee aan het OCMW van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder en de onderhuurder. Net als de huurder zal de onderhuurder de mogelijkheid hebben zich tegen die mededeling te verzetten.

In § 3 van artikel 1344ter, dat de mededeling aan het OCMW beoogt van de dagvaarding door de gerechtsdeurwaarder, worden dezelfde wijzigingen aangebracht als aan § 2.

Artikel 1344ter, § 4, van het Gerechtelijk Wetboek strekt ertoe de huurder de mogelijkheid te bieden zich te verzetten tegen de mededeling, door de griffie of de gerechtsdeurwaarder, aan het OCMW van het verzoekschrift of van de dagvaarding. Die mogelijkheid moet eveneens voor de onderhuurder gelden. Om evenwel te voorkomen dat het verzet van de huurder leidt tot het verzet tot mededeling aan het OCMW van een situatie die in feite de onderhuurder aanbelangt, is het nodig het verzet te laten uitgaan van de huurder én van de onderhuurder. Eventueel verzet van de huurder mag derhalve niet gaan boven verzet van de onderhuurder, want anders verliest dit wetsvoorstel zijn betekenis.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

À l'article 1717 du Code civil sont apportées les modifications suivantes:

«1/ l'alinéa 1^{er} est complété par les mots suivants: «et moyennant l'accord écrit du bailleur»;

2/ l'article est complété par l'alinéa suivant: «Le preneur qui sous-loue le bien est tenu de communiquer le contrat de bail principal au sous-locataire et le contrat de sous-location au bailleur principal».

Art. 3

Dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section II, à l'article 4, § 2, du même Code, modifié par la loi du 20 février 1991, sont apportées les modifications suivantes:

«1/ au deuxième alinéa, le mot «écrit» est inséré entre les mots «avec l'accord» et les mots «du bailleur»;

2/ l'article est complété par l'alinéa suivant: «Le preneur qui sous-loue le bien est tenu de communiquer le contrat de bail principal au sous-locataire et le contrat de sous-location au bailleur principal.».

Art. 4

Dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section II*bis*, du même Code, à l'article 11*bis*, les mots «Les alinéas 3 à 7» sont remplacés par les mots «Les alinéas 3 à 8».

Art. 5

À l'article 1344*ter* du Code judiciaire sont apportées les modifications suivantes:

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In artikel 1717 van Burgerlijk Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

«1/ het eerste lid wordt aangevuld met de volgende woorden: «en mits de verhuurder daar schriftelijk mee akkoord gaat»;

2/ het artikel wordt aangevuld met het volgende lid: «De huurder die het goed onderverhuurt, is verplicht de hoofdhuurovereenkomst aan de onderhuurder mee te delen en de onderhuurovereenkomst aan de hoofdverhuurder.».

Art. 3

In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, artikel 4, § 2, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 20 februari 1991, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

«1/ in het tweede lid wordt het woord «schriftelijke» ingevoegd tussen de woorden «met de» en de woorden «instemming van de verhuurder»;

2/ het artikel wordt aangevuld met het volgende lid: «De huurder die het goed onderverhuurt, is verplicht de hoofdhuurovereenkomst aan de onderhuurder mee te delen en de onderhuurovereenkomst aan de hoofdverhuurder.».

Art. 4

In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II*bis*, artikel 11*bis*, van hetzelfde Wetboek, worden de woorden «Het derde tot zevende lid» vervangen door de woorden «Het derde tot achtste lid».

Art. 5

In artikel 1344*ter* van Gerechtelijk Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1/ Au § 1^{er}, les mots «sert de domicile au preneur ou, à défaut de domicile, de résidence» sont remplacés par les mots «sert au preneur ou au sous-locataire éventuel, de domicile ou, à défaut de domicile, de résidence»;

2/ les §§ 2 et 3 sont remplacés comme suit:

«§ 2. Lorsque la demande est introduite par requête écrite ou par comparution volontaire, le greffier envoie, sauf opposition du preneur ou du sous-locataire conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant l'inscription de l'affaire au rôle général, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la requête écrite au centre public d'action sociale du domicile ou, à défaut de domicile, de la résidence du preneur et du sous-locataire. Lorsque le sous-locataire n'est pas visé par la demande, le greffier lui envoie également une copie de la requête afin qu'il puisse faire intervention volontaire.

§ 3. Lorsque la demande est introduite par citation, l'huissier de justice envoie, sauf opposition du preneur ou du sous-locataire conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant la signification de l'exploit, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la citation au centre public d'action sociale du domicile ou, à défaut de domicile, de la résidence du preneur et du sous-locataire. Lorsque le sous-locataire n'est pas visé par la demande, le greffier lui envoie également une copie de la citation afin qu'il puisse faire intervention volontaire.»;

3/ au § 4, les mots «peut manifester son» sont remplacés par les mots «et le sous-locataire peuvent manifester conjointement leur».

4/ aux §§ 4 et 5, dans le texte français, les mots «d'aide sociale» sont remplacés par les mots «d'action sociale».

18 novembre 2004

Valérie DE BUE (MR)
Jean-Pierre MALMENDIER (MR)

1/ in § 1, worden de woorden «de huurder tot woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, tot verblijfplaats dient» vervangen door de woorden «de huurder of de eventuele onderhuurder tot woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, tot verblijfplaats dient»;

2/ de §§ 2 en 3 worden vervangen als volgt:

«§ 2. Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij verzoekschrift of bij vrijwillige verschijning, zendt de griffier, behoudens verzet van de huurder of van de onderhuurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de inschrijving op de algemene rol van de vordering tot uithuiszetting, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van het verzoekschrift naar het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder en van de onderhuurder. Indien de onderhuurder niet in de vordering wordt genoemd, stuurt de griffier hem daarenboven een afschrift, zodat hij vrijwillig kan tussenkomen.

§ 3. Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij dagvaarding, zendt de gerechtsdeurwaarder, behoudens verzet van de huurder of van onderhuurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de betekening van het exploit, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van de dagvaarding naar het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van de woonplaats van de huurder en van de onderhuurder. Indien de onderhuurder niet in de vordering wordt genoemd, stuurt de griffier hem daarenboven een afschrift, zodat hij vrijwillig kan tussenkomen.»;

3/ in § 4 worden de woorden «de huurder kan» vervangen door de woorden «de huurder en de onderhuurder kunnen gezamenlijk» en worden de woorden «zijn verzet» vervangen door de woorden «hun verzet».

4/ in de Franse tekst van de §§ 4 en 5 worden de woorden «*d'aide sociale*» telkens vervangen door de woorden «*d'action sociale*».

18 november 2004

TEXTE DE BASE

Code civil

Livre III. Des différentes manières dont on acquiert la propriété

Titre VIII. Du contrat de louage

Chapitre II. Du louage des choses

Section I^{re}. [Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles]

Art. 1717

[Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.]

[Sans préjudice de l'article 11*bis* de la section II*bis* du présent chapitre, le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire.]

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin.]

[Le preneur] ne peut non plus céder son bail si le bien loué doit servir de résidence principale au cessionnaire.]

Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur.

TEXTE DE BASE ADAPTÉ À LA PROPOSITION

Code civil

Livre III. Des différentes manières dont on acquiert la propriété

Titre VIII. Du contrat de louage

Chapitre II. Du louage des choses

Section I^{re}. [Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles]

Art. 1717

[Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite **et moyennant l'accord écrit du bailleur**¹.]

[Sans préjudice de l'article 11*bis* de la section II*bis* du présent chapitre, le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire.]

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin.]

[Le preneur] ne peut non plus céder son bail si le bien loué doit servir de résidence principale au cessionnaire.]

Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur.

¹ Art. 2

BASISTEKST

Burgerlijk Wetboek

Boek III. Op welke wijze eigendom
verkregen wordt

Titel VIII. Huur

Hoofdstuk II. Huur van goederen

Afdeling I. [Algemene bepalingen betreffende de
huur van onroerende goederen]

Art. 1717

[De huurder mag onderverhuren en zelfs zijn huur aan anderen overdragen, indien dit recht hem niet is ontzegd.

[Onverminderd artikel 11*bis* van de afdeling II*bis* van dit hoofdstuk, kan de huurder die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, het goed niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren opdat het voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats kan dienen.

Indien de huurder echter een gemeente is, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 waarbij aan de verenigingen zonder winstgevend doel en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend, ofwel een vennootschap met een sociaal oogmerk, kan hij het goed aan een of meer natuurlijke personen geheel onderverhuren, op voorwaarde dat deze personen minder gegoed zijn of zich in een behatenswaardige sociale situatie bevinden en dat zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder ingestemd heeft met de mogelijkheid om het goed te dien einde onder te verhuren.]

[De huurder] kan zijn huurovereenkomst evenmin overdragen indien het gehuurde goed moet dienen tot hoofdverblijfplaats voor de overnemer.]

Het kan hem worden ontzegd voor het geheel of voor een gedeelte.

Zodanig beding is altijd van strenge toepassing.

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL

Burgerlijk Wetboek

Boek III. Op welke wijze eigendom
verkregen wordt

Titel VIII. Huur

Hoofdstuk II. Huur van goederen

Afdeling I. [Algemene bepalingen betreffende de
huur van onroerende goederen]

Art. 1717

[De huurder mag onderverhuren en zelfs zijn huur aan anderen overdragen, indien dit recht hem niet is ontzegd **en mits de verhuurder daar schriftelijk mee akkoord gaat**¹.

[Onverminderd artikel 11*bis* van de afdeling II*bis* van dit hoofdstuk, kan de huurder die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, het goed niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren opdat het voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats kan dienen.

Indien de huurder echter een gemeente is, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 waarbij aan de verenigingen zonder winstgevend doel en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend, ofwel een vennootschap met een sociaal oogmerk, kan hij het goed aan een of meer natuurlijke personen geheel onderverhuren, op voorwaarde dat deze personen minder gegoed zijn of zich in een behatenswaardige sociale situatie bevinden en dat zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder ingestemd heeft met de mogelijkheid om het goed te dien einde onder te verhuren.]

[De huurder] kan zijn huurovereenkomst evenmin overdragen indien het gehuurde goed moet dienen tot hoofdverblijfplaats voor de overnemer.]

Het kan hem worden ontzegd voor het geheel of voor een gedeelte.

Zodanig beding is altijd van strenge toepassing.

¹ Art. 2

[...]

Section II. Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur

Art. 4 Cession et sous-location

§ 1^{er}.

La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2.

Le preneur qui a pris à bail un logement qu'il affecte à sa résidence ne peut donner la totalité du bien en sous-location.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale. Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par la présente section, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Le preneur qui sous-loue le bien est tenu de communiquer le contrat de bail principal au sous-locataire et le contrat de sous-location au bailleur principal.²

[...]

Section II. Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur

Art. 4 Cession et sous-location

§ 1^{er}.

La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2.

Le preneur qui a pris à bail un logement qu'il affecte à sa résidence ne peut donner la totalité du bien en sous-location.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord **écrit³** du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale. Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par la présente section, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

² Art. 2

³ Art. 3

[...]

Afdeling II. Regels betreffende de huur-overeenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder

Art. 4 Overdracht van huur en onderhuur

§ 1.

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beëindiging.

§ 2.

De huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, mag het goed niet volledig onderverhuren.

Met de instemming van de verhuurder mag hij een gedeelte van dat goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft. Indien het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door deze afdeling, onder voorbehoud van de volgende bepalingen van deze paragraaf.

De duur van de onderverhuuring mag de resterende looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet overtreffen.

De huurder moet vooraf de onderhuurder in kennis stellen van diens hoedanigheid en van de omvang van diens rechten.

Wanneer de verhuurder aan de hoofdhuurovereenkomst een einde maakt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuuring op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt.

De huurder die het goed onderverhuurt, is verplicht de hoofdhuurovereenkomst aan de onderhuurder mee te delen en de onderhuurovereenkomst aan de hoofdverhuurder.²

[...]

Afdeling II. Regels betreffende de huur-overeenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder

Art. 4 Overdracht van huur en onderhuur

§ 1.

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beëindiging.

§ 2.

De huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, mag het goed niet volledig onderverhuren.

Met de **schriftelijke**³ instemming van de verhuurder mag hij een gedeelte van dat goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft. Indien het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door deze afdeling, onder voorbehoud van de volgende bepalingen van deze paragraaf.

De duur van de onderverhuuring mag de resterende looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet overtreffen.

De huurder moet vooraf de onderhuurder in kennis stellen van diens hoedanigheid en van de omvang van diens rechten.

Wanneer de verhuurder aan de hoofdhuurovereenkomst een einde maakt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuuring op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt.

² Art. 2

³ Art. 3

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Dans les cas visés par les deux alinéas précédents, l'article 11 n'est pas applicable.

[§ 2bis.

La sous-location est permise aux conditions visées à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase, du Code civil, par les personnes morales qui y sont mentionnées. Les alinéas 3 à 7 du § 2 sont applicables à cette sous-location.]

§ 3.

Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

[Section IIbis. Des règles particulières aux baux commerciaux]

[Art. 11bis

Si son bail ne lui interdit pas, le preneur peut sous-louer une partie du bien à usage de résidence principale, à condition qu'il maintienne son commerce dans les lieux loués. Les alinéas 3 à 7 de l'article 4, § 2, de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil sont applicables à cette sous-location, sous réserve des dispositions suivantes.

Si le preneur obtient le renouvellement du bail, conformément à l'article 14, alinéa 1^{er}, le sous-locataire en bénéficie dans la mesure de la durée de son propre bail. Toutefois, il ne peut invoquer à son profit les droits directs à l'égard du bailleur prévus par l'article 11 et l'article 14, alinéa 2.]

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Dans les cas visés par les deux alinéas précédents, l'article 11 n'est pas applicable.

Le preneur qui sous-loue le bien est tenu de communiquer le contrat de bail principal au sous-locataire et le contrat de sous-location au bailleur principal⁴.

[§ 2bis.

La sous-location est permise aux conditions visées à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase, du Code civil, par les personnes morales qui y sont mentionnées. Les alinéas 3 à 7 du § 2 sont applicables à cette sous-location.]

§ 3.

Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

[Section IIbis. Des règles particulières aux baux commerciaux]

[Art. 11bis

Si son bail ne lui interdit pas, le preneur peut sous-louer une partie du bien à usage de résidence principale, à condition qu'il maintienne son commerce dans les lieux loués. Les alinéas **3 à 8⁵** de l'article 4, § 2, de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil sont applicables à cette sous-location, sous réserve des dispositions suivantes.

Si le preneur obtient le renouvellement du bail, conformément à l'article 14, alinéa 1^{er}, le sous-locataire en bénéficie dans la mesure de la durée de son propre bail. Toutefois, il ne peut invoquer à son profit les droits directs à l'égard du bailleur prévus par l'article 11 et l'article 14, alinéa 2.]

⁴ Art. 3

⁵ Art. 4

Wanneer de huurder vervroegd de hoofdhuur-overeenkomst beëindigt, moet hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven, samen met een afschrift van de opzegging die hij aan de verhuurder richt, en moet hij de onderhuurder een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur.

In de gevallen, bedoeld in de twee voorgaande leden, is artikel 11 niet van toepassing.

[§ 2bis.

Onderverhuring is toegestaan onder de voorwaarden bepaald in artikel 1717, tweede lid, tweede zin, van het Burgerlijk Wetboek, door de erin vermelde rechtspersonen. Het derde tot zevende lid van § 2 zijn op deze onderverhuring van toepassing.]

§ 3.

De huurder alleen is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder of de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel.

[Afdeling IIbis. Regels betreffende de handels-huur in het bijzonder]

[Art. 11bis

Indien de huurovereenkomst het hem niet verbiedt, kan de huurder een gedeelte van het gehuurde goed onderverhuren om te worden gebruikt als hoofdverblijfplaats, op voorwaarde dat hij zijn handel behoudt in het gehuurde goed. Het derde tot zevende lid van artikel 4, § 2, van de afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek zijn op deze onderverhuring van toepassing, onder voorbehoud van de volgende bepalingen.

Wanneer de hoofdhuurder de hernieuwing van de handelshuurovereenkomst verkrijgt, overeenkomstig artikel 14, eerste lid, geniet de onderhuurder deze hernieuwing voor de duur van zijn huurovereenkomst. De onderhuurder kan evenwel de rechtstreekse rechten, waarin de artikelen 11 en 14, tweede lid, voorzien niet in zijn voordeel invoeren tegenover de verhuurder.]

Wanneer de huurder vervroegd de hoofdhuur-overeenkomst beëindigt, moet hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven, samen met een afschrift van de opzegging die hij aan de verhuurder richt, en moet hij de onderhuurder een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur.

In de gevallen, bedoeld in de twee voorgaande leden, is artikel 11 niet van toepassing.

De huurder die het goed onderverhuurt, is verplicht de hoofdhuurovereenkomst aan de onderhuurder mee te delen en de onderhuurovereenkomst aan de hoofdverhuurder⁴.

[§ 2bis.

Onderverhuring is toegestaan onder de voorwaarden bepaald in artikel 1717, tweede lid, tweede zin, van het Burgerlijk Wetboek, door de erin vermelde rechtspersonen. Het derde tot zevende lid van § 2 zijn op deze onderverhuring van toepassing.]

§ 3.

De huurder alleen is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder of de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel.

[Afdeling IIbis. Regels betreffende de handels-huur in het bijzonder]

[Art. 11bis

Indien de huurovereenkomst het hem niet verbiedt, kan de huurder een gedeelte van het gehuurde goed onderverhuren om te worden gebruikt als hoofdverblijfplaats, op voorwaarde dat hij zijn handel behoudt in het gehuurde goed. **Het derde tot achtste lid⁵** van artikel 4, § 2, van de afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek zijn op deze onderverhuring van toepassing, onder voorbehoud van de volgende bepalingen.

Wanneer de hoofdhuurder de hernieuwing van de handelshuurovereenkomst verkrijgt, overeenkomstig artikel 14, eerste lid, geniet de onderhuurder deze hernieuwing voor de duur van zijn huurovereenkomst. De onderhuurder kan evenwel de rechtstreekse rechten, waarin de artikelen 11 en 14, tweede lid, voorzien niet in zijn voordeel invoeren tegenover de verhuurder.]

⁴ Art. 3

⁵ Art. 4

Code judiciaire

Livre IV. Procédures particulières

[Chapitre XVbis. [Procédure en matière de louage de choses et en matière d'expulsion

[Art. 1344ter

§ 1^{er}.

Le présent article s'applique à toute demande introduite par requête écrite, par citation ou par comparution volontaire, tendant à l'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail à loyer visé à la section II ou à la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil portant sur un bien qui, selon l'acte introductif d'instance, sert de domicile au preneur ou, à défaut de domicile, de résidence.

§ 2.

Lorsque la demande est introduite par requête écrite ou par comparution volontaire, le greffier envoie, sauf opposition du preneur conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant l'inscription de l'affaire au rôle général, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la requête écrite au Centre public d'aide sociale du domicile du preneur ou, à défaut de domicile, au Centre public d'aide sociale de la résidence du preneur.

§ 3.

Lorsque la demande est introduite par citation, l'huissier de justice envoie, sauf opposition du preneur conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant la signification de l'exploit, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la citation au Centre public d'aide sociale du domicile du preneur, ou, à défaut de domi-

Code judiciaire

Livre IV. Procédures particulières

[Chapitre XVbis. [Procédure en matière de louage de choses et en matière d'expulsion

[Art. 1344ter

§ 1^{er}.

Le présent article s'applique à toute demande introduite par requête écrite, par citation ou par comparution volontaire, tendant à l'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail à loyer visé à la section II ou à la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil portant sur un bien qui, selon l'acte introductif d'instance, **sert au preneur ou au sous-locataire éventuel, de domicile ou, à défaut de domicile, de résidence**⁶.

§ 2.

Lorsque la demande est introduite par requête écrite ou par comparution volontaire, le greffier envoie, sauf opposition du preneur ou du sous-locataire conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant l'inscription de l'affaire au rôle général, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la requête écrite au centre public d'**action** sociale du domicile ou, à défaut de domicile, de la résidence du preneur et du sous-locataire. Lorsque le sous-locataire n'est pas visé par la demande, le greffier lui envoie également une copie de la requête afin qu'il puisse faire intervention volontaire.

§ 3.

Lorsque la demande est introduite par citation, l'huissier de justice envoie, sauf opposition du preneur ou du sous-locataire conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant la signification de l'exploit, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la citation au centre public d'**action** sociale du domicile ou, à défaut de domi-

⁶ Art. 5

Gerechtelijk Wetboek

Boek IV. Bijzondere rechtsplegingen

[Hoofdstuk XVbis. [Rechtspleging inzake huur van goederen en inzake uithuiszetting]]

[Art. 1344ter

§ 1.

Dit artikel is van toepassing op elke vordering ingeleid bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning waarbij de uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijk persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten als bedoeld in afdeling II of afdeling IIbis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, uit een goed dat blijkt de inleidende akte de huurder tot woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, tot verblijfplaats dient.

§ 2.

Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij verzoekschrift of bij vrijwillige verschijning, zendt de griffier, behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de inschrijving op de algemene rol van de vordering tot uithuiszetting, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van het verzoekschrift naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

§ 3.

Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij dagvaarding, zendt de gerechtsdeurwaarder, behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de betekening van het exploit, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van de dagvaarding naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Gerechtelijk Wetboek

Boek IV. Bijzondere rechtsplegingen

[Hoofdstuk XVbis. [Rechtspleging inzake huur van goederen en inzake uithuiszetting]

[Art. 1344ter

§ 1.

Dit artikel is van toepassing op elke vordering ingeleid bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning waarbij de uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijk persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten als bedoeld in afdeling II of afdeling IIbis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, uit een goed dat blijkt de inleidende akte **de huurder of de eventuele onderhuurder tot woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, tot verblijfplaats dient**⁶.

§ 2.

Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij verzoekschrift of bij vrijwillige verschijning, zendt de griffier, behoudens verzet van de huurder of van de onderhuurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de inschrijving op de algemene rol van de vordering tot uithuiszetting, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van het verzoekschrift naar het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder en van de onderhuurder. Indien de onderhuurder niet in de vordering wordt genoemd, stuurt de griffier hem daarenboven een afschrift, zodat hij vrijwillig kan tussenkomen.

§ 3.

Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij dagvaarding, zendt de gerechtsdeurwaarder, behoudens verzet van de huurder of van onderhuurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de betekening van het exploit, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van de dagvaarding naar het openbaar centrum voor maatschappelijk

⁶ Art. 5

cile, au Centre public d'aide sociale de la résidence du preneur.

§ 4.

Le preneur peut manifester son opposition à la communication de la copie de l'acte introductif d'instance au Centre public d'aide sociale dans le procès-verbal de comparution volontaire ou auprès du greffe dans un délai de deux jours à partir de la convocation par pli judiciaire ou auprès de l'huissier de justice dans un délai de deux jours à partir de la signification.

La requête écrite ou la citation contient le texte de l'alinéa précédent.

§ 5.

Le Centre public d'aide sociale offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.]

cile, de la résidence du preneur et du sous-locataire. Lorsque le sous-locataire n'est pas visé par la demande, le greffier lui envoie également une copie de la citation afin qu'il puisse faire intervention volontaire.

§ 4.

Le preneur **et le sous-locataire peuvent manifester conjointement leur**⁷ opposition à la communication de la copie de l'acte introductif d'instance au Centre public d'action sociale dans le procès-verbal de comparution volontaire ou auprès du greffe dans un délai de deux jours à partir de la convocation par pli judiciaire ou auprès de l'huissier de justice dans un délai de deux jours à partir de la signification.

La requête écrite ou la citation contient le texte de l'alinéa précédent.

§ 5.

Le Centre public d'action sociale offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.]

⁷ Art. 8

van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

§ 4.

De huurder kan in het proces-verbaal van vrijwillige verschijning of bij de griffie binnen een termijn van twee dagen na de oproeping bij gerechtsbrief, of bij de gerechtsdeurwaarder binnen een termijn van twee dagen na de betekening, zijn verzet kenbaar maken tegen de mededeling aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van het afschrift van de inleidende akte.

Het verzoekschrift of de dagvaarding vermeldt de tekst van het vorige lid.

§ 5.

Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt, op de meest aangewezen wijze, aan om, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp te bieden.]

lijk welzijn van de woonplaats van de huurder en van de onderhuurder. Indien de onderhuurder niet in de vordering wordt genoemd, stuurt de griffier hem daarenboven een afschrift, zodat hij vrijwillig kan tussenkomen.

§ 4.

De huurder en de onderhuurder kunnen gezamenlijk⁷ in het proces-verbaal van vrijwillige verschijning of bij de griffie binnen een termijn van twee dagen na de oproeping bij gerechtsbrief, of bij de gerechtsdeurwaarder binnen een termijn van twee dagen na de betekening, **hun verzet⁸** kenbaar maken tegen de mededeling aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van het afschrift van de inleidende akte.

Het verzoekschrift of de dagvaarding vermeldt de tekst van het vorige lid.

§ 5.

Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt, op de meest aangewezen wijze, aan om, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp te bieden.]

⁷ Art. 7

⁸ Art. 7