

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

10 mai 2006

PROPOSITION DE LOI**modifiant l'article 3, § 5, du livre III,
titre VIII, chapitre II, section 2,
du Code civil**(déposée par Mme Anne-Marie Baeke)
_____**SOMMAIRE**

1. Résumé	3
2. Développements	4
3. Proposition de loi	12

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

10 mei 2006

WETSVOORSTEL**tot wijziging van artikel 3, § 5, van boek III,
titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het
Burgerlijk Wetboek**(ingediend door mevrouw Anne-Marie Baeke)
_____**INHOUD**

1. Samenvatting	3
2. Toelichting	4
3. Wetsvoorstel	12

<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

MOT : Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

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

MOT : Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

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

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

SAMENVATTING

Wanneer de verhuurder een opzeg geeft aan zijn huurder, bijvoorbeeld omdat hij zelf het gehuurde goed wil bewonen, kan de huurder op zijn beurt een tegenopzegging geven om het contract sneller te laten eindigen. Loopt het contract aldus ten einde vóór het verstrijken van de opzegtermijn van de verhuurder, dan rijst de vraag of de verhuurder daarna kan afzien van het uitvoeren van zijn opzeggingsmotief.

Het Hof van Cassatie heeft in een arrest van 22 juni 1998 deze vraag positief beantwoord. Volgens de indieners van dit voorstel gaat het arrest echter in tegen de geest van de woninghuurwet.

Met dit wetsvoorstel willen zij dan ook duidelijk in de wet opnemen dat de verhuurder gehouden is het ingeroepen opzeggingsmotief correct uit te voeren, ook al doet de huurder een tegenopzegging. Tevens wordt verduidelijkt dat in deze regeling geen onderscheid dient gemaakt te worden tussen een tegenopzegging door de huurder van één maand en de (klassieke) opzegging van drie maanden.

RÉSUMÉ

Lorsque le bailleur signifie son congé au locataire, par exemple parce qu'il souhaite occuper lui-même le bien loué, le locataire peut, à son tour, donner un contre-préavis afin de mettre fin plus rapidement au bail. Lorsque le bail se termine ainsi avant l'expiration du délai du préavis donné par le bailleur, la question se pose de savoir si le bailleur peut ensuite renoncer à réaliser le motif invoqué pour donner congé.

Dans un arrêt du 22 juin 1998, la Cour de cassation a répondu à cette question par l'affirmative. Les auteurs de la présente proposition estiment que cet arrêt va toutefois à l'encontre de l'esprit de la loi sur les baux d'habitations.

La présente proposition de loi vise dès lors à prévoir clairement dans la loi que le bailleur est tenu de réaliser correctement le motif invoqué pour donner congé, même lorsque le locataire a donné un contre-préavis. Il est également précisé qu'il n'y a pas lieu, à cet égard, de faire de distinction entre le contre-préavis d'une durée d'un mois, donné par le locataire et le préavis (classique), de trois mois.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Dans un arrêt du 22 juin 1998¹, la Cour de cassation a estimé que si le bailleur met fin au bail pour un motif légitime visé à l'article 3, § 2, de la loi relative aux baux à loyer, il n'est plus tenu de réaliser l'occupation qui a été la raison du congé, si le bail prend fin, avant l'expiration du délai du congé donné par le bailleur, ensuite du congé donné par le preneur.

C'est la raison pour laquelle la Cour a cassé le jugement du tribunal de première instance d'Anvers, qui avait accordé au preneur une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer parce que le bailleur n'avait pas réalisé l'occupation qu'il avait invoquée comme motif de congé. La Cour a estimé non pertinent le fait que le congé donné par le preneur ait été provoqué par le congé donné préalablement par le bailleur. La Cour a basé son interprétation sur une lecture littérale des articles de la loi relative aux baux à loyer.

L'arrêt est formulé comme suit:

«(...) alors qu'en vertu de l'article 3, § 2, alinéa 4, précité, le preneur n'a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer que si c'est le bailleur qui met fin au bail conformément au premier alinéa de l'article précité et si celui-ci ne réalise pas l'occupation dans les conditions et les délais prévus au troisième alinéa de la même disposition sans justifier d'une circonstance exceptionnelle; qu'en cas de congé, le bail prend fin à l'expiration du délai de préavis; que, lorsque le preneur met fin au bail en signifiant un congé dont le délai expire avant l'expiration du délai du congé donné par le bailleur, le bail prend fin non pas ensuite du congé donné par le bailleur ou parce que le délai de préavis est raccourci, mais ensuite du congé donné par le preneur, plus spécialement à l'expiration du délai de préavis que celui-ci a pris en considération; que, dès lors, les conditions relatives à la fin du bail par le fait du bailleur, requises pour l'application de l'article 3, § 2, ne sont pas remplies;

¹ Cass., 22 Juin 1998, *TBBR/RGCD*, 1999/5, pp. 320-322, avec note de MERCHERS, Y., « Portée du contre-préavis donné par le preneur après congé donné par le bailleur ».

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Een arrest van het Hof van Cassatie van 22 juni 1998¹ bepaalt dat wanneer de verhuurder de huur-overeenkomst opzegt voor een wettelijk motief bepaald in artikel 3, § 2 van de woninghuurwet, de verhuurder niet langer gebonden blijft om dit opzeggingsmotief uit te voeren, wanneer de huurovereenkomst voorafgaand aan het verstrijken van de opzegging door de verhuurder een einde neemt tengevolge van de opzegging van de huurder.

Om die reden verbreekt het Hof het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van Antwerpen dat de huurder een schadevergoeding van 18 maanden huur had toegestaan omdat de verhuurder het ingeroepen opzeggingsmotief niet was nagekomen. Het Hof acht het irrelevant of deze opzegging van de huurder uitgelokt is door de hieraan voorafgaande opzegging door de verhuurder. Voor deze interpretatie steunt het Hof zich op een letterlijke lezing van de wetsartikels.

Het arrest luidt als volgt:

«(...) terwijl krachtens voormeld artikel 3, § 2, vierde lid, de huurder slechts recht heeft op een vergoeding gelijk aan achttien maanden huur, indien het de verhuurder is die, overeenkomstig het eerste lid van die wetsbepaling, de huurovereenkomst heeft beëindigd en indien deze, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de in het derde lid gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt; de huurovereenkomst door opzegging eindigt bij het verstrijken van de opzeggings-termijn; wanneer de huurder een einde maakt aan de huurovereenkomst door een opzegging waarvan de termijn verstrijkt vóór het verstrijken van de termijn van de opzegging door de verhuurder, de huurovereenkomst niet eindigt door de opzegging van de verhuurder of doordat de termijn van die opzegging verkort wordt, maar wel door de door de huurder gegeven opzegging bij het verstrijken van door deze in acht genomen opzeggingstermijn en, derhalve, niet is voldaan aan de voor de toepassing van artikel 3, § 2, vereiste voorwaarden van beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder;

¹ Cass., 22 juni 1998, *TBBR/RGDC*, 1999/5, blz. 320-322, met noot MERCHERS, Y., « Toedracht van de tegenopzegging door de huurder na opzegging door de verhuurder ».

De sorte que, par ces motifs, le tribunal de première instance ne justifie pas légalement la décision condamnant les demandeurs à payer aux défendeurs l'indemnité prévue à la disposition légale précitée (violation de la disposition légale citée au moyen);»

La Cour estime dès lors que le bailleur ne demeure lié par la réalisation du motif invoqué que si le bail prend fin par suite de l'expiration du délai du congé donné par le bailleur. Si, toutefois, le preneur signifie un congé à la suite du congé donné par le bailleur et si le bail prend fin prématurément parce que le délai de préavis imparti par le preneur (3 mois) est plus court, le bailleur n'est plus lié par le motif qu'il a invoqué pour donner son congé, parce que le bail a pris fin par suite du congé donné par le preneur.

Cet arrêt de cassation portait sur un congé de 3 mois donné par le preneur, en application de l'article 3, § 5, de la section II, insérée par l'article 2 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer. En l'occurrence, le preneur avait mis fin au bail après que le bailleur eut mis fin au bail pour occuper le bien personnellement (article 3, § 2, de la section II, insérée par l'article 2 de la loi du 20 février 1991).

On peut dès lors se demander si la Cour de cassation statuerait différemment sur un contre-préavis d'un mois donné par le preneur en application de l'article 3, § 5, dernier alinéa, tel qu'il a été modifié par la loi du 13 avril 1997.

Entre-temps, la loi sur les baux d'habitations a en effet été modifiée sur ce point par la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux.² A la suite de cette modification, la loi sur les baux d'habitations permet notamment au preneur de mettre fin au bail en notifiant un contre-préavis d'un mois,³ lorsque le bailleur met fin au contrat de neuf ans conformément à l'article 3, §§ 2, 3 et 4. Cette modification de la loi est issue de la proposition de loi déposée par MM. Breyne, Vandeuren, Beaufays et Grimberghs.⁴

L'article 3, § 5, dernier alinéa de la loi sur les baux d'habitations, tel qu'il a été complété par la loi du 13 avril 1997, dispose que lorsque le bailleur met fin au bail de

Zodat de rechtbank van eerste aanleg eisers veroordeling tot betaling aan verweerders van de in voornoemde wetsbepaling voorgeschreven vergoeding, op voormelde gronden, niet naar recht verantwoordt (schending van de in het middel aangeduide wetsbepaling);»

Het Hof is derhalve van oordeel dat de verhuurder enkel gebonden blijft door de uitvoering van het ingeroepen motief indien het huurcontract een einde neemt door het verstrijken van de opzegging van de verhuurder. Geeft de huurder echter een opzegging als gevolg van de opzegging van de verhuurder én neemt het huurcontract door de kortere opzeggingstermijn van de huurder (3 maanden) een voortijdig einde dan is de verhuurder niet langer gebonden door zijn opzeggingsmotief, omdat de huurovereenkomst beëindigd is door de opzegging van de huurder.

Dit Cassatiearrest handelde over een opzegging door de huurder met 3 maanden, met toepassing van artikel 3, § 5, van de afdeling II ingevoegd door artikel 2 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur. In casu had de huurder de huurovereenkomst opgezegd nadat de verhuurder de huurovereenkomst gemotiveerd voor eigen betrekking had opgezegd (artikel 3, § 2, van de afdeling II ingevoegd door artikel 2 van de wet van 20 februari 1991).

De vraag rijst dan of het Hof van Cassatie anders zou oordelen over een tegenopzegging door de huurder met één maand, met toepassing van artikel 3, § 5, laatste lid, zoals gewijzigd door de wet van 13 april 1997.

Immers ondertussen is de zogenaamde woninghuurwet op dit punt gewijzigd door de wet van 13 april 1997, tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten.² Meer bepaald biedt de gewijzigde woninghuurwet de huurder de mogelijkheid om de huurovereenkomst door een tegenopzegging met één maand te beëindigen,³ wanneer de verhuurder de negenjarige huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig artikel 3, §§ 2, 3 en 4. Aan de basis van deze wetswijziging lag het wetsvoorstel ingediend door de heren Breyne, Vandeuren, Beaufays en Grimberghs.⁴

Artikel 3, § 5, laatste lid van de woninghuurwet zoals aangevuld door de wet van 13 april 1997, bepaalt dat de huurder kan tegenopzeggen met één maand in ge-

² M.B., 21 mai 1997

³ voir article 3, § 5, dernier alinéa, tel que complété par l'article 6, 7°, de la loi du 13 avril 1997.

⁴ Doc parl., Chambre, n° 1516/1-93/94

² B.S., 21 mai 1997

³ zie artikel 3, § 5, laatste lid, zoals aangevuld door artikel 6, 7° van de wet van 13 april 1997

⁴ Parl. St., Kamer, n° 1516/1-93/94

manière anticipée, moyennant un congé de six mois, et ce, afin d'occuper lui-même le bien, afin d'y effectuer des travaux ou sans motif, mais avec paiement d'une indemnité, le preneur peut, à son tour, mettre fin au contrat moyennant un congé d'un mois. L'article 3, § 5, dernier alinéa *in fine*, précise également que dans ce cas, le preneur n'est plus redevable d'aucune indemnité si son contre-préavis expire au cours du premier triennat.

En même temps qu'il introduisait le contre-préavis, le législateur a modifié le point de départ du délai dans lequel le bailleur doit réaliser le motif du congé conformément à l'article 3, § 2 ou § 3⁵. Le point de départ n'est désormais plus la date de restitution des lieux par le preneur, mais la date à laquelle expire le préavis donné par le bailleur. La restitution des lieux par le preneur n'est le point de départ du délai qu'en cas de prorogation du bail⁶.

Le législateur a en effet estimé que, compte tenu de la possibilité d'un contre-préavis donné par le preneur, il s'indiquait de prendre comme point de départ pour la réalisation du motif du congé la date prévue initialement par le bailleur, à savoir la date de l'expiration du préavis donné par le bailleur ou la date de la restitution des lieux par le preneur après une prorogation éventuelle du bail⁷. Il nous semble que l'on peut en inférer implicitement, mais incontestablement, que le législateur a voulu que le bailleur reste lié par le motif de congé légalement admis qu'il a invoqué, même lorsque le contre-préavis du preneur expire avant l'expiration du préavis du bailleur. On ne comprendrait pas sinon pourquoi le législateur a jugé nécessaire de modifier le point de départ du délai dans lequel le bailleur doit réaliser le motif du congé.

val van een voortijdige beëindiging door de verhuurder met een opzegging van zes maanden hetzij voor eigen betrekking, hetzij voor uitvoering van werken, hetzij ongemotiveerd doch met betaling van een schadevergoeding. Tevens preciseert artikel 3, § 5, laatste lid *in fine*, dat in dit geval de huurder niet langer een vergoeding verschuldigd is wanneer zijn tegenopzegging verstrijkt gedurende de eerste driejarige periode.

Tegelijkertijd heeft de wetgever als gevolg van de introductie van de tegenopzegging het vertrekpunt van de termijn, waarbinnen de verhuurder zijn opzeggingsmotief overeenkomstig artikel 3, § 2 of § 3 moet uitvoeren, gewijzigd.⁵ Voortaan is het vertrekpunt niet langer het moment waarop de huurder het goed teruggeeft, maar het moment waarop de opzegging van de verhuurder verstrijkt. Enkel in geval van een verlenging van de huurovereenkomst is het vertrekpunt van de termijn de teruggave van het goed door de huurder.⁶

De wetgever was immers van oordeel dat het aangegeven is om, rekening houdend met de mogelijkheid van een tegenopzegging door de huurder, als aanvangsdatum voor de realisatie van het opzegmotief deze te nemen die de verhuurder aanvankelijk in het vooruitzicht had gesteld, namelijk de datum van het verstrijken van de door hem gegeven opzegging of de datum waarop de huurder het goed teruggeeft na een eventuele verlenging van de huurovereenkomst.⁷ Hieruit kan ons inziens, weliswaar impliciet doch onweerlegbaar, afgeleid worden dat de wil van de wetgever ervan uitging dat de verhuurder gebonden blijft door zijn ingeroepen en wettelijk aanvaard opzeggingsmotief, óók als de tegenopzegging van de huurder verstrijkt vóór het verstrijken van de opzegging van de verhuurder. Zoniet valt niet in te zien waarom de wetgever van oordeel was dat het vertrekpunt van de termijn waarbinnen de verhuurder zijn opzeggingsmotief dient te realiseren dan moest gewijzigd worden.

⁵ Cf. MERCHIEERS, Y., 'Duur – Opzegging – Beëindiging-Verlenging' in *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, ed. HERBOTS, J. & MERCHIEERS, Y., Die Keure, 1997, Bruges, p. 92, n°42, alinéa 2 et pp. 105-106, n° 57, alinéas 1&2.; VAN OEVELEN, A., 'De duur en de beëindiging door opzegging van de woninghuurovereenkomst, de verlenging van de woninghuurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden en de gevolgen van de vervreemding van de verhuurde woning op de lopende huurovereenkomst na de Wet van 13 april 1997', in *Het gewijzigde Woninghuurrecht*, ed. DAMBRE, M. & HUBEAU, B., Kluwer Rechtswetenschappen België, 1997, Anvers, pp. 97-98, n° 11, alinéas 1 & 2 et p. 101, n°14, alinéa 2; VERHEYDEN-JEANMART, N. & DURANT, I., 'La Durée du Bail', in *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, (dir.) BENOIT, G., JADOU, P. & VANWIJCK-ALEXANDRE, M., La Charte e.c.a. J.J.P., 1998, Bruxelles, p. 51, n°16 et p. 62, n°32.

⁶ voir article 3, § 2, alinéa 3, et article 3, § 3, alinéa 3, de la loi relative aux baux, tel qu'il a été modifié par la loi du 13 avril 1997.

⁷ Exposé des motifs, Doc.n° 717/1 – 96/97, p. 8, 3°.

⁵ cfr. MERCHIEERS, Y., 'Duur – Opzegging – Beëindiging-Verlenging' in *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, ed. HERBOTS, J. & MERCHIEERS, Y., Die Keure, 1997, Brugge, blz. 92, n°42, alinea 2 en blz. 105-106, n° 57, alinea 1&2.; VAN OEVELEN, A., 'De duur en de beëindiging door opzegging van de woninghuurovereenkomst, de verlenging van de woninghuurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden en de gevolgen van de vervreemding van de verhuurde woning op de lopende huurovereenkomst na de Wet van 13 april 1997', in *Het gewijzigde Woninghuurrecht*, ed. DAMBRE, M. & HUBEAU, B., Kluwer Rechtswetenschappen België, 1997, Antwerpen, blz. 97-98, n° 11, alinea 1 & 2 en blz. 101, n°14, alinea 2; VERHEYDEN-JEANMART, N. & DURANT, I., 'La Durée du Bail', in *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, (dir.) BENOIT, G., JADOU, P. & VANWIJCK-ALEXANDRE, M., La Charte e.c.a. J.J.P., 1998, Bruxelles, p. 51, n°16 et p. 62, n°32.

⁶ zie artikel 3, §2, 3^{de} lid en artikel 3, §3, 3^{de} lid van de woninghuurrecht zoals gewijzigd door de wet van 13 april 1997.

⁷ Memorie van Toelichting, *Parl. St.*, Kamer, stuk 717/1 – 96/97, blz. 8, 3°.

Or, nonobstant ces modifications de la loi, la Cour de cassation estime manifestement que même après la modification apportée à la loi par la loi du 13 avril 1997, le bailleur est «libéré» de la réalisation du motif qu'il a invoqué pour donner son congé, même si le preneur donne son congé en application de l'article 3, § 5, dernier alinéa, si le délai du congé donné par le preneur expire avant le congé donné initialement par le bailleur.

L'arrêt de cassation en question est libellé comme suit:

«Attendu que l'article 6 de la loi du 13 avril 1997 ne modifie pas les dispositions citées par le moyen comme étant les dispositions violées, dans la mesure où, pour allouer une indemnité au preneur, elles requièrent que ce soit le bailleur qui ait mis fin au bail;

Que, dès lors, les modifications législatives apportées par l'article 6 précité ne sont pas de nature à influencer la solution du litige;

Qu'il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir;

Sur le moyen:

Attendu qu'en vertu de l'article 3, § 2, alinéa 1^{er}, de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, s'il respecte un délai de préavis et s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement;

Que le quatrième alinéa de ce paragraphe dispose que lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer;

Attendu qu'en cas de congé, le bail prend fin à l'expiration du délai de préavis;

Attendu que, lorsque le preneur met fin au bail en signifiant un congé dont le délai expire avant l'expiration du délai du congé donné par le bailleur, le bail prend fin non pas ensuite du raccourcissement du congé donné par le bailleur, mais ensuite du congé donné par le preneur;».

Le professeur MERCHIEERS estime, lui aussi, que la portée de l'arrêt ne se limite pas à la loi du 20 février

Welnu, niettegenstaande deze wetswijzigingen is het Hof van Cassatie blijkbaar van oordeel dat ook na de wetswijziging door de wet van 13 april 1997, de verhuurder «bevrijd» wordt van de uitvoering van zijn opzeggingsmotief, óók in geval van tegenopzegging door de huurder met toepassing van artikel 3, § 5, laatste lid, wanneer de tegenopzegging door de huurder verstrijkt vóór het verstrijken van de aanvankelijk gegeven opzegging door de verhuurder.

Het bewuste Cassatiearrest luidt als volgt:

«Overwegende dat artikel 6 van de Wet van 13 april 1997 de door het middel als geschonden aangewezen bepalingen niet wijzigt in zoverre die bepalingen voor het toekennen van een vergoeding aan de huurder, vereisen dat de huurovereenkomst door de verhuurder werd beëindigd.

Dat de door voormeld artikel 6 aangebrachte wetswijzigingen de oplossing van het geschil derhalve niet kunnen beïnvloeden.

Dat de grond van niet-ontvankelijkheid moet worden verworpen;

Over het middel zelf:

Overwegende dat, krachtens artikel 3, § 2, eerste lid van de Woninghuurwet van 20 februari 1991, de verhuurder de huurovereenkomst altijd kan beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn indien hij voornemens is het verhuurde goed persoonlijk en werkelijk te betrekken;

Dat het vierde lid van die paragraaf bepaalt dat indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, de huurder recht heeft op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur;

Overwegende dat de huurovereenkomst door opzegging eindigt bij het verstrijken van de opzeggingstermijn;

Overwegende dat wanneer de huurder een einde maakt aan de huurovereenkomst door een opzegging waarvan de termijn verstrijkt vóór het verstrijken van de termijn van de opzegging door de verhuurder, de huurovereenkomst niet eindigt door een verkorting van de termijn van de opzegging door de verhuurder, maar door de opzegging door de huurder.»

Ook volgens professor MERCHIEERS is de draagwijdte van het arrest ruimer dan enkel de Woninghuur-

1991 relative aux baux et que la Cour de cassation considère visiblement que, même après la modification de la loi, le bailleur n'est pas tenu de réaliser le motif qu'il a invoqué pour le congé lorsque le contrat prend fin plus tôt par suite du contre-préavis donné par le preneur. On considère en effet aussi dans ce cas que le bail prend fin par suite du contre-préavis donné par le preneur et que le bailleur n'est tenu par la réalisation du motif du congé que lorsque le contrat prend fin par l'expiration de son préavis.

«Chaque fois qu'à la suite d'un contre-préavis donné par le preneur, le bail prend fin avant l'expiration du congé donné par le bailleur, nous sommes en présence d'une résiliation – anticipée – par le preneur, même si, initialement, le premier congé émanait du bailleur.

Le non-respect des dispositions impératives de l'article 3, § 2 et § 3, de la loi sur les baux d'habitations, qui concernent la validité et les circonstances du congé donné par le bailleur, n'est plus d'application. Le bailleur n'est donc plus tenu de réaliser le motif qu'il a invoqué (occupation personnelle, réalisation de travaux) et ne peut pas davantage être sanctionné s'il ne réalise pas ce motif dans le délai légalement prescrit. En effet, la Cour de Cassation casse le jugement en appel qui avait prononcé cette sanction.»⁸

Le point de vue de la Cour de cassation va toutefois à l'encontre de la majorité de la **doctrine** publiée avant l'arrêt de cassation en question:

– Par exemple, MERCHERS, Y.⁹, écrit, à propos du contre-préavis donné par le preneur en réponse au congé que lui a signifié le bailleur en vue d'«occuper personnellement» le bien loué ou de le mettre à la disposition de son conjoint, ou des membres de sa famille visés à l'article 3, § 2: «Que le locataire puisse désormais notifier un contre-préavis au bailleur après que ce dernier lui ait donné son congé ne modifie aucunement l'obligation du bailleur de réaliser le motif qu'il a invoquée pour donner congé.»

wet van 20 februari 1991 en is het Hof van Cassatie blijkbaar van oordeel dat ook na de wetswijziging de verhuurder niet gebonden blijft door de uitvoering van zijn opzeggingsmotief als door de tegenopzegging door de huurder het contract vroeger beëindigd wordt. Immers ook dan geldt dat de huurovereenkomst een einde neemt door de tegenopzegging van de huurder en de verhuurder slechts gebonden is door de uitvoering van het opzeggingsmotief als het huurcontract een einde neemt door het verstrijken van zijn opzegging.

«Telkens wanneer tengevolge van een tegenopzegging door de huurder de huur eindigt vóór het verstrijken van de opzeggingsdatum van de verhuurder hebben we te maken met een – vroegtijdige - beëindiging van de huur door de huurder, hoewel oorspronkelijk de eerste opzegging van de verhuurder uitging.

De niet-eerbiediging van de dwingende bepalingen van artikel 3, § 2 en §3 Woninghuurwet die de geldigheid en de toedracht van de opzegging door de verhuurder betreffen, zijn niet meer van toepassing. De verhuurder is dus niet meer gehouden het door hem ingeroepen motief te verwezenlijken (eigen gebruik, uitvoeren van werken), noch kan hij gesanctioneerd worden indien hij zulks niet verwezenlijkt binnen de wettelijk bepaalde termijn. Het Hof van Cassatie verbreekt immers het vonnis in beroep dat dergelijke sanctie had uitgesproken.»⁸

Het standpunt van het Hof van Cassatie gaat echter in tegen de meerderheid van de **rechtsleer** die vóór het bewuste Cassatiearrest gepubliceerd was:

– Zo schrijft MERCHERS, Y.⁹, met betrekking tot de tegenopzegging van de huurder bij opzegging door de verhuurder voor 'eigen betrekking' van het gehuurde goed door hemzelf, zijn echtgenote of de in artikel 3, §2 aangeduide familieleden: «Nu de huurder na opzegging door de verhuurder een tegenopzegging kan betekenen wijzigt deze tegenopzegging niets aan de verplichtingen van de verhuurder het opzeggingsmotief te verwezenlijken.»

⁸ Note MERCHERS, Y., « Toedracht van de tegenopzegging door de huurder na opzegging door de verhuurder », concernant Cass., 22 juin 1998, *TBBR/RGDC*, 1999/5, pp. 322-325.

⁹ MERCHERS, Y., 'Duur - opzegging- beëindiging -verlenging', in *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, (éd.) HERBOTS, J., et MERCHERS, Y., Die Keure, 1997, p. 91, n° 41

⁸ Noot MERCHERS, Y., 'Toedracht van de tegenopzegging door de huurder na opzegging door de verhuurder' bij Cass., 22 juni 1998, *TBBR/RGDC*, 1999/5, blz. 322-325.

⁹ MERCHERS, Y., 'Duur - opzegging- beëindiging -verlenging', in *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, (éd.) HERBOTS, J., en MERCHERS, Y., Die Keure, 1997, blz. 91, nr. 41

– VANKERCKHOVE, J. et VLIES, M.¹⁰ indiquent que la version précédente de l'article 3, § 5, ne faisait aucune distinction selon que le locataire avait donné son congé en réponse ou non au congé que lui avait signifié le bailleur.

Les auteurs se réfèrent toutefois aux travaux parlementaires, ainsi qu'aux amendements présentés en commissions de la Chambre et du Sénat, amendements qui visaient, dans l'hypothèse où le bailleur aurait résilié son bail sans motif à l'expiration de la troisième ou de la sixième année (art. 3, § 4), à réduire le montant de l'indemnité de préavis en cas de contre-préavis de la part du preneur. Ces amendements ont été rejetés sans équivoque au motif «qu'il ne serait pas équitable de réduire l'indemnité parce que le locataire a trouvé une solution». Il en résulte dès lors clairement que le contre-préavis du preneur ne modifie en rien les obligations qui s'imposent au bailleur en raison du congé qu'il a donné.

À l'appui de cette thèse, les auteurs renvoient en outre à une autre observation formulée au cours des travaux parlementaires, à savoir le fait que le délai dans lequel le bailleur doit réaliser le motif invoqué pour donner congé, qu'il s'agisse de l'occupation pour usage personnel ou de l'exécution de travaux, commence à courir le jour où le délai du préavis donné par le bailleur vient à expiration, et ce, précisément afin que le bailleur ne subisse aucun préjudice au cas où le bail prendrait fin ensuite du contre-préavis donné par le preneur. Il doit dès lors être clair, à cet égard, que le contre-préavis donné par le preneur ne supprime en rien les obligations auxquelles le bailleur s'est lui-même soumis en notifiant un congé.

Ces auteurs estiment du reste que seul le preneur qui, en application de l'article 3, § 5, dernier alinéa, de la loi relative aux baux à loyer, met fin au bail au moyen d'un contre-préavis d'un mois, serait dispensé du paiement de l'indemnité due en vertu de l'article 3, § 5, alinéa 2, s'il est mis fin au bail au cours du premier triennat.

Cependant, le preneur qui, ensuite d'un congé donné par le bailleur en vertu de l'article 3, § 2, ou § 3 ou § 4, met fin au bail au cours du premier triennat en respectant un préavis de trois mois (article 3, § 5, alinéa 1^{er}) devrait bel et bien payer une indemnité conformément à l'article 3, § 5, alinéa 2.

¹⁰ VANKERCKHOVE, J. & VLIES, M., 'Commentaires législatifs: loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux' in *Journal des Tribunaux*, Bruxelles, Larcier, 1997, n° 5854, p. 598, n° 12.

– VANKERCKHOVE, J. et VLIES, M.¹⁰ stipulent que sous l'ancien régime de la rédaction de l'article 3, § 5, aucune distinction n'était faite quant au fait que le locataire avait donné son congé en réponse ou non au congé que lui avait signifié le bailleur.

Les auteurs renvoient toutefois aux travaux parlementaires, ainsi qu'aux amendements présentés en commissions de la Chambre et du Sénat, amendements qui visaient, dans l'hypothèse où le bailleur aurait résilié son bail sans motif à l'expiration de la troisième ou de la sixième année (art. 3, § 4), à réduire le montant de l'indemnité de préavis en cas de contre-préavis de la part du preneur. Ces amendements ont été rejetés sans équivoque au motif «qu'il ne serait pas équitable de réduire l'indemnité parce que le locataire a trouvé une solution». Il en résulte dès lors clairement que le contre-préavis du preneur ne modifie en rien les obligations qui s'imposent au bailleur en raison du congé qu'il a donné.

À l'appui de cette thèse, les auteurs renvoient en outre à une autre observation formulée au cours des travaux parlementaires, à savoir le fait que le délai dans lequel le bailleur doit réaliser le motif invoqué pour donner congé, qu'il s'agisse de l'occupation pour usage personnel ou de l'exécution de travaux, commence à courir le jour où le délai du préavis donné par le bailleur vient à expiration, et ce, précisément afin que le bailleur ne subisse aucun préjudice au cas où le bail prendrait fin ensuite du contre-préavis donné par le preneur. Il doit dès lors être clair, à cet égard, que le contre-préavis donné par le preneur ne supprime en rien les obligations auxquelles le bailleur s'est lui-même soumis en notifiant un congé.

Ces auteurs estiment du reste que seul le preneur qui, en application de l'article 3, § 5, dernier alinéa, de la loi relative aux baux à loyer, met fin au bail au moyen d'un contre-préavis d'un mois, serait dispensé du paiement de l'indemnité due en vertu de l'article 3, § 5, alinéa 2, s'il est mis fin au bail au cours du premier triennat.

Cependant, le preneur qui, ensuite d'un congé donné par le bailleur en vertu de l'article 3, § 2, ou § 3 ou § 4, met fin au bail au cours du premier triennat en respectant un préavis de trois mois (article 3, § 5, alinéa 1^{er}) devrait bel et bien payer une indemnité conformément à l'article 3, § 5, alinéa 2.

¹⁰ VANKERCKHOVE, J. & VLIES, M., «Commentaires législatifs: loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux» in *Journal des Tribunaux*, Bruxelles, Larcier, 1997, n° 5854, p. 598, n° 12.

– Renvoyant au rejet des amendements qui tendaient à réduire le montant de l'indemnité due par le bailleur lorsque celui-ci met fin au bail, sans motifs, à l'expiration du premier et du deuxième triennat en cas de contre-préavis du preneur, VERHEYDEN, N. et DURANT, I. écrivent¹¹: «Par analogie, il nous semble qu'il faille conclure que le bailleur qui a mis fin au contrat de manière anticipée devra respecter l'ensemble des conditions qui s'attachent au type de congé qu'il a lui-même donné au locataire». Ces auteurs précisent toutefois que cette solution qui s'impose sur la base des travaux préparatoires ne peut toutefois pas s'étendre au cas où le preneur ne notifie pas un contre-préavis en application de l'article 3, § 5, alinéa 3, mais un congé classique en application de l'alinéa 1^{er} du même § 5, à savoir le congé de trois mois donné par le preneur.

Le point de vue de la Cour de cassation va donc à l'encontre de l'esprit de la loi du 13 avril 1997, tel qu'il est interprété par la plupart des auteurs de la doctrine.

Ce point de vue va en outre à l'encontre de l'esprit de la loi du 20 février 1991, tel qu'il ressort des **travaux parlementaires préparatoires**.

En effet, à l'occasion de l'examen de l'article 3, § 2 (le congé donné par le bailleur pour occuper le bien personnellement), un membre de la commission a fait observer que pour déterminer le délai dans lequel le motif de congé doit être réalisé par le bailleur, il n'est pas tenu compte du fait que le bailleur peut avoir donné congé (avec six mois de préavis), mais que le preneur peut être alors parti anticipativement. Ce membre de la commission présente un amendement afin de remédier à ce problème. Le ministre précise «qu'il se peut que le locataire quitte prématurément le bien, mais qu'il ne peut en résulter une modification des obligations du bailleur. Le délai d'un an est précisément prévu pour que le bailleur dispose d'un temps suffisant pour réaliser son intention d'occuper lui-même le bien. Le délai d'un an commence au moment où le locataire quitte le bien.

Un membre fait observer que le locataire auquel le propriétaire notifie un congé en vue d'occuper lui-même le bien peut lui-même donner un contre-congé moyennant un préavis de trois mois (article 3, § 5).

¹¹ VERHEYDEN, N. & DURANT, I., *La durée du bail dans Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, La Charte, 1998, Bruxelles, p. 75, n° 63-64.

– VERHEYDEN, N. et DURANT, I.¹¹ verwijzen naar de verwerping van de amendementen die ertoe strekten de vergoeding van de verhuurder bij ongemotiveerde opzegging door de verhuurder tegen het derde en zesde jaar te verminderen in geval van tegenopzegging door de huurder: «het lijkt ons naar analogie, dat men hieruit moet besluiten dat de verhuurder die vroegtijdig een einde gemaakt heeft aan het contract het geheel van de voorwaarden, verbonden aan het type van de opzegging die hij zelf gegeven heeft aan de huurder, zal moeten respecteren.» Deze auteurs voegen hier wel aan toe dat deze oplossing die zich uit de parlementaire voorbereidingen opdringt evenwel niet kan uitgebreid worden tot het geval waarin de huurder geen tegenopzegging in toepassing van artikel 3, § 5, alinea 3 betekent, maar een klassieke opzegging in toepassing van de eerste alinea van dezelfde paragraaf 5, met name de opzegging door de huurder met drie maanden.

Het standpunt van het Hof van Cassatie gaat dus in tegen de geest van de wet van 13 april 1997, zoals deze door de meeste rechtsleerauteurs geïnterpreteerd is.

Bovendien gaat het standpunt ook in tegen de geest van de wet van 20 februari 1991, zoals die blijkt uit de **parlementaire voorbereiding**.

Immers naar aanleiding van de bespreking van artikel 3, § 2 (de opzegging voor eigen betrekking door de verhuurder) laat een commissielid opmerken dat, ter bepaling van de termijn waarbinnen het opzeggingsmotief door de verhuurder uitgevoerd moet worden, het geval over het hoofd gezien wordt waarbij de verhuurder (met een opzeggingstermijn van zes maanden) heeft opgezegd, maar de huurder vervolgens voortijdig het goed verlaat. Het commissielid dient een amendement in om dit probleem te ondervangen. De Minister verduidelijkt «dat het mogelijk is dat de huurder het goed vroegtijdig verlaat, maar dat hierdoor de verplichtingen voor de verhuurder niet kunnen gewijzigd worden. De termijn van één jaar wordt juist voorzien om aan de verhuurder voldoende tijd te geven om zijn voornemen voor eigen gebruik ten uitvoer te leggen. De termijn van één jaar neemt een aanvang op het ogenblik dat de huurder het gehuurde goed verlaten heeft.

Een lid doet opmerken dat de huurder die vanwege de verhuurder een opzeg voor eigen gebruik ontvangt een tegenopzeg kan doen met een opzeggingstermijn van drie maanden (artikel 3, § 5).

¹¹ VERHEYDEN, N. & DURANT, I., 'La durée du bail' in *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, La Charte, 1998, Bruxelles, blz. 75, n°63-64.

Le ministre souligne que cela est effectivement possible et que le délai d'un an commencera à courir, dans ce cas, à la fin du préavis de trois mois que doit respecter le locataire. Il ajoute que le locataire devra dans ce cas payer une indemnité s'il donne un contre-préavis de congé au cours de la première période triennale.»¹²

Nous souhaitons rapprocher à nouveau la lettre de l'esprit de la loi. Nous estimons au demeurant que la Cour de cassation est inéquitable et injuste dans son interprétation. Celle-ci n'est pas conforme au principe de droit selon lequel un accord doit être exécuté de bonne foi.

Nous estimons donc que dès que le bailleur a exprimé sa volonté de mettre fin au bail pour un motif de congé prévu à l'article 3, § 2 ou § 3, il reste de toute façon tenu de réaliser le motif invoqué, que le bail prenne ou non fin par l'expiration du préavis donné par le preneur. Il va sans dire que conformément à l'article 3, § 2, avant-dernier alinéa ou à l'article 3, § 3, alinéa 5, le bailleur peut justifier d'une circonstance exceptionnelle ayant empêché, malgré lui, la réalisation du motif invoqué pour résilier le bail. Le préavis ou le contre-préavis donné par le preneur à la suite du préavis donné par le bailleur ne peut toutefois être considéré comme une telle circonstance exceptionnelle.

Nous souhaitons en outre que le bailleur soit tenu de réaliser le motif invoqué pour résilier le bail non seulement lorsque le preneur donne un contre-préavis moyennant un congé d'un mois (article 3, § 5, dernier alinéa), mais également lorsque le preneur, après que le bailleur a mis fin au bail pour occupation personnelle ou pour travaux, résilie à son tour le bail moyennant un congé de trois mois (article 3, § 5, alinéa 1^{er}). En l'occurrence, le préavis notifié par le preneur est également suscité par le préavis donné antérieurement par le bailleur. Notre proposition vise enfin à faire en sorte qu'en cas de (contre-)préavis de trois mois donné dans de telles circonstances, le preneur ne soit pas tenu de payer une indemnité si son préavis expire au cours du premier triennat.

De minister wijst erop dat dit inderdaad mogelijk is en dat de termijn van één jaar dan zal ingaan op het einde van de door de huurder in acht te nemen opzeggingstermijn van drie maanden. Hij voegt er nog aan toe dat de huurder een schadevergoeding zal moeten betalen indien hij een tegenopzeg geeft gedurende de eerste driejarige periode.»¹²

De indieners van dit wetsvoorstel wensen de letter van de wet opnieuw in overeenstemming te brengen met de geest van de wet. Zij vinden de interpretatie van het Hof van Cassatie trouwens onbillijk en onrechtvaardig. Een dergelijke interpretatie strookt niet met het rechtsbeginsel dat een overeenkomst te goeder trouw moet uitgevoerd worden.

De indieners zijn dan ook van mening dat éénmaal de verhuurder uiting gegeven heeft aan zijn wil om de huurovereenkomst te beëindigen omwille van het in artikel 3, § 2 of § 3 vermelde opzeggingsmotief, hij hoe dan ook gehouden blijft tot uitvoering van het ingeroepen opzeggingsmotief, ongeacht of de huurovereenkomst een einde neemt door het verstrijken van de opzegging door de huurder. Uiteraard kan de verhuurder conform artikel 3, § 2, voorlaatste lid of artikel 3, § 3, vijfde lid het bewijs leveren van buitengewone omstandigheden die de uitvoering van het opzeggingsmotief buiten zijn wil om verhinderd hebben. De opzegging of tegenopzegging door de huurder volgend op de opzegging door de verhuurder kan echter niet in aanmerking genomen worden als een dergelijke buitengewone omstandigheid.

De indieners wensen bovendien dat de verhuurder niet alleen gebonden blijft wanneer de huurder een tegenopzegging geeft mits inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand (artikel 3, § 5, laatste lid), maar ook wanneer de huurder, nadat de verhuurder de huurovereenkomst voor eigen gebruik of werken heeft opgezegd, de huurovereenkomst op zijn beurt opzegt mits inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden (artikel 3, § 5, eerste lid). Immers ook in dit geval is de opzegging van de huurder uitgelokt door de daaraan voorafgaande opzegging door de verhuurder. Met dit wetsvoorstel wensen de indieners tenslotte dat ingeval van een dergelijke (tegen)opzegging met drie maanden de huurder evenmin gehouden zou zijn tot betaling van een vergoeding als zijn opzegging verstrijkt gedurende de eerste driejarige periode.

Anne-Marie BAEKE (sp.a-spirit)

¹² Rapport VAN ROMPAEY, Doc. Sénat, 1990-1991, n° 1190, p. 89.

¹² Verslag VAN ROMPAEY, *Gedr. St.*, Senaat, 1990-1991, nr. 1.190-2, blz. 89.

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, § 5, alinéa 3, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, inséré par la loi du 13 avril 1997, est remplacé par la disposition suivante:

«Lorsque le bailleur met fin au bail conformément aux §§ 2 à 4, le preneur peut à son tour mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé d'un mois ou de trois mois. Dans ces cas, il n'est pas redevable de l'indemnité visée à l'alinéa précédent.

Le bailleur reste tenu de réaliser le motif invoqué par lui pour résilier le bail, conformément au §§ 2 à 4, même si ledit bail prend fin par l'expiration du congé notifié par le preneur.»

3 avril 2006

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 3, § 5, derde lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 13 april 1997, wordt vervangen als volgt:

«Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig de §§ 2 tot 4, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand of van drie maanden. In deze gevallen is hij de vergoeding bedoeld in het vorige lid niet verschuldigd.

De verhuurder blijft gehouden tot de uitvoering van het door hem ingeroepen opzeggingsmotief, overeenkomstig de §§ 2 tot 4, zelfs indien de huurovereenkomst een einde neemt door het verstrijken van de opzegging door de huurder.».

3 april 2006

Anne-Marie BAEKE (sp.a-spirit)