

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1992-1993 (*)

23 DECEMBER 1992

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van artikel 9 van
de regels betreffende de
huurovereenkomsten met betrekking
tot de hoofdverblijfplaats van de
huurder in het bijzonder**

(Ingediend door de heer Duquesne)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. *Inleiding* : « Een aanbod aan de wetgever »

Zie de inleidende nota bij de toelichting van het wetsvoorstel tot wijziging van artikel 1 van de hypotheekwet (Stuk n° 816/1-92/93).

Dit wetsvoorstel werd uitgewerkt door de heer Pierre Van Den Eynde, notaris te Brussel.

2. *Toelichting bij het wetsvoorstel*

1. Artikel 9 van de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder (boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek) luidt als volgt :

« 9. Overdracht van het gehuurde goed

Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening vóór de vervreemding van het gehuurde goed heeft, treedt de verkrijger om niet of onder bezwaren

**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1992-1993 (*)

23 DÉCEMBRE 1992

PROPOSITION DE LOI

**modifiant l'article 9
des règles particulières aux
baux relatifs à la résidence
principale du preneur**

(Déposée par M. Duquesne)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. *Note préliminaire* : « Une offre de service au législateur »

Voir la note préliminaire des développements de la proposition de loi modifiant l'article 1^{er} de la loi hypothécaire (Doc. n° 816/1-92/93).

La présente proposition a été formulée par M. Pierre Van Den Eynde, notaire à Bruxelles.

2. *Commentaire de la proposition de loi*

1. L'article 9 des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur (livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil) dispose que :

« 9. Transmission du bien loué

Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du

(*) Tweede zitting van de 48^e zittingsperiode.

(*) Deuxième session de la 48^e législature.

de titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening vóór de vervreemding heeft, indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft. In dat geval kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2, 3 en 4, mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging van drie maanden wordt betekend binnen drie maanden te rekenen van de overschrijving van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom. »

2. Dit artikel beschermt de huurder wiens huurovereenkomst een vaste dagtekening vóór de vervreemding van het gehuurde goed heeft. Rechtspractici weten welke problemen voortvloeien uit artikel 12 van de wet van 29 juni 1955 op de handelshuurovereenkomsten. De verkrijger moet de huurder immers uiterlijk drie maanden na de verkrijging op de hoogte brengen van het feit dat hij de huurovereenkomst met een opzeggingstermijn van een jaar wil beëindigen. Wat dient onder « verkrijging » te worden verstaan? In de rechtsleer en de rechtspraak lopen de meningen daarover uiteen. Op dit ogenblik bestaan er drie oplossingen : de dagtekening van de voorlopige verkoopovereenkomst, die van de authentieke akte en ten slotte de dag waarop de akte in het hypotheekkantoor werd overgeschreven. Na meer dan vijfendertig jaar heeft geen enkele oplossing de overhand gehaald.

Voor genoemd artikel 9 voorziet in de verplichting van een vaste dagtekening vóór de « vervreemding ». Wat wordt daarmee bedoeld? Is dat de datum waarop de voorlopige verkoopovereenkomst werd gesloten, die van de authentieke akte of die van de overschrijving? Is het niet aangewezen een datum vast te stellen waarover niet kan worden geredetwist? Over een authentieke of een geregistreerde onderhandse akte is geen discussie mogelijk en zij komen de rechtszekerheid ten goede.

3. Als de huurder het goed sinds ten minste zes maanden betreft en de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft, kan de verkrijger de huurovereenkomst beëindigen om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2, 3 en 4, mits aan de huurder een opzegging van drie maanden wordt betekend.

De meeste overeenkomsten tot overdracht van een onroerend goed bevatten een beding tot verlenging van de huurovereenkomst ten laste van de verkrijger. Dat betekent dat de verkrijger zonder meer in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder ten opzichte van de huurder treedt. De draagwijdte van dat beding is ruimer dan die van artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek, krachtens hetwelk een huurovereenkomst een vaste dagtekening moet hebben om aan de verkrijger te kunnen worden tegen-
geworpen. Dat beding geldt derhalve voor alle huurovereenkomsten. Moet daaruit worden afgeleid

bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la transcription de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété. »

2. Cet article protège le preneur qui a un bail ayant une date certaine antérieure à l'aliénation. Les praticiens connaissent les problèmes issus de l'article 12 de la loi du 29 juin 1955 relative aux baux commerciaux. En effet, l'acquéreur doit envoyer au preneur le préavis d'un an dans les trois mois de l'acquisition. Que faut-il entendre par le terme « acquisition »? La doctrine et la jurisprudence ne sont pas unanimes. Trois solutions sont actuellement proposées : la date du compromis de vente, celle de l'acte authentique et enfin celle de la transcription de l'acte au bureau des hypothèques. Depuis plus de 35 ans aucune solution ne prédomine.

L'article 9 précité prévoit l'obligation de la date certaine avant l'« aliénation ». Que recouvre ce terme : la date du compromis de vente, celle de l'acte authentique ou celle de sa transcription? Ne convient-il pas dès lors de fixer une date non sujette à discussion. L'acte authentique ou l'acte sous seing privé enregistré ne souffre aucune discussion et assure la sécurité juridique.

3. Lorsque le preneur occupe le bien depuis plus de six mois et que son bail n'a pas date certaine, l'acquéreur pourra mettre fin au bail aux motifs et dans les conditions visées à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, moyennant un préavis de 3 mois.

La majorité des contrats portant cession d'un immeuble prévoient une clause d'entretien de bail à charge de l'acquéreur. Il en résulte que l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du bailleur à l'égard du preneur. Cette clause a une portée plus large que l'article 1743 du Code civil qui exige un bail ayant date certaine pour qu'il soit opposable à l'acquéreur. Elle s'applique dès lors à tous les baux. Faut-il en conclure qu'un acquéreur ne puisse bénéficier notamment du délai réduit de 3 mois et dès lors du second alinéa de l'article 9 parce qu'une clause d'entretien du bail

dat onder meer de beperkte opzeggingstermijn van drie maanden en bijgevolg het tweede lid van artikel 9 niet gelden voor de verkrijger als de akte van overdracht een beding tot verlenging van de huurovereenkomst bevat? In de praktijk bestaat daar twijfel over.

Is het aanvaardbaar :

a) dat een overeenkomst die een beding tot verlenging bevat, afwijkt van een dwingend recht van de verkrijger, die zich wil beroepen op het feit dat de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft;

b) dat de onachtzame huurder, die heeft nagelaten zijn huurovereenkomst te laten registreren, wordt beschermd door het beding tot verlenging dat de meeste overeenkomsten bevatten? Er zij aan herinnerd dat de wetgever de registratie van huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder, heeft willen bevorderen door het registratierecht te beperken tot een bedrag van 750 frank;

c) dat het beding tot verlenging, waardoor de verkrijger in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt, voor de betrokken verkrijger tevens het verlies van een persoonlijk en dwingend recht inhoudt, dat niet werd overgedragen door de verhuurder omdat deze dat recht niet bezat?

Wij stellen bijgevolg voor de persoonlijke aard te bevestigen van dat aan de verkrijger toegekende recht.

4. De wet bepaalt dat de verkrijger de opzegging uiterlijk binnen drie maanden na de overschrijving van de authentieke akte moet betekenen. De rechtspraak kent de verkrijger het recht toe om de huurder van de opzegging in kennis te brengen vóór de overschrijving van de authentieke verkoopakte, aangezien de huurder geen door artikel 1 van de hypotheekwet beschermde derde is.

Voorts hangt de datum van de overschrijving van het toeval af en bestaat daarover gedurende enige tijd onzekerheid. De tijd waarin de formaliteit van de overschrijving in het hypotheekkantoor wordt afgehandeld kan immers van vijftien dagen tot meer dan drie maanden variëren. Moet een verkrijger dan de gevolgen dragen van de achterstand die bij het vervullen van die formaliteit wordt opgelopen? In de overtuiging dat hij eigenaar was, is het bijvoorbeeld niet uitgesloten dat hij geheel te goeder trouw de opzegging heeft betekend daags na de ondertekening van de authentieke akte, terwijl die op dat ogenblik nog niet was overgeschreven. Is het dan niet logischer om de datum van de authentieke akte, of bij ontstentenis daarvan, van het in kracht van gewijsde gegane vonnis of arrest als tijdstip te nemen waarop de termijn voor de betekening van de opzegging ingaat?

figure dans l'acte de cession? Le doute existe dans la pratique.

Peut-on admettre :

a) qu'une convention qui prévoit une clause d'entretien de bail, déroge à un droit impérativement reconnu à l'acquéreur qui souhaite se prévaloir du fait que le bail n'a pas date certaine;

b) que la négligence du preneur qui n'a pas enregistré son bail serait couverte par la clause d'entretien du bail qui se retrouve dans la majorité des contrats. Rappelons que le législateur a entendu favoriser l'enregistrement des baux relatifs à la résidence principale du preneur en fixant les droits d'enregistrement à 750 francs;

c) que la clause d'entretien qui implique une subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du bailleur implique également la perte pour l'acquéreur d'un droit personnel et impératif qui n'a pas été cédé par le bailleur qui ne le détenait pas?

Nous suggérons dès lors de confirmer le caractère personnel de ce droit reconnu à l'acquéreur.

4. La loi prévoit que l'acquéreur doit notifier le congé dans les trois mois qui suivent la transcription de l'acte authentique. La jurisprudence a reconnu à l'acquéreur le droit de notifier le congé au preneur avant la transcription de l'acte authentique de vente car le preneur n'était pas un tiers protégé par l'article 1^{er} de la loi hypothécaire.

Par ailleurs, la date de la transcription est aléatoire et incertaine durant un certain temps. En effet, la durée de la formalité de la transcription au bureau des hypothèques est variable : ce délai peut varier entre 15 jours et plus de 3 mois. Est-il normal qu'un acquéreur doive subir le retard apporté à cette formalité? En se croyant propriétaire, il peut avoir de bonne foi notifié le congé par exemple, le lendemain de la signature de l'acte authentique alors que celui-ci n'est pas encore transcrit. N'est-il dès lors pas plus logique de retenir la date de l'acte authentique ou, à défaut, du jugement ou arrêt coulé en force de chose jugée comme point de départ pour notifier le congé?

WETSVOORSTEL

Enig artikel

In artikel 9 van de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder (boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek) worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid worden de woorden « de vervreemding » vervangen door de woorden « de authentieke of geregistreerde akte van overdracht »;

2° op de laatste regel van het eerste lid worden de woorden « van vervreemding » vervangen door de woorden « van overdracht »;

3° in het tweede lid worden de woorden « de vervreemding » vervangen door de woorden « de authentieke of geregistreerde akte van overdracht »;

4° in het tweede lid worden de woorden « en niet-tegenstaande ieder andersluidend beding, » ingevoegd tussen de woorden « In dat geval » en de woorden « kan de verkrijger »;

5° in fine van het tweede lid worden de woorden « de overschrijving... van eigendom » vervangen door de woorden « de authentieke akte die of het in kracht van gewijsde gegane vonnis of arrest dat de overdracht van eigendom vaststelt. »

13 oktober 1992.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

A l'article 9 des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur (livre III, titre VIII, chapitre II, section II du Code civil) sont apportées les modifications suivantes :

1° Au premier alinéa, les mots « à l'aliénation » sont remplacés par les mots « à l'acte authentique ou enregistré de cession »;

2° Au premier alinéa, in fine, les mots « d'aliénation » sont remplacés par les mots « de cession ».

3° Au deuxième alinéa, les mots « à l'aliénation » sont remplacés par les mots « à l'acte authentique ou enregistré de cession »;

4° Au deuxième alinéa, les mots « nonobstant toute clause contraire » sont insérés entre les mots « Dans ce cas » et les mots « l'acquéreur »;

5° Au deuxième alinéa, in fine, les mots « la transcription... de la propriété » sont remplacés par les mots : « l'acte authentique, le jugement ou l'arrêt coulé en force de chose jugée constatant la cession de la propriété. »

13 octobre 1992.

A. DUQUESNE