

SENAT DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1991-1992

12 FEVRIER 1992

**Proposition de loi modifiant la loi du
20 février 1991 modifiant et complé-
tant les dispositions du Code civil
relatives aux baux à loyer**

(Déposée par M. Erdman et consorts)

DEVELOPPEMENTS

La loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer représente pour le locataire une amélioration sensible par rapport à la réglementation antérieure du Code civil.

Néanmoins, cette loi comporte également un certain nombre de points faibles, que nous avons clairement décrits lors des travaux parlementaires.

En séance publique du Sénat, le 12 février 1991, nous avons souligné que la future loi renonçait à consacrer le droit au logement, dont nous avons posé le principe et qui doit nécessairement conduire à la conclusion d'un bail à durée indéterminée pour ce qui est du logement familial. A l'époque déjà, nous avons fait des objections à l'encontre du droit de rachat qui était accordé au bailleur. Nous avons dit littéralement alors que, tout en acceptant de voter le projet, nous en contrôlerions les effets sur le terrain et nous réserverions le droit d'apporter en temps opportun les correctifs nécessaires s'il apparaissait que la loi était vidée de sa substance par un contournement systématique de ses objectifs.

BELGISCHE SENAAAT

BUITENGEWONE ZITTING 1991-1992

12 FEBRUARI 1992

**Voorstel van wet tot wijziging van de wet
van 20 februari 1991 houdende wijzi-
ging van de bepalingen van het Bur-
gerlijk Wetboek inzake huishuur**

(Ingediend door de heer Erdman c.s.)

TOELICHTING

De wet van 20 februari 1991 inzake de huishuur is voor de huurder een aanzienlijke verbetering ten aanzien van de vroegere regeling in het Burgerlijk Wetboek.

Nochtans bevat deze wet ook een aantal zwakke punten, die wij duidelijk omschreven hebben bij de parlementaire bespreking ervan.

Tijdens de zitting van de Senaat van 12 februari 1991 werd onderstreept dat in deze wet werd afgestapt van het door ons geponeerde woonrecht, dat noodzakelijkerwijze moet leiden tot een huurovereenkomst van onbepaalde duur voor de gezinswoning. Wij stelden toen reeds vragen over het afkooprecht dat aan de verhuurder werd toegestaan. Wij hebben toen letterlijk gesteld dat, indien wij het ontwerp toen hebben goedgekeurd, wij «de uitwerking ervan op het terrein zouden toetsen en ons het recht voorbehouden om ten gepasten tijde de nodige correcties aan te brengen indien zou blijken dat een stelselmatige ontduiking van de doelstellingen van deze wet de draagwijdte ervan zou ondermijnen».

Or, nous avons d'ores et déjà pu constater, d'une part, qu'à la faveur de la période transitoire, les possibilités de résiliation offertes au bailleur étaient utilisées systématiquement pour les baux ne tombant pas sous l'application de la nouvelle loi (un loyer sensiblement majoré étant proposé comme monnaie d'échange pour la conclusion d'un nouveau bail), et, d'autre part, que certains groupements d'intérêts incitaient systématiquement leurs membres à ignorer l'objectif promordial de la loi et à conclure des baux de courte durée. Cette pratique est ouvertement reconnue et justifiée par les intéressés, qui font valoir qu'ainsi, le propriétaire s'arme pour l'avenir, alors qu'à nos yeux, la disposition de l'article 3, § 6, devait essentiellement permettre de répondre à des circonstances spécifiques justifiant un bail de courte durée.

Outre les critiques que nous avons déjà formulées lors de l'intervention susvisée, il est apparu en tout cas que par suite de l'application systématique des dispositions de l'article 9 lors de la transmission du bien loué, des occupants âgés sont expulsés à bref délai, sans aucun recours, qu'ils se prévalent ou non des possibilités, prévues à l'article 11, de réclamer devant le juge de paix une prorogation pour circonstances exceptionnelles, dont en particulier celle de leur éventuel grand âge.

Compte tenu de ces importantes constatations faites sur le terrain, nous entendons, par la présente proposition, améliorer la loi en excluant, par une application stricte du texte actuellement en vigueur, la possibilité d'en contourner systématiquement la finalité. Il s'agit notamment, d'une part, de la possibilité pour le bailleur de donner congé sans motif moyennant une indemnité et, d'autre part, de la possibilité, trop largement conçue, de conclure des conventions d'une durée limitée.

Nous estimons que ces deux possibilités constituent une menace trop grande pour une sécurité minimale de logement pendant neuf ans. Par la même occasion, nous souhaitons également réintroduire une idée préconisée antérieurement, à savoir celle d'accorder une protection spéciale à certains groupes spécifiques.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article premier

A. Cet article abroge le § 4 de l'article 3 de la nouvelle section II relative aux baux à loyer, insérée dans le Code civil par la loi du 20 février 1991.

Le dernier alinéa du § 7 est également abrogé.

Wij hebben inderdaad nu reeds kunnen vaststellen dat, enerzijds gebruikmakend van de overgangsperiode, de opzegmogelijkheden geboden aan de verhuurders stelselmatig werden benut voor huurovereenkomsten die niet onder de toepassing van de nieuwe wet vielen (en waarbij een merkkelijk verhoogde huur als pasmunt voor een nieuwe huurovereenkomst werd voorgesteld), en anderzijds bepaalde belangengroepen hun leden stelselmatig hebben aangezet om van de essentiële doelstelling van de wet af te wijken en korte huurovereenkomsten af te sluiten. Dit wordt openlijk toegegeven en vergoelijkt door voor te houden dat aldus de eigenaar zich wapent voor de toekomst, daar waar de bepaling van artikel 3, § 6, naar ons gevoel in essentie moest beantwoorden aan specifieke omstandigheden die een korte huurovereenkomst zouden wettigen.

Onverminderd de kritieken die wij in bovenvermelde tussenkomst reeds hadden aangestipt, is in ieder geval gebleken dat ingevolge een stelselmatige toepassing van de bepalingen van artikel 9 in geval van overdracht van het gehuurde goed, oudere bewoners op korte termijn worden uitgezet, zonder enig verhaal, ongeacht of zij al dan niet beroep doen op de mogelijkheden bepaald in artikel 11 om verlenging wegens buitengewone omstandigheden, en in het bijzonder zich beroepende op een eventuele hoge leeftijd, voor de vrederechter te bepleiten.

Met dit voorstel willen wij, vertrekkende van deze belangrijke vaststellingen op het terrein, de wet in die mate verbeteren dat een stelselmatige omzeiling van de doelstelling vermeden wordt door een strikte toepassing van de thans bestaande tekst. Het betreft met name enerzijds de mogelijkheid voor de verhuurder om ongemotiveerd, mits vergoeding op te zeggen en anderzijds de te ruime mogelijkheid tot het afsluiten van contracten van beperkte duur.

Beide mogelijkheden vormen naar onze mening te zeer een ondergraving van de minimale woonzekerheid gedurende negen jaar. Bij deze gelegenheid wensen wij ook een vroegere idee, namelijk een bijzondere bescherming naar specifieke doelgroepen, opnieuw in te schrijven.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1

A. In artikel 3 van de nieuwe afdeling II inzake huishuur die door de wet van 20 februari 1991 in het Burgerlijk Wetboek werd ingevoegd, wordt paragraaf 4 opgeheven.

Tevens vervalt het laatste lid van § 7.

Nous avons déjà exposé les raisons de principe de cette abrogation, et la pratique n'est assurément pas de nature à justifier le maintien de la disposition en question.

B. Au même article 3, il est inséré un § 4 (nouveau), dont le texte est libellé comme suit :

« Les dispositions prévues aux paragraphes 2 et 3 ne s'appliquent pas aux locataires qui forment une famille jeune et nombreuse, ou qui ont adapté le logement au handicap de l'un des locataires ou des membres de leur famille, ou dont l'un a atteint l'âge de septante ans.

Le congé donné à ces locataires doit être validé par le juge de paix. Celui-ci ne peut prononcer cette validation que s'il s'avère, après examen des intérêts des parties en cause, que la réinstallation dans un autre logement adapté est possible. »

C. Au § 6 du même article 3, les mots « trois ans » sont remplacés chaque fois par les mots « un an ».

Le premier alinéa de ce § 6 est complété par ce qui suit : « , pour autant que les parties indiquent expressément, en les justifiant, les motifs qui les ont amenées à conclure un bail de courte durée. Si la condition ainsi consignée par écrit cesse d'exister et que le bail soit reconduit tacitement, les dispositions générales du § 1^{er} seront d'application en ce qui concerne la durée du bail. »

Article 2

A. A l'article 9, deuxième alinéa, deuxième phrase, les mots « un congé de trois mois » sont remplacés par les mots « un congé de trois mois, à proroger de trois mois pour chaque triennat expiré ». En effet, les personnes qui sont locataires depuis des années doivent au moins être reconnues comme telles par l'acquéreur.

A la suite de l'abrogation et du remplacement du § 4 de l'actuel article 3, il ne faut apporter aucune autre modification au deuxième alinéa de l'article 9, puisqu'il y est question de « motifs » et de « conditions ». Le § 4 (nouveau) inséré à l'article 3 est une condition de validité du congé donné sur la base des motifs invoqués à l'article 3, § 2 ou § 3.

B. Le même article 9 est complété par un troisième alinéa, libellé comme suit :

« Les dispositions prévues au deuxième alinéa ne s'appliquent pas aux locataires qui forment une famille jeune et nombreuse, ou qui ont adapté le logement au handicap de l'un des locataires ou des membres de leur famille, ou dont l'un a atteint l'âge de sep-

De redenen hiervan werden reeds principieel toegelicht en de praktijk kan het behoud van deze bepaling in genendele wettigen.

B. In hetzelfde artikel 3 wordt een nieuwe paragraaf 4 ingevoegd, waarvan de tekst luidt :

« De in de paragrafen 2 en 3 opgenomen regeling geldt niet in hoofde van de huurders, die ofwel een jong en groot gezin vormen, ofwel de woning aangepast hebben aan de handicap van één van de huurders of hun gezinsleden, ofwel waarvan één de leeftijd van zeventig jaar heeft bereikt.

De opzegging van deze huurovereenkomst dient door de vrederechter geldig te worden verklaard. Tot deze geldigverklaring kan enkel worden besloten indien, na afweging van de woonbelangen van betrokken partijen, blijkt dat herhuisvesting in een andere aangepaste woning mogelijk is. »

C. In § 6 van hetzelfde artikel 3 worden de woorden « drie jaar » telkens vervangen door de woorden « één jaar ».

Het eerste lid van deze § 6 wordt aangevuld met de volgende woorden : « , mits de partijen uitdrukkelijk en gemotiveerd de redenen aangeven die hen ertoe gebracht hebben een korte huurovereenkomst af te sluiten. Ingeval deze in het geschrift vermelde voorwaarde ophoudt te bestaan en de huur stilzwijgend wordt verdergezet, gelden de algemene bepalingen van § 1 wat betreft de duur van de huurovereenkomst. »

Artikel 2

A. In artikel 9, lid 2, tweede zin, worden de woorden « een opzegging van drie maanden » vervangen door « een opzegging van drie maanden, telkens te verlengen met drie maanden voor iedere driejaarlijkse verlopen termijn van huur... ». Mensen die jarenlang huurder zijn moeten minstens door de verkrijger als dusdanig erkend worden.

Ingevolge schrapping en vervanging van het bestaande artikel 3, § 4, dienen in het tweede lid van artikel 9 geen andere wijzigingen te worden aangebracht, vermits hier sprake is van « redenen » en « voorwaarden ». Het nieuw ingevoegde artikel 3, § 4, is een voorwaarde voor de geldigheid van de opzegging op basis van de in artikel 3, § 2 of § 3, ingeroepen redenen.

B. Aan hetzelfde artikel 9 wordt een derde lid toegevoegd, luidend als volgt :

« De in het tweede lid opgenomen regeling geldt niet in hoofde van de huurders, die ofwel een jong en groot gezin vormen, ofwel de woning aangepast hebben aan de handicap van één van de huurders of van hun gezinsleden ofwel waarvan één de leeftijd van

tante ans.» Cela correspond entièrement à ce que nous proposons à l'article 1^{er}, 1^o, de la présente proposition, à savoir d'insérer un § 4 (nouveau) à l'article 3 de la loi. Dans ce cas, l'acquéreur ne peut recourir qu'aux possibilités de congé prévues à l'article 3, §§ 2 et 3, compte tenu de la restriction établie par l'article 1^{er}, 1^o, de la présente proposition de loi (article 3, § 4 nouveau).

C. L'alinéa suivant est ajouté à la fin de l'article 9 :

« Dans les conditions définies au présent article, l'article 1575 du Code judiciaire n'est pas applicable aux personnes qu'il vise. » Il s'agit ici de catégories particulières d'ayants droit ou d'acquéreurs énumérées à l'article 1575 du Code judiciaire. Lors de la discussion du projet, le Ministre a clairement laissé entendre qu'à son avis, la loi voulait déroger à l'article 1575 du Code judiciaire (doc. Sénat 1990-1991, n° 1190-2, 137, et la doctrine citée dans le R.W. 1991-1992, n° 20 du 18 janvier 1992, p. 63, note n° 50). Comme la doctrine n'accepte pas unanimement ce point de vue, il convient de réaffirmer explicitement la volonté du législateur.

Article 3

A. Le premier alinéa de l'article 11 est complété par les mots : « sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 3, § 4. », dans le prolongement de l'insertion susmentionnée d'un § 4 (nouveau) à l'article 3.

B. A l'article 11, troisième alinéa, de la même loi, les mots « et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties » sont supprimés. Compte tenu de la disposition insérée au § 4 de l'article 3 par l'article 1^{er}, 1^o, de la présente proposition, ces mots deviennent superflus, la connexité entre ces dispositions étant évidente.

C. La dernière partie de la dernière phrase du troisième alinéa de l'article 11 est supprimée, à la suite de l'abrogation de l'article 3, § 4, actuel.

Article 4

La disposition transitoire, prévue à l'article 14, § 5, devient sans objet.

*
* *

zeventig jaar heeft bereikt.» Dit is volledig in overeenstemming met hetgeen wordt voorgesteld in artikel 1, 1^o, van onderhavig voorstel, tot invoeging van een nieuwe § 4 in artikel 3 van de wet. De verkrijger valt in dit geval enkel terug op de opzeggingsmogelijkheden bepaald in artikel 3, § 2 en § 3, met de beperking ingevoerd door artikel 1, 1^o, van dit voorstel (nieuw artikel 3, § 4).

C. Aan artikel 9 *in fine* wordt het volgende lid toegevoegd:

« Voor de in dit artikel bepaalde omstandigheden is artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek voor de daarin bedoelde personen niet van toepassing. » Het betreft hier bijzondere categorieën van rechthebbenden of verkrijgers zoals opgesomd in artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek. Bij de bespreking van het ontwerp heeft de Minister duidelijk laten verstaan dat naar zijn zienswijze de wet van artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek wou afwijken (Gedr. St. Senaat 1990-1991, nr. 1190-2, 137, en de in R.W. 1991-1992, nr. 20 dd. 18 januari 1992, blz. 63, onder noot nr. 50 aangehaalde rechtsleer). Daar waar de rechtsleer dit niet onverdeeld aanvaardt, is het evenwel nuttig duidelijk de wil van de wetgever te herbevestigen.

Artikel 3

A. Het eerste lid van artikel 11 wordt aangevuld met de woorden « onverminderd de toepassing van het bepaalde in artikel 3, § 4. », zoals door dit voorstel ingevoegd.

B. In artikel 11, derde lid, van dezelfde wet worden de woorden « onder meer met de hoge leeftijd van een van de partijen » geschrapt. Gelet op de bepaling die door artikel 1, 1^o, van dit voorstel in artikel 3 onder paragraaf 4 wordt ingelast, worden de bedoelde woorden overbodig. De onderlinge samenhang tussen deze bepalingen is evident.

C. Het laatste deel van de laatste zin van lid 3 van artikel 11 wordt geschrapt, ingevolge de opheffing van artikel 3, § 4, oud.

Artikel 4

De overgangsbepaling, opgenomen in artikel 14, § 5, wordt zonder voorwerp.

F. ERDMAN.

*
* *

PROPOSITION DE LOI**Article premier**

A l'article 3 de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, inséré par l'article 2 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, sont apportées les modifications suivantes :

1° le paragraphe 4 est remplacé comme suit :

« § 4. Les dispositions prévues aux §§ 2 et 3 ne s'appliquent pas aux locataires qui forment une famille jeune et nombreuse, ou qui ont adapté le logement au handicap de l'un des locataires ou des membres de leur famille, ou dont l'un atteint l'âge de septante ans. Le congé donné à ces locataires doit être validé par le juge de paix. Celui-ci ne peut prononcer cette validation que s'il s'avère, après examen des intérêts des parties en cause, que la réinstallation dans un autre logement adapté est possible. » ;

2° au § 6, premier, troisième et quatrième alinéas, les mots « trois ans » sont remplacés chaque fois par « un an » ;

3° au même § 6, le premier alinéa est complété par les mots :

« , pour autant que les parties indiquent expressément, en les justifiant, les motifs qui les ont amenées à conclure un bail de courte durée. Si la condition ainsi consignée par écrit cesse d'exister et que le bail soit reconduit tacitement, les dispositions générales du § 1^{er} seront d'application en ce qui concerne la durée du bail. » ;

4° le paragraphe 7, quatrième alinéa, est abrogé.

Art. 2

A l'article 9 de la même section, les modifications suivantes sont apportées :

1° au deuxième alinéa, les mots « un congé de trois mois » sont remplacés par les mots « un congé de trois mois, à proroger de trois mois pour chaque triennat expiré » ;

2° l'article est complété par les alinéas suivants :

« Les dispositions prévues au deuxième alinéa ne s'appliquent pas aux locataires qui forment une famille jeune et nombreuse, ou qui ont adapté le loge-

VOORSTEL VAN WET**Artikel 1**

In artikel 3 van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij artikel 2 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° paragraaf 4 wordt vervangen als volgt :

« § 4. De in de §§ 2 en 3 opgenomen regeling geldt niet in hoofde van de huurders, die ofwel een jong en groot gezin vormen, ofwel de woning aangepast hebben aan de handicap van één van de huurders of van hun gezinsleden, ofwel waarvan één de leeftijd van zeventig jaar heeft bereikt. De opzegging van deze huurovereenkomst dient door de vrederechter geldig te worden verklaard. Tot deze geldigverklaring kan enkel worden besloten indien, na afweging van de woonbelangen van betrokken partijen, blijkt dat de herhuisvesting in een andere aangepaste woning mogelijk is. » ;

2° in § 6, eerste, derde en vierde lid, worden de woorden « drie jaar » telkens vervangen door de woorden « één jaar » ;

3° in dezelfde § 6 wordt het eerste lid *in fine* aangevuld met de woorden :

« , mits de partijen uitdrukkelijk en gemotiveerd de redenen aangeven die hen ertoe gebracht hebben een korte huurovereenkomst af te sluiten. Ingeval deze in het geschrift vermelde voorwaarde ophoudt te bestaan en de huur stilzwijgend wordt verdergezet, gelden de algemene bepalingen van § 1, wat de duur van de huurovereenkomst betreft. » ;

4° paragraaf 7, vierde lid, wordt opgeheven.

Art. 2

In artikel 9 van dezelfde afdeling worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het tweede lid worden de woorden « een opzegging van drie maanden » vervangen door de woorden « een opzegging van drie maanden, telkens te verlengen met drie maanden voor iedere driejaarlijkse verlopen termijn van de huur. » ;

2° het artikel wordt aangevuld met de volgende leden :

« De in het tweede lid opgenomen regeling geldt niet in hoofde van de huurders, die ofwel een jong en groot gezin vormen, ofwel de woning aangepast heb-

ment au handicap de l'un des locataires ou des membres de leur famille, ou dont l'un a atteint l'âge de septante ans.

Dans les conditions définies au présent article, l'article 1575 du Code judiciaire n'est pas applicable aux personnes qu'il vise.»

Art. 3

A l'article 11 de la même section, les modifications suivantes sont apportées:

1° le premier alinéa est complété par les mots suivants: « sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 3, § 4 »;

2° au troisième alinéa, les mots « et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties » et les mots « et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, § 4 » sont supprimés.

Art. 4

L'article 14, § 5, de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer est abrogé.

ben aan de handicap van één van de huurders of van hun gezinsleden, ofwel waarvan één de leeftijd van zeventig jaar heeft bereikt.

Voor de in dit artikel bepaalde omstandigheden is artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek voor de daarin bedoelde personen niet van toepassing.»

Art. 3

In artikel 11 van dezelfde afdeling worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt aangevuld met de woorden « onverminderd de toepassing van het bepaalde in artikel 3, § 4 »;

2° in het derde lid vervallen de woorden « onder meer met de hoge leeftijd van één van de partijen » en de woorden « en de vergoeding die bij toepassing van artikel 3, § 4, verschuldigd is, beperken of opheffen. »

Art. 4

Artikel 14, § 5, van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur wordt opgeheven.

F. ERDMAN.
W. SEEUWS.
L. MAXIMUS.
M. STROOBANT.