

1
- 650 / 1 - 88 / 89

Chambre des Représentants

SESSION ORDINAIRE 1988-1989

9 DÉCEMBRE 1988

PROPOSITION DE LOI

**relative à la responsabilité
du locataire en cas d'incendie**

(Déposée par Mme Merckx-Van Goey)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La responsabilité du locataire d'une maison ou d'un appartement en cas d'incendie est régie par les articles 1733 et 1734 du Code civil.

Aux termes de l'article 1733, le locataire répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure.

L'article 1734 s'applique lorsque plusieurs appartements d'un seul et même immeuble sont loués à plusieurs locataires. En cas d'incendie, tous les locataires sont solidairement responsables. Le bailleur peut donc obliger un locataire à réparer tous les dommages, y compris les dommages survenus dans des parties de l'immeuble que ce locataire n'avait pas prises en location. Si l'incendie a commencé dans l'habitation d'un locataire, celui-ci doit réparer les dommages occasionnés à tous les appartements, même s'il ne peut être établi que ce locataire a commis une faute, et les autres locataires ne doivent en aucun cas intervenir dans le paiement des dommages-intérêts.

Un exemple illustrera l'iniquité des dispositions en vigueur. Une maison est louée, en parties distinctes, par quatre personnes. L'appartement du rez-de-

- 650 / 1 - 88 / 89

Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1988-1989

9 DECEMBER 1988

WETSVOORSTEL

**betreffende de aansprakelijkheid
van de huurder voor brand**

(Ingediend door Mevr. Merckx-Van Goey)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De aansprakelijkheid voor brand van de huurder van een huis of een appartement wordt geregeld door de artikelen 1733 en 1734 van het Burgerlijk Wetboek.

Volgens artikel 1733 is de huurder aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand is ontstaan door toeval of overmacht.

Artikel 1734 geldt voor het geval waarin verscheidene appartementen van eenzelfde onroerend goed zijn verhuurd aan verscheidene huurders. In geval van brand zijn alle huurders hoofdelijk aansprakelijk. Een huurder kan dus door de verhuurder worden verplicht alle schade te vergoeden, zelfs de schade die is ontstaan in gedeelten van het onroerend goed die hij niet in huur had genomen. Indien de brand begonnen is in de woning van een huurder, moet deze de schade aan alle appartementen vergoeden, zelfs wanneer niet kan worden bewezen dat deze huurder een *fout* heeft begaan, en zonder dat de andere huurders moeten tussenkomen in de betaling van de schadevergoeding.

Een voorbeeld zal het onbillijke van de thans geldende regeling verduidelijken. Een huis is in afzonderlijke delen verhuurd aan vier personen. Tijdens de

chaussée est cambriolé en l'absence de son locataire. Un des cambrioleurs jette un mégot de cigarette sur le lit et un incendie se déclare. Les voleurs prennent la fuite sans être vus, mais des témoins remarquent que l'incendie a commencé au rez-de-chaussée. Les quatre appartements ont été endommagés par le feu avant que l'incendie ait pu être maîtrisé. C'est le locataire du rez-de-chaussée qui devra réparer tous les dommages et les autres locataires ne pourront être inquiétés à aucun moment.

Il a déjà été proposé par le passé de modifier cette réglementation (Doc. Sénat n° 556-2, pp. 66-67). Le Ministre de la Justice a déclaré à l'époque qu'une révision de l'article 1734 du Code civil était nécessaire. La présente proposition de loi vise à donner à la Chambre l'occasion d'examiner ce problème.

Nous proposons de supprimer la responsabilité solidaire. Cette suppression implique que la responsabilité contractuelle de chaque locataire reste limitée à la partie de l'immeuble qu'il a prise en location. Les locataires qui prouvent que l'incendie n'a pas pu commencer chez eux sont déchargés de toute responsabilité. S'il est prouvé que l'incendie a commencé chez un seul locataire, celui-ci est seul responsable, mais uniquement en ce qui concerne les dégradations survenues dans son habitation, et non en ce qui concerne les dommages survenus dans les autres parties de l'immeuble.

Lorsque le bailleur a la jouissance exclusive d'une partie de l'immeuble, il ne peut actionner aucun locataire, à moins qu'il ne prouve que l'incendie n'a pas commencé chez lui. Que l'on songe à cet égard aux appartements inoccupés, à l'habitation ou au bureau du concierge, aux débarras qui ne sont pas accessibles aux locataires, etc.

Il est proposé de rendre la nouvelle réglementation impérative en faveur du locataire.

Cette nouvelle réglementation ne diminue en rien la responsabilité qui incombe au locataire en vertu des articles 1382 et suivants du Code civil. Le locataire par la faute duquel l'incendie est arrivé reste tenu de réparer tous les dommages.

Le nouveau régime entrerait en vigueur immédiatement et serait applicable aux baux en cours.

afwezigheid van de huurder van het gelijkvloers wordt in zijn appartement ingebroken. Een dief gooit een brandende sigarettenpeuk op zijn bed en er ontstaat brand. De dieven nemen ongezien de vlucht, maar getuigen merken dat de brand op het gelijkvloers is begonnen. Voor het overmeesteren van de brand zijn de vier appartementen door de brand beschadigd. Het is de huurder van het gelijkvloers die alle schade zal moeten vergoeden. De andere huurders zullen op geen enkel ogenblik kunnen worden verontrust.

In het verleden werd reeds voorgesteld deze regeling te wijzigen (Parlementair Stuk, Senaat, zitting 1982-1983, Stuk n° 556-2, blz. 66-67). De Minister van Justitie verklaarde destijds dat een herziening van artikel 1734 van het Burgerlijk Wetboek nodig is. Onderhavig wetsvoorstel wil de Kamer van Volksvertegenwoordigers de gelegenheid geven deze materie te bestuderen.

Er wordt voorgesteld de hoofdelijke aansprakelijkheid op te heffen. De contractuele aansprakelijkheid van iedere huurder blijft beperkt tot het gedeelte van het onroerend goed dat hij heeft gehuurd. De huurders die bewijzen dat de brand niet bij hen is kunnen beginnen, zijn in het geheel niet aansprakelijk. Indien is bewezen dat de brand bij één huurder is begonnen, dan is alleen deze huurder aansprakelijk, doch alleen voor de beschadigingen in zijn woning, niet voor de schade ontstaan in de andere gedeelten van het onroerend goed.

Wanneer de verhuurder het uitsluitend genot heeft van een gedeelte van het onroerend goed, kan hij geen enkele huurder aanspreken, tenzij hij bewijst dat de brand niet bij hem is begonnen. Men denke hierbij aan leegstaande appartementen, de woning of het bureau van de huisbewaarder, bergplaatsen die niet toegankelijk zijn voor de huurders, enzovoort.

Er wordt voorgesteld de nieuwe regeling dwingend te maken in het voordeel van de huurder.

De nieuwe regeling wil geen afbreuk doen aan de aansprakelijkheid van de huurder krachtens de artikelen 1382 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. De huurder, door wiens schuld de brand is ontstaan, blijft gehouden tot het vergoeden van alle schade.

Volgens het voorstel zal de nieuwe regeling onmiddellijke werking hebben. Zij zal toepasselijk zijn op de lopende huurovereenkomsten.

T. MERCKX-VAN GOEY

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

L'article 1733 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1733. — Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute ».

Art. 2

L'article 1734 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1734. — § 1^{er}. S'il y a plusieurs locataires, chacun d'eux est seulement tenu des dommages causés par l'incendie dans la partie de l'immeuble qu'il prend en location.

§ 2. Si l'incendie a commencé dans l'habitation d'un des locataires, lui seul est responsable, mais seulement des dommages causés par l'incendie dans la partie de l'immeuble qu'il prend en location.

§ 3. Si certains locataires prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, ils ne sont pas responsables.

§ 4. Quand une partie de l'immeuble est accessible uniquement au bailleur ou à son préposé, aucun locataire n'est responsable, à moins que le bailleur ne prouve que l'incendie n'a pas commencé dans cette partie.

§ 5. Il est interdit de convenir :

— que les locataires ou certains d'entre eux seront solidairement responsables de l'incendie;

— ou que le locataire dans l'habitation duquel l'incendie a commencé sera tenu des dommages causés dans des parties de l'immeuble qu'il n'a pas prises en location;

— ou que la responsabilité du locataire en matière d'incendie sera plus lourde que ne le prévoit le présent article.

Toute convention de l'espèce est nulle.

§ 6. Cet article ne modifie en rien la responsabilité qui incombe aux locataires du fait de leur délit ou quasi-délit. ».

Art. 3

La présente loi est applicable aux sinistres causés par un incendie après son entrée en vigueur, même si le bail a été conclu antérieurement.

9 novembre 1988.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1733. — Hij is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan ».

Art. 2

Artikel 1734 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1734. — § 1. Indien er verscheidene huurders zijn, is ieder van hen slechts aansprakelijk voor de beschadigingen die de brand in het door hem gehuurde gedeelte van het onroerend goed heeft veroorzaakt.

§ 2. Indien de brand in de woning van een van de huurders is begonnen, is deze alleen aansprakelijk, maar slechts voor de beschadigingen die de brand in het door hem gehuurde gedeelte van het onroerend goed heeft veroorzaakt.

§ 3. Indien sommige huurders bewijzen dat de brand niet bij hen is kunnen beginnen, zijn zij niet aansprakelijk.

§ 4. Wanneer een gedeelte van het onroerend goed uitsluitend toegankelijk is voor de verhuurder of zijn aangestelde, is geen enkele huurder aansprakelijk, tenzij de verhuurder bewijst dat de brand niet in dat gedeelte is begonnen.

§ 5. Men mag niet bedingen :

— dat de huurders, of sommige onder hen, hoofdelijk aansprakelijk zullen zijn voor de brand;

— of dat de huurder, in wiens woning de brand is begonnen, aansprakelijk zal zijn voor de schade veroorzaakt in gedeelten van het onroerend goed die hij niet heeft gehuurd;

— of dat de aansprakelijkheid van de huurder voor brand zwaarder zal zijn dan bepaald in dit artikel.

Alle zodanige overeenkomsten zijn nietig.

§ 6. Dit artikel verandert niets aan de aansprakelijkheid van de huurders die volgt uit hun misdrijf of oneigenlijk misdrijf ».

Art. 3

Deze wet is toepasselijk op de schadegevallen die na haar inwerkingtreding door brand zijn veroorzaakt, zelfs indien de huurovereenkomst vóór dat tijdstip werd aangegaan.

9 november 1988.

T. MERCKX-VAN GOEY
J. DE ROO