

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1988-1989

7 NOVEMBRE 1988

**Proposition de loi modifiant les
articles 1733 et 1734 du Code civil**

(Déposée par MM. Dierickx et Vaes)

DEVELOPPEMENTS

1. Le texte actuel de l'article 1733 du Code civil dispose que le locataire répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci ne lui est pas imputable. L'article 1734 prévoit même que, s'il y a plusieurs locataires, tous sont solidairement responsables.

Le fardeau de cette responsabilité et la charge de la preuve sont particulièrement lourds, car il est impossible dans bien des cas de déterminer la cause exacte d'un incendie, ce qui signifie que le locataire, qui a souvent subi lui-même un grand préjudice en raison de la perte de son mobilier, de l'obligation de déménager, etc., en supposant qu'il n'y ait eu aucune victime humaine à déplorer, doit faire face à des frais très importants. S'il a péri dans l'incendie, c'est à ses héritiers, déjà douloureusement affectés, qu'échoira la dette.

Certes, les locataires peuvent assurer ces risques locatifs, mais on constate, surtout parmi les gens moins évolués ou socialement faibles, qu'ils négligent souvent de le faire. Qui plus est, la valeur assurée est souvent insuffisante, soit parce que le contrat n'a pas été adapté lors d'un déménagement, soit parce que le locataire a cru à tort faire une bonne affaire en ne le faisant pas adapter.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1988-1989

7 NOVEMBER 1988

**Voorstel van wet tot wijziging van de
artikelen 1733 en 1734 van het Burgerlijk
Wetboek**

(Ingediend door de heren Dierickx en Vaes)

TOELICHTING

1. De huidige tekst van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek stelt de huurder aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld is ontstaan. En artikel 1734 legt de huurders, indien er meer dan één is, zelfs een hoofdelijke aansprakelijkheid op.

Die aansprakelijkheid en die bewijslast zijn bijzonder zwaar, want de juiste oorzaak van een brand kan dikwijls niet achterhaald worden, en dan blijft de huurder, die vaak zelf grote schade heeft geleden door verlies van zijn inboedel, verplichte verhuizing enz., voor zover er dan nog geen persoonlijke slachtoffers te betreuren zijn, met een aanzienlijke rekening zitten. Is de huurder in de brand omgekomen, dan zullen zijn erfgenamen, die al zo pijnlijk zijn getroffen, de schuld erven.

Zeker, dat huurdersrisico kan verzekerd worden. Maar in veel gevallen gebeurt dat niet, vooral bij minder ontwikkelde of maatschappelijk zwakke huurders. Ook is er vaak onderverzekering, omdat het contract niet werd aangepast bij verhuis, of omdat de huurder ten onrechte meende daaraan een goede zaak te doen.

Les baux de courte durée ne sont presque jamais assurés : qui assure la résidence de vacances qu'il a louée ? Quel étudiant assure sa chambre ?

La réglementation actuelle en matière de responsabilité en cas d'incendie est donc inéquitable. En outre, elle n'offre guère d'avantages au bailleur, car le plus souvent, celui-ci ne pourra pas récupérer auprès du locataire les frais qu'il aura eu à supporter pour la simple raison que le locataire n'est pas à même de payer. D'ailleurs, le propriétaire est presque toujours assuré, si bien que son action sera exercée en fait par la compagnie d'assurances.

Les voisins ne sont pas davantage protégés, puisque la responsabilité du locataire est purement contractuelle et ne s'applique donc qu'à l'égard du bailleur.

2. Le texte proposé supprime la responsabilité du locataire, sauf lorsqu'il a provoqué l'incendie délibérément ou par une faute grave. Il prévoit que la charge de la preuve incombe au bailleur. Il n'est toutefois pas dit que celui-ci devra indemniser son locataire pour le préjudice subi (mobilier, frais de déménagement, etc.) : en effet, aucune responsabilité supplémentaire n'est mise à charge du propriétaire; au contraire, celui-ci sera libéré de ses obligations en cas de perte de la chose louée (article 1741).

A la suite de la modification de l'article 1733, l'article 1734 devient sans objet.

3. Sans une disposition selon laquelle toute clause contraire est nulle, la modification resterait sans doute en grande partie lettre morte : en effet, selon toute probabilité, certains baux types prévoiraient le maintien de l'ancienne réglementation en matière de responsabilité. En tout cas, les baux en cours, qui reprennent la disposition de l'article 1733 telle quelle, continueraient à priver bien des locataires de toute protection.

4. Un avantage supplémentaire de la réglementation proposée, c'est qu'elle contribuera dans une certaine mesure à réduire le nombre de procès, puisque les assureurs ne se retourneront contre les locataires que s'ils estiment avoir une chance sérieuse de pouvoir prouver l'intention délibérée ou la faute grave de ceux-ci.

*
**

Kortlopende huurcontracten worden haast nooit verzekerd : wie verzekert zijn gehuurd vakantieverblijf ? Welke student zijn kamer ?

De huidige regeling van de aansprakelijkheid voor brand is dan ook onrechtvaardig. Bovendien biedt ze nauwelijks voordelen aan de verhuurder, want die zal meestal zijn schade niet op de huurder kunnen verhalen, omdat die eenvoudig niet tot betaling in staat is. De eigenaar is trouwens haast altijd verzekerd, zodat zijn vordering in feite door de verzekeringsmaatschappij zal worden uitgeoefend.

Buren worden er evenmin door beschermd, want de aansprakelijkheid van de huurder is zuiver contractueel, en geldt dus slechts tegenover de verhuurder.

2. De voorgestelde tekst schrapt de aansprakelijkheid van de huurder, behalve wanneer hij de brand door opzet of grove schuld heeft veroorzaakt. De bewijslast wordt op de verhuurder gelegd. Nochtans wordt niet gezegd dat de verhuurder de schade van zijn huurder (inboedel, verhuiskosten, enz.) zal moeten vergoeden : er wordt immers geen bijkomende aansprakelijkheid op de eigenaar gelegd, en deze zal integendeel bevrijd zijn van zijn verplichtingen wanneer het gehuurde goed is teniet gegaan (artikel 1741).

Door de wijziging van artikel 1733, wordt artikel 1734 zinloos.

3. Zonder een bepaling, dat ieder strijdig beding ongeldig is, zou de wijziging waarschijnlijk grotendeels zonder gevolg blijven : te voorzien is immers dat type-huurcontracten de vroegere aansprakelijkheidsregeling zouden behouden. In ieder geval zouden tal van huurders, ingevolge de nog lopende contracten, waarin de bepaling van artikel 1733 zonder meer is overgenomen, onbeschermd blijven.

4. Een bijkomend voordeel van de voorgestelde regeling is, dat zij in beperkte mate zal bijdragen tot vermindering van het aantal processen, aangezien de verzekeraars de huurders slechts zullen aanspreken, indien zij menen een serieuze kans te maken om hun opzet of grove fout te bewijzen.

L. DIERICKX.

*
**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}

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

« Il ne répond pas de l'incendie, à moins qu'il ne soit prouvé qu'il l'a provoqué délibérément ou par une faute grave. Toute clause contraire est nulle. »

ART. 2

L'article 1734 du même Code est abrogé.

VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1

Artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen als volgt :

« Voor brand is hij niet aansprakelijk, tenzij bewezen wordt dat hij die opzettelijk of door zijn grove schuld heeft veroorzaakt. Ieder strijdig beding is nietig. »

ART. 2

Artikel 1734 van hetzelfde Wetboek wordt opgeheven.

L. DIERICKX.
J.-F. VAES.