

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1995-1996

22 DECEMBER 1995

Wetsvoorstel tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek houdende de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder

(Ingediend door de heer Santkin)

TOELICHTING

Artikel 23 van de Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft op een behoorlijke huisvesting. Al is dit recht thans verheven tot de rang van grondwettelijk recht, toch dient de wetgever het een concrete invulling te geven zodat het beoogde doel wordt bereikt, namelijk de bescherming van de menselijke waardigheid.

Zoals de opstellers van het Algemeen Verslag over de armoede onderstrepen, is het van het grootste belang dat de nodige middelen ingezet worden om te voorkomen dat een gezin op straat komt te staan. Dit voorstel ligt geheel in de lijn van deze opvatting en ontleent elementen aan de Franse wet. Het brengt wijzigingen aan in afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek — die regels bevat ter bescherming van de hoofdverblijfplaats van de huurder — door het aanvullen van artikel 11 enerzijds en het invoegen van een nieuw artikel 11*bis* anderzijds.

Met de aanvulling in artikel 11 wordt de beoordeulingsbevoegdheid van de rechter verruimd en worden objectieve elementen vastgesteld die het recht op huisvesting inhoud moeten geven. De woning is de plaats waar de kinderen opgevoed worden, waarin het gezin

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1995-1996

22 DÉCEMBRE 1995

Proposition de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil concernant les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur

(Déposée par M. Santkin)

DÉVELOPPEMENTS

L'article 23 de la Constitution énonce que chacun a le droit de disposer d'un logement décent. Si ce droit est aujourd'hui élevé au titre de droit constitutionnel, il appartient au législateur de le concrétiser afin qu'il puisse rencontrer son objectif de sauvegarde de la dignité humaine.

Comme le mettent en évidence les auteurs du rapport général sur la pauvreté, il est capital d'investir les moyens nécessaires afin d'éviter qu'une famille ne se retrouve dans la rue. La présente proposition se situe en droite ligne de cette philosophie. Inspirée de la législation française, elle a pour objet de modifier la section II du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil relative à la protection de la résidence principale du preneur en complétant, d'une part, son article 11 et en insérant, d'autre part, un nouvel article 11*bis*.

En complétant l'article 11, on étend le pouvoir d'appréciation du juge en fixant des éléments objectifs qui donnent un contenu au droit au logement. Le logement, c'est le lieu d'éducation des enfants, le point d'ancrage vital de la famille. Il est dès lors

een levensbelangrijk houvast vindt. Het is dan ook uiterst belangrijk dat men met zekerheid kan beschikken over een woning van goede kwaliteit voor een billijke prijs en in een aangename omgeving.

Door een nieuw artikel 11*bis* in te voegen willen we de bestaansonzekerheid verminderen waarin sommige gezinnen zich bevinden. Voor de armsten onder ons, die als mens en in hun gezin al voldoende leed aan den lijve ondervinden, is de angst voor uitzetting uit hun woning ondraaglijk, maar de dreiging met uitzetting in een koudeperiode is nog veel erger. In die omstandigheden gaat het immers om meer dan bestaansmoeilijkheden alleen, dan is het voor hen een kwestie van overleven.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2

1. Wat de bescherming van de hoofdverblijfplaats betreft, menen wij dat bij de buitengewone omstandigheden die de verlenging van de huurovereenkomst mogelijk maken, ook moet worden gesproken over de onmogelijkheid om in normale omstandigheden een nieuwe woning te vinden. Onder normale omstandigheden moet volgens ons worden verstaan, een woning die gezond is, functioneel aangepast is aan de grootte en de behoeften van het gezin en uitgerust is met een minimale woninginfrastructuur zoals stromend water, elektriciteit, verwarming, sanitair, verluchting. Voorts moeten de noodzakelijke ruimten er zijn, zoals keuken, slaapkamers, badkamer, en het geheel moet worden verhuurd voor een billijke prijs. Wij wijzen erop dat deze bepaling dus een tegenhanger vormt van artikel 2 van dezelfde afdeling II, waarin de verhuurder verplicht wordt de huurders een goed te bezorgen dat beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

2. Artikel 11 bepaalt dat de rechter de verlenging van de huurovereenkomst kan toestaan, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, onder meer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen. Aangezien deze bepaling betrekking heeft op de staat van de personen, vinden wij dat ook de gezondheidstoestand en de gezins- en de vermogens- toestand objectieve gegevens vormen die de rechter in overweging dient te nemen, uiteraard op voorwaarde dat beide partijen hun respectieve verplichtingen nakomen. In verband met dit laatste achten wij het eveneens opportuun in de bepaling in te voegen — dit om de in de overeenkomst bedongen verplichtingen met elkaar in evenwicht te houden — dat de rechter, bij de elementen die hij in overweging moet nemen, ook rekening houdt met de door de huurder aange- toonde pogingen om een nieuwe woning te vinden.

primordial de pouvoir disposer avec certitude d'un logement de bonne qualité à un prix équitable et dans un environnement agréable.

En insérant un nouvel article 11*bis*, on tend à limiter la précarité dans laquelle se trouvent les familles. Si l'angoisse de l'expulsion qui participe de la souffrance humaine et familiale vécue par les plus pauvres d'entre nous est déjà intolérable, l'expulsion en période de froid constitue une menace plus grave encore. En effet, dans ces circonstances, au-delà des difficultés d'existence, c'est leur survie qu'ils doivent alors assurer.

Commentaire des articles

Article 2

1. Quant à la protection de la résidence principale, nous pensons qu'il est indispensable de reprendre l'impossibilité de relogement dans des conditions normales parmi les circonstances exceptionnelles permettant la prolongation du bail. Un logement répondant à des conditions normales doit être, selon nous, un logement salubre, fonctionnellement adapté à la taille et aux besoins de la famille, équipé d'infrastructures domestiques minimales telles que eau courante, électricité, chauffage, sanitaires, aération. Celui-ci doit être pourvu des pièces indispensables que sont la cuisine, les chambres, la salle de bain, le tout loué à un prix équitable. Nous soulignons que cette disposition se fait ainsi directement l'écho de l'article 2 de cette même section II, qui impose au bailleur de fournir aux locataires un bien répondant aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

2. L'article 11 prévoit qu'il appartient au juge d'accorder la prorogation du bail en tenant compte de l'intérêt des deux parties. Cet article précise qu'il sera notamment tenu compte du grand âge éventuel d'une des parties. S'agissant d'une disposition touchant à l'état des personnes, il nous semble que l'état de santé et la situation de famille et de fortune sont autant d'éléments objectifs qu'il appartient au juge de prendre également en considération moyennant le respect par chacune des parties de leurs obligations respectives. C'est à ce dernier titre, pour assurer l'équilibre des prestations conventionnelles, qu'il nous semble également opportun d'ajouter parmi les éléments que le juge aura à prendre en considération, les diligences que le preneur justifie avoir faites en vue de son relogement.

Artikel 3

In navolging van de Franse wet beogen wij met deze nieuwe bepaling dat de uitzettingsmaatregelen opgeschort worden tijdens de koudste maanden van het jaar om het proces van maatschappelijke uitsluiting waarvan steeds meer mensen het slachtoffer worden, enigszins in te dijken. Hierdoor wordt het eigendomsrecht niet aangetast aangezien deze bepaling uitzetting alleen dan verbiedt wanneer het niet mogelijk is een nieuwe woning te vinden.

Onder omstandigheden die geen afbreuk doen aan de eenheid en de behoeften van het gezin, verstaan wij de normale omstandigheden zoals bedoeld in artikel 11, dat zijn omstandigheden waardoor alle leden van het gezin in staat zijn zich te ontplooiën. Met de woorden van de opstellers van het Algemeen Verslag over de armoede (blz. 253) verklaren wij: «Er kan nooit overgegaan worden tot uithuiszetting indien er niet voorzien is in een degelijke herhuisvesting, omdat de menselijke waardigheid niet toelaat dat mensen op straat moeten leven.»

*
* *

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 11 van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt:

1° In het eerste lid worden tussen de woorden «buitengewone omstandigheden» en de woorden «om een verlenging verzoeken» ingevoegd de woorden «en onder meer de onmogelijkheid om in normale omstandigheden een nieuwe woning te vinden»;

2° In de eerste volzin van het derde lid worden tussen de woorden «ondermeer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen» en de woorden «de verlenging toestaan» ingevoegd de woorden «de gezondheidstoestand, de gezinstoestand of de vermogenstoestand van elk van hen, alsmede met de door de huurder aangetoonde pogingen om een nieuwe woning te vinden».

Article 3

Comme le prévoit déjà la législation française, nous entendons par cette nouvelle disposition qu'il soit sursis aux mesures d'expulsion pendant les mois les plus froids de l'année afin d'endiguer quelque peu le processus d'exclusion sociale dont sont victimes de plus en plus d'entre nous. Il ne s'agit pas d'une atteinte au droit de propriété en ce que cette disposition n'empêche l'expulsion que dans le cas où aucune possibilité de relogement n'est prévue.

Nous entendons par conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille, les conditions normales de logement telles qu'elles sont visées à l'article 11, lesquelles conditions doivent pouvoir assurer l'épanouissement de tous les membres de la famille. À l'instar des auteurs du rapport général sur la pauvreté (p. 246): «comme la dignité humaine ne permet pas de faire vivre des gens dans la rue, on ne peut jamais procéder à une expulsion si aucune possibilité de relogement n'est prévue».

Jacques SANTKIN.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article premier

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

À l'article 11 de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, sont apportées les modifications suivantes:

1° À l'alinéa 1^{er}, les mots «et, notamment, l'impossibilité de relogement dans des conditions normales» sont insérés entre les mots «circonstances exceptionnelles» et les mots «peut demander une prorogation»;

2° À l'alinéa 3, les mots «de l'état de santé, de la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux ainsi que des diligences que le preneur justifie avoir faites en vue de son relogement.» sont insérés *in fine* de la première phrase.

Art. 3

In dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek wordt een artikel *11bis* ingevoegd, luidende :

«*Art. 11bis.* — Niettegenstaande enige in kracht van gewijsde gegane beslissing tot uitzetting en ondanks het verstrijken van de termijnen toegekend overeenkomstig de voorgaande artikelen moet alle uitzettingsmaatregelen die op 1 november van elk jaar niet uitgevoerd zijn, opgeschort worden tot 21 maart van het volgende jaar, tenzij de betrokkene opnieuw gehuisvest kan worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid en de behoeften van het gezin.»

Art. 3

Un article *11bis*, rédigé comme suit, est inséré dans la même section du même Code :

«*Art. 11bis.* — Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu des articles précédents, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1^{er} novembre de chaque année jusqu'au 21 mars de l'année suivante, à moins que le relogement de l'intéressé soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.»

Jacques SANTKIN.