

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2005-2006

7 FÉVRIER 2006

Proposition de loi insérant un article 61*bis* dans la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, en ce qui concerne l'assurance de la responsabilité civile locative

(Déposée par Mme Olga Zrihen)

DÉVELOPPEMENTS

Même si le nombre de propriétaires est proportionnellement élevé en Belgique, les personnes qui louent l'immeuble leur servant de logement principal sont encore nombreuses. Le législateur a voulu protéger ces locataires, notamment au travers de la loi du 20 février 1991, qui forme le livre III, titre VIII, chapitre V, section 2, du Code civil. La présente proposition de loi vise à compléter cette protection en ce qui concerne l'assurance de la responsabilité de ces locataires.

En vertu des articles 1732 et 1733 du Code civil, le locataire est responsable vis-à-vis du bailleur des dégradations, des pertes et de l'incendie concernant le bien loué, à moins qu'il ne prouve que ces événements ont eu lieu sans sa faute. De son côté, le preneur doit, aux termes de l'article 2 de la loi du 20 février 1991 précitée, mettre à la disposition du locataire un bien répondant « aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité » et ce, pour la durée convenue du bail.

Chacune des parties a intérêt à faire couvrir par une assurance les conséquences financières d'un sinistre tel qu'un incendie ou un dégât des eaux. Le locataire fera assurer sa responsabilité par un contrat dit « RC locative », tandis que le bailleur souscrira une assurance de choses.

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 2005-2006

7 FEBRUARI 2006

Wetsvoorstel tot invoeging van een artikel 61*bis* in de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst met betrekking tot de verzekering van de burgerrechtelijke huurdersaansprakelijkheid

(Ingediend door mevrouw Olga Zrihen)

TOELICHTING

Al zijn naar verhouding veel Belgen huiseigenaar, toch zijn er ook nog veel mensen die de woning die hun als hoofdverblijf dient, huren. De wetgever wilde de huurders beschermen, met name door de wet van 20 februari 1991, die boek III, titel VIII, hoofdstuk V, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek vormt. Dit voorstel wil die bescherming aanvullen wat betreft de verzekering van de huurdersaansprakelijkheid.

Krachtens de artikelen 1732 en 1733 van het Burgerlijk Wetboek is de huurder aansprakelijk ten aanzien van de verhuurder voor beschadigingen, verliezen en brand, tenzij hij kan bewijzen dat deze gebeurtenissen buiten zijn schuld hebben plaatsgehad. De verhuurder van zijn kant moet, overeenkomstig artikel 2 van de reeds genoemde wet van 20 februari 1991, de huurder een goed ter beschikking stellen dat beantwoordt « aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid » en dat voor de hele in de huurovereenkomst vastgestelde duur.

Elk van beide partijen heeft er belang bij om zich te verzekeren tegen de financiële gevolgen van een ramp zoals brand of waterschade. De huurder zal zijn aansprakelijkheid verzekeren met een huurdersaansprakelijkheidsverzekering, terwijl de verhuurder een zaakverzekeringsovereenkomst sluit.

Ces deux assurances ne font, en principe, pas double emploi. Dans le cas d'un sinistre, par exemple un incendie, les choses se passent concrètement de la manière suivante: dans un premier temps, l'assureur du bailleur indemnise celui-ci des dommages subis. Cette assurance est en effet la plus facile à mettre en œuvre, car il suffit de prouver le sinistre et ses conséquences. Dans un second temps, si le locataire ne parvient pas à prouver que le sinistre n'est pas dû à sa faute, l'assureur du bailleur exerce un recours contre ce locataire et son assureur éventuel. La mise en œuvre de cette assurance est généralement plus longue, puisqu'il faut prouver les trois éléments classiques, à savoir, la faute, le dommage et le lien de causalité.

Compte tenu des présomptions des articles 1732 et 1733 du Code civil, l'assurance de la responsabilité du locataire revêt, pour ce dernier, une importance fondamentale. Mais cette assurance est aussi importante pour le bailleur. D'une part, elle lui permet d'être indemnisé dans le cas — assez rare il est vrai — où il ne serait pas assuré. D'autre part, les probabilités de recours de son assureur ont un effet positif sur la prime qu'il paie.

Les assurances contre l'incendie sont souvent rendues obligatoires de manière contractuelle. Ainsi, le créancier hypothécaire obligera l'emprunteur à faire assurer le bien hypothéqué. Très souvent aussi, le locataire a l'obligation de faire couvrir sa responsabilité par une clause du contrat de bail. Malheureusement, le bailleur vérifie très peu souvent si cette obligation est remplie une fois le contrat de bail signé. Si une telle vérification pouvait suffire à une époque, pas encore très lointaine, où la durée normale des contrats d'assurance était de dix ans et celle des baux, de neuf ans, cela est devenu tout à fait insuffisant dès le moment où les contrats d'assurance sont devenus résiliables annuellement.

Nous ne proposons pas de rendre l'assurance du locataire ni celle du bailleur obligatoires par voie légale. En réalité, une telle obligation poserait des problèmes techniques difficilement surmontables.

Dans la plupart des assurances obligatoires, le preneur (i.e. la personne soumise à l'obligation et qui paie les primes) n'est pas le bénéficiaire de l'indemnité que l'obligation d'assurance a précisément pour objectif de protéger. Tel est le cas des assurances de responsabilité telle que la RC automobile. Ce n'est pas le cas de l'assurance que prend un propriétaire pour couvrir son propre immeuble contre l'incendie. Si l'on veut en quelque sorte protéger le propriétaire contre lui-même, on n'aperçoit pas quel pourrait en être l'incitant autre que le fait que le propriétaire n'est pas indemnisé en cas de sinistre. Il n'y aurait donc aucune sanction efficace à la non-assurance. Par contre, la

In principe overlappen beide verzekeringsovereenkomsten elkaar niet. In geval van een ramp, zoals bijvoorbeeld een brand, gebeurt concreet het volgende: in eerste instantie vergoedt de verzekeraar van de verhuurder de schade. Deze verzekeringsovereenkomst treedt immers sneller in werking. Het volstaat om de ramp en de gevolgen ervan te bewijzen. In een tweede fase zal de verzekeraar van de verhuurder, verhaal uitoefenen op de huurder en diens eventuele verzekeraar, als de huurder er niet in slaagt te bewijzen dat de ramp niet door zijn schuld is ontstaan. De huurdersaansprakelijkheidsverzekering treedt in het algemeen minder snel in werking omdat de drie klassieke elementen moeten worden bewezen, namelijk de fout, de schade en het causaal verband tussen beide.

Rekening houdend met de vermoedens waarin de artikelen 1732 en 1733 van het Burgerlijk Wetboek voorzien, is de aansprakelijkheidsverzekering voor de huurder van primordiaal belang. Maar die verzekering is ook belangrijk voor de verhuurder. Enerzijds kan hij daardoor worden vergoed in de weliswaar zeldzame gevallen dat hij niet zelf verzekerd is. Anderzijds zal hij een minder hoge premie moeten betalen omdat zijn verzekeraar de mogelijkheid heeft om verhaal uit te oefenen.

Brandverzekeringen worden vaak bij overeenkomst opgelegd. De hypothecaire schuldeiser zal de lener vaak verplichten om het gehypothekeerde goed te verzekeren. Ook de huurder is vaak krachtens een beding in de huurovereenkomst verplicht om zijn aansprakelijkheid te verzekeren. Helaas gaat de verhuurder niet vaak na of deze verplichting ook wordt nageleefd nadat de overeenkomst is getekend. Nog niet zolang geleden, toen verzekeringsovereenkomsten meestal voor tien jaar werden gesloten en huurovereenkomsten voor negen jaar, kon een eenmalige controle wellicht volstaan, maar dat is nu volstrekt onvoldoende aangezien verzekeringsovereenkomsten momenteel jaarlijks kunnen worden opgezegd.

Wij stellen niet voor om de verzekering van de huurder of die van de verhuurder wettelijk verplicht te maken. Dat zou immers moeilijk te overkomen technische problemen doen rijzen.

Bij de meeste verplichte verzekeringen is de verzekeringnemer (dat wil zeggen de persoon op wie de verplichting rust en die de premies betaalt) niet degene die de vergoeding ontvangt waarop de verplichte verzekering nu juist betrekking heeft. Dat geldt voor de aansprakelijkheidsverzekeringen zoals de motorvoertuigenverzekering. Dat geldt niet voor de verzekering die de eigenaar neemt om zijn eigen goed tegen brand te verzekeren. Het is niet duidelijk waarom men de eigenaar tegen zichzelf zou moeten beschermen, behalve wegens het feit dat hij niet wordt vergoed in geval van brand. Er is dus geen enkele efficiënte sanctie te bedenken in geval van niet-

détection de cette dernière serait assez malaisée et risquerait de coûter cher pour des résultats fort incertains.

L'assurance du locataire est certes une assurance de responsabilité mais, comme exposé ci-dessus et à la différence de la RC automobile, par exemple, elle vise plus à protéger le locataire lui-même que le bailleur, lequel sera dans la plupart des cas, indemnisé par son propre assureur. En outre, si une telle couverture était obligatoire, il faudrait encore organiser la détection de la non-assurance et mettre en place des mécanismes (par exemple un fonds de garantie) pour pallier le défaut d'assurance, ce qui risque aussi de coûter cher pour des résultats tout aussi incertains.

Dans la présente proposition, nous avons donné la préférence à une approche souple, qui tient compte de la pratique, qui maintient l'équilibre entre les intérêts des parties concernées et qui ne modifie pas profondément les règles de la responsabilité. Cette proposition s'inspire des clauses dites « d'abandon de recours » qui sont de plus souvent prévues dans les assurances couvrant des immeubles à appartements. Dans ces contrats, l'assureur de l'immeuble renonce à exercer le recours décrit plus haut contre le ou les locataires éventuellement responsables du sinistre. Le locataire est donc à l'abri de ce recours même s'il n'est pas personnellement assuré, tandis que le bailleur y gagne un règlement définitif plus rapide et moins coûteux.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 2

Cet article propose d'insérer dans la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre un nouvel article 61*bis* consacré à l'assurance de la responsabilité du locataire.

Le premier alinéa détermine le champ d'application et le mécanisme de la garantie. Celle-ci ne concerne que les immeubles faisant l'objet d'un bail en vue du logement principal du locataire comme l'indique la référence au livre III, titre VIII, chapitre V, section 2 du Code civil.

Le mécanisme réside en ce que le contrat d'assurance de chose du bailleur, c'est-à-dire le contrat qui couvre les périls énoncés à l'article 61 (incendie, foudre, explosion, implosion ...) devra également couvrir la responsabilité du locataire. Celle-ci est d'abord celle découlant des articles 1732 et 1733 du Code civil, c'est-à-dire la responsabilité contractuelle du locataire vis-à-vis du bailleur. Pour être complet et par souci de simplification, on y a ajouté les

verzekering. Het opsporen van gevallen van niet-verzekering zou bovendien erg moeilijk zijn en duur uitvallen voor zeer onzekere resultaten.

De verzekering van de huurder is wel degelijk een aansprakelijkheidsverzekering maar, zoals hierboven aangetoond en in tegenstelling tot bijvoorbeeld de burgerrechtelijke aansprakelijkheidsverzekering inzake motorvoertuigen, heeft zij veeleer tot doel de huurder zelf te beschermen dan de verhuurder, die in de meeste gevallen wordt vergoed door zijn eigen verzekeraar. Als men deze verzekering verplicht zou maken, moet men ook gevallen van niet-verzekering gaan opsporen en voorzien in mechanismen (bijvoorbeeld een gemeenschappelijk waarborgfonds) om het ontbreken van een verzekering te verhelpen, wat ook weer duur zal uitvallen voor onzekere resultaten.

In dit voorstel geven wij de voorkeur aan een soepele aanpak, die rekening houdt met de bestaande praktijk, die een evenwicht bewaart tussen de belangen van de betrokken partijen onderling en die de aansprakelijkheidsregels niet diepgaand wijzigt. Dit voorstel is geïnspireerd op de zogenaamde clausules van afstand van verhaal die meestal zijn opgenomen in verzekeringen aangaande appartementsgebouwen. In die overeenkomsten doet de verzekeraar van het gebouw afstand van zijn recht om het hierboven beschreven verhaal uit te oefenen tegen de huurder of huurders die eventueel verantwoordelijk zijn voor de schade. De huurder is dus beschermd tegen dit verhaal zelfs als hij niet persoonlijk verzekerd is, terwijl de verhuurder het voordeel heeft van een snellere en minder kostelijke regeling van het schadegeval.

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELN

Artikel 2

In dit artikel wordt voorgesteld in de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst een nieuw artikel 61*bis* in te voeren betreffende de verzekering van de huurdersaansprakelijkheid.

In het eerste lid worden de werkingssfeer en de waarborgregeling vastgesteld. Die heeft betrekking op woningen die worden verhuurd als hoofdverblijfplaats van de huurder zoals blijkt uit de verwijzing naar boek III, titel VIII, hoofdstuk V, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

Het mechanisme bestaat erin dat de zaakverzekering van de verhuurder, dit wil zeggen de overeenkomst die hem beschermt tegen de gevaren opgesomd in artikel 61 (brand, blikseminslag, ontploffing, implosie ...), ook de aansprakelijkheid van de huurder moet dekken. De aansprakelijkheid van de huurder vloeit voort uit de artikelen 1732 en 1733 van het Burgerlijk Wetboek, dat wil zeggen de contractuele aansprakelijkheid van de huurder tegenover de verhuurder.

responsabilités découlant des articles 544 (troubles de voisinages) et 1382 à 1386 (responsabilités quasi-délictuelles).

On permet toutefois la convention contraire, c'est-à-dire, le maintien de la situation actuelle dans laquelle le locataire couvre sa responsabilité par une assurance souscrite à son nom. Il se pourrait en effet que le locataire préfère cette solution par exemple parce que la garantie est déjà intégrée au contrat couvrant ses meubles.

Comme, dans la pratique, les clauses d'abandon de recours ne sont pas toujours gratuites et comme le mécanisme décrit permet au locataire de faire l'économie d'une assurance souscrite en son nom propre, il a paru normal de permettre au bailleur de mettre le coût de cette couverture à charge du locataire, c'est-à-dire de l'ajouter aux charges locatives.

Le deuxième alinéa détermine le contenu de la garantie « R.C locative » qui fera partie du contrat du bailleur. On fait ici référence à l'arrêté royal du 24 décembre 1992 réglementant l'assurance contre l'incendie et d'autres périls, en ce qui concerne les risques simples, lequel est pris sur la base de l'article 67, § 2, de la loi sur le contrat d'assurance terrestre. Il s'agit, outre les couvertures déjà citées ci-dessus, des garanties telles que le dégât des eaux, les risques électriques, etc ...

On donne aussi au Roi la possibilité de réglementer les conditions minimales de garantie, par exemple via une modification à l'arrêté royal précité. Le Roi peut également réglementer la convention contraire par laquelle le bailleur et le locataire conviennent que ce dernier fera lui-même couvrir sa responsabilité. L'objectif est d'éviter que cette convention ne devienne une clause de style dans les contrats de bail qui réduirait à néant la portée de la présente proposition. On pourrait, par exemple, imposer que cette convention fasse l'objet d'une clause distincte du contrat de bail et qu'elle soit accompagnée d'une mention avertissant le locataire et le bailleur de ses conséquences.

Le troisième alinéa constitue en quelque sorte la sanction du non-respect des deux alinéas précédents. On est parti de la constatation qu'un certain nombre de contrats de bail imposent au locataire de faire couvrir sa responsabilité et que ce serait normalement au bailleur de vérifier s'il est satisfait à cette obligation. L'intention est de rendre les bailleurs attentifs à ce propos.

Volledigheidshalve en om de zaak te vereenvoudigen heeft men er ook de aansprakelijkheden die voortvloeien uit de artikelen 544 (overlast) en 1382 tot 1386 (niet-contractuele aansprakelijkheden) aan toegevoegd.

Een afwijkend beding blijft evenwel toegestaan, dat wil zeggen een beding waardoor de bestaande situatie behouden blijft en de huurder zijn aansprakelijkheid dekt door een op zijn naam gesloten verzekering. Het is immers mogelijk dat de huurder de voorkeur geeft aan deze oplossing bijvoorbeeld omdat de dekking al deel uitmaakt van een overeenkomst waarin zijn roerende goederen worden verzekerd.

Omdat clausules van afstand van verhaal in de praktijk niet altijd gratis zijn en de huurder met het voorgestelde mechanisme niet langer een verzekeringsovereenkomst op zijn naam hoeft te sluiten, leek het logisch om de verhuurder toe te staan de kost van deze dekking door de huurder te laten dragen, dat wil zeggen deze kosten bij de huurlasten te voegen.

In het tweede lid wordt de inhoud vastgesteld van de huurdersaansprakelijkheidswaargborg die deel zal uitmaken van de verzekeringsovereenkomst van de verhuurder. Er wordt hier verwezen naar het koninklijk besluit van 24 december 1992 betreffende de verzekering tegen brand en andere gevaren wat de eenvoudige risico's betreft, dat is genomen op basis van artikel 67, § 2, van de wet op de landverzekeringsovereenkomst. Naast de reeds genoemde risico's worden ook andere waarborgen geboden, onder andere schade veroorzaakt door water en elektriciteit, ...

Het wordt aan de Koning overgelaten om de minimumgarantievoorwaarden vast te stellen, bijvoorbeeld door een wijziging van het reeds genoemde koninklijk besluit. De Koning kan ook de afwijkende bedingen regelen waarbij de verhuurder en de huurder overeenkomen dat die laatste zijn aansprakelijkheid zelf zal verzekeren. De bedoeling is te voorkomen dat zo'n beding een pro forma beding wordt in overeenkomsten waardoor dit voorstel een maat voor niets zou worden. Men kan bijvoorbeeld bepalen dat dit beding moet worden opgenomen in een afzonderlijke overeenkomst, los van de huurovereenkomst, met daarbij een verplichte vermelding van de gevolgen voor huurder en verhuurder.

In een derde lid wordt in zekere zin voorzien in een sanctie voor de niet-naleving van de vorige twee leden. Men is uitgegaan van de vaststelling dat een aantal huurovereenkomsten de huurder verplichten om zijn aansprakelijkheid te verzekeren en dat de verhuurder normaal gezien zal moeten controleren of de huurder deze verplichting heeft nageleefd. Het is de bedoeling om de verhuurders hierop attent te maken.

L'alinéa vise trois cas. Dans le premier, le bailleur n'a pas fait assurer son bien. Dans le deuxième, le bailleur a fait assurer son bien, mais son contrat d'assurance ne comporte pas de couverture de la RC locative. Dans le troisième, le bailleur a fait assurer son bien et son contrat comporte une couverture RC locative mais le contenu de celle-ci ne répond pas aux conditions légales ou réglementaires (par exemple, elle ne comprend pas de garantie contre les dégâts des eaux).

Dans ces trois cas et à condition bien sûr que le locataire n'ait pas fait couvrir lui-même sa responsabilité, le bailleur et son assureur ne peuvent exercer de recours contre le locataire qu'en cas de dol de ce dernier.

Incidemment, cette disposition implique que, comme la couverture de la RC locative devient la règle dans les contrats d'assurance des biens donnés en location, le bailleur a tout intérêt à conserver la preuve de la convention contraire permise par le premier alinéa du présent article.

Article 3

Cet article règle l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions. La loi elle-même entre en vigueur après un délai relativement court, mais suffisant pour permettre aux assureurs d'adapter leurs conditions générales et leurs tarifs.

L'article distingue ensuite, d'une part, l'application de la loi aux nouveaux contrats et, d'autre part, son application aux contrats en cours lors de son entrée en vigueur.

La loi est immédiatement applicable aux contrats souscrits après son entrée vigueur. Pour les contrats en vigueur à ce moment, la présente disposition fait référence à l'article 148 de la loi sur le contrat d'assurance terrestre. Celui-ci prévoit que les nouvelles dispositions légales s'appliquent aux contrats en cours uniquement à partir de leur modification ou de leur renouvellement, c'est-à-dire, dans le cas présent, après un délai maximum d'un an (moins un jour).

Olga ZRIHEN.

In dit lid wordt een onderscheid gemaakt tussen drie situaties. In het eerste geval verzekert de verhuurder zijn goed niet. In het tweede geval heeft de verhuurder het goed wel verzekerd, maar dekt de verzekeringsovereenkomst de huurdersaansprakelijkheid niet. In het derde geval heeft de verhuurder het goed verzekerd en dekt de overeenkomst de huurdersaansprakelijkheid wel maar stemt de inhoud niet overeen met de wet- en regelgeving (bijvoorbeeld omdat waterschade niet gedekt is).

In deze drie gevallen en uiteraard op voorwaarde dat de huurder zijn aansprakelijkheid niet zelf heeft verzekerd, kunnen de verhuurder en zijn verzekeraar geen verhaal uitoefenen op de huurder tenzij in geval van opzet van die laatste.

Uit deze bepaling blijkt overigens ook dat de verhuurder, nu de dekking van de huurdersaansprakelijkheid de regel wordt voor alle verzekeringsovereenkomsten met betrekking tot verhuurde goederen, er alle belang bij heeft om het bewijs te bewaren van een afwijkend beding, dat krachtens het eerste lid van dit artikel mogelijk blijft.

Artikel 3

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van de nieuwe bepalingen. De wet zelf treedt in werking na een relatief korte termijn, die echter volstaat om de verzekeraars toe te staan hun algemene voorwaarden en tarieven aan te passen.

Vervolgens wordt in het artikel een onderscheid gemaakt tussen de toepassing van de wet op nieuwe overeenkomsten enerzijds en op overeenkomsten die al bestaan bij zijn inwerkingtreding anderzijds.

De wet is onmiddellijk van toepassing op overeenkomsten die worden gesloten na zijn inwerkingtreding. Voor de reeds bestaande overeenkomsten wordt in de bepaling verwezen naar artikel 148 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst. Daarin staat dat de nieuwe wetsbepalingen op lopende overeenkomsten pas van toepassing zijn vanaf de dag van de wijziging of de vernieuwing van de overeenkomst, in dit geval dus na maximum één jaar (min één dag).

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

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

Art. 2

Il est inséré dans la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre sous l'intitulé « Assurance de la responsabilité locative » un article 61*bis*, rédigé comme suit :

« Art. 61*bis*. — Sauf convention contraire entre le bailleur et le locataire, l'assurance du bailleur qui couvre un bien immobilier visé au livre III, titre VIII, chapitre V, section 2 du Code civil, contre les périls énumérés à l'article 61, couvre également la responsabilité que le locataire de ce même bien encourt sur la base des articles 544, 1382 à 1386, 1732 et 1733 du même Code. Le bailleur peut répercuter le coût de cette couverture dans les frais mis à charge du locataire.

La garantie couvre l'immeuble donné en location contre les risques simples définis en application de l'article 67, § 2. Le Roi peut déterminer les conditions minimales de la garantie, ainsi que les conditions relatives à la convention contraire visée à l'alinéa 1^{er}.

Si le bailleur n'a pas fait couvrir les biens donnés en location contre les périls visés à l'article 61 ou si son contrat d'assurance ne comprend pas la garantie visée à l'alinéa 1^{er} ou si cette garantie ne répond pas aux conditions visées par ou en vertu de l'alinéa 2 et en l'absence de la convention contraire visée à l'alinéa 1^{er}, le locataire ne répond que de son dol. ».

Art. 3

La présente loi entre en vigueur le premier jour du sixième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge*.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

In de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst wordt een artikel 61*bis* ingevoegd, met als opschrift « Verzekering van de huurdersaansprakelijkheid », dat luidt :

« Art. 61*bis*. — Tenzij tussen verhuurder en huurder anders is bedongen, heeft de verzekering van de verhuurder, die een onroerend goed, als bedoeld in boek III, titel VIII, hoofdstuk V, afdeling 2 van het Burgerlijk Wetboek, verzekert tegen de in artikel 61 opgesomde risico's, ook betrekking op de aansprakelijkheid die op de huurder van hetzelfde goed rust op basis van de artikelen 544, 1382 tot 1386, 1732 en 1733 van hetzelfde Wetboek. De verhuurder mag de kosten van deze dekking toevoegen aan de kosten die ten laste van de huurder komen.

Het verhuurde goed is verzekerd tegen de eenvoudige risico's, gedefinieerd met toepassing van artikel 67, § 2. De Koning kan de minimumgarantievoorwaarden vaststellen, alsook de voorwaarden met betrekking tot het afwijkende beding als bedoeld in het eerste lid.

Als de verhuurder de verhuurde goederen niet verzekert tegen de risico's bedoeld in artikel 61 of als zijn verzekeringsovereenkomst de in het eerste lid bedoelde dekking niet bevat of als deze dekking niet beantwoordt aan de voorwaarden bedoeld in of overeenkomstig het tweede lid en bij gebreke van een afwijkend beding als bedoeld in het eerste lid, is de huurder alleen aansprakelijk in geval van opzet. »

Art. 3

Deze wet treedt in werking de eerste dag van de zesde maand na die waarin hij in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt.

Elle s'applique aux contrats en cours dans les conditions visées à l'article 148 de la loi du 25 juin 1992 précitée.

23 décembre 2005.

Olga ZRIHEN.

Hij is van toepassing op de lopende overeenkomsten onder de voorwaarden bedoeld in artikel 148 van de reeds genoemde wet van 25 juni 1992.

23 december 2005.