

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 1996-1997

---

25 FÉVRIER 1997

---

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

---

**AMENDEMENTS**  
déposés après l'approbation  
du rapport (Doc. 1-215/5)

---

N° 4 DE MM. BOURGEOIS ET VANDENBERGHE

Art. 4

**Compléter l'article 1344<sup>quater</sup> proposé par un § 3, rédigé comme suit :**

« § 3. Un dédommagement égal au montant du loyer est dû par le preneur pendant la période durant laquelle l'expulsion ne peut être exécutée en vertu du présent article. Le centre public d'aide sociale visé à l'article 1344<sup>ter</sup> est caution solidaire du paiement de ce dédommagement. »

---

Voir:

Documents du Sénat:

1-215 - 1995/1996:

N° 1: Proposition de loi de M. Santkin.

1-215 - 1996/1997:

N° 2: Avis — Rapport de la commission des Affaires sociales.

N°s 3 et 4: Amendements.

N° 5: Rapport.

N° 6: Texte adopté par la commission.

N° 7: Amendements.

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 1996-1997

---

25 FEBRUARI 1997

---

**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**

---

**AMENDEMENTEN**  
ingediend na de goedkeuring  
van het verslag (Gedr. St. 1-215/5)

---

Nr. 4 VAN DE HEREN BOURGEOIS EN VANDENBERGHE

Art. 4

**Het voorgestelde artikel 1344<sup>quater</sup> aanvullen met een § 3, luidende :**

« § 3. Voor de periode tijdens welke de uithuiszetting overeenkomstig dit artikel niet ten uitvoer kan worden gelegd, is door de huurder een vergoeding verschuldigd gelijk aan de huurprijs. Voor de betaling van deze vergoeding staat het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, bedoeld in artikel 1344<sup>ter</sup>, hoofdelijk borg. »

---

Zie:

Gedr. St. van de Senaat:

1-215 - 1995/1996:

Nr. 1: Wetsvoorstel van de heer Santkin.

1-215 - 1996/1997:

Nr. 2: Advies — Verslag van de commissie voor de Sociale Aangelegenheden.

Nrs. 3 en 4: Amendementen.

Nr. 5: Verslag.

Nr. 6: Tekst aangenomen door de commissie.

Nr. 7: Amendementen.

## Justification

La plupart des expulsions sont la conséquence d'un jugement résiliant le bail pour non-paiement du loyer par le preneur. Si le bailleur est tenu de continuer à mettre l'habitation à la disposition d'un tel preneur, il ne touchera *de facto* aucun dédommagement en raison de l'insolvabilité du preneur. Cette mise à disposition revient donc à imposer au propriétaire une charge spécifique, disproportionnée et à finalité sociale, ce qui est contraire au principe d'égalité. Rien ne justifie en effet que les propriétaires d'habitations louées soient les seuls à supporter cette charge sociale. Il incombe à la collectivité de répartir entre tous les citoyens la charge pouvant découler de cette situation. D'ailleurs, le propriétaire aura d'ordinaire déjà fait preuve d'une grande complaisance vis-à-vis du preneur. L'expulsion n'est en effet que la phase ultime d'un problème qui traîne en longueur entre le bailleur et le preneur.

Il convient dès lors de prévoir un régime donnant au bailleur la certitude d'être indemnisé pour la poursuite de la mise à disposition de l'habitation. À défaut de quoi l'article proposé constituerait une expropriation temporaire ou une réquisition, sans rémunération aucune, ce qui est contraire à la Constitution, d'autant que le § 1<sup>er</sup> de l'article proposé ne contient aucune indication de durée. Il faut dès lors prévoir que le C.P.A.S. est caution solidaire du paiement d'un dédommagement dont le montant correspond à celui du loyer. (Il ne saurait plus être question de loyer puisque l'expulsion emportera toujours résiliation du bail; en d'autres mots, l'obligation contractuelle de payer un loyer n'existe plus.)

Ce régime s'articule sur l'article 134*bis* de la loi communale, qui dispose que «sur requête motivée du président de l'aide sociale, le bourgmestre dispose (...) d'un droit de réquisition de tout immeuble abandonné depuis plus de six mois, afin de le mettre à la disposition de personnes sans abri». Il ajoute que ce «droit de réquisition» ne peut s'exercer que «moyennant un juste dédommagement» du propriétaire. On créerait en fait un «droit de réquisition» qui ne s'accompagne d'aucun dédommagement, ce qui est difficilement conciliable avec les principes juridiques existants. Rien ne justifie de déroger aux principes de l'article 134*bis* de la loi communale.

L'existence d'une caution solidaire permettra au bailleur de s'adresser directement au C.P.A.S., en cas de non-paiement du dédommagement, et au C.P.A.S. de réclamer au preneur les montants payés au titre de caution.

N<sup>o</sup> 5 DE MM. BOURGEOIS ET VANDENBERGHE

## Art. 4

**Compléter l'article 1344*quater* proposé par un § 4, rédigé comme suit:**

«§ 4. *Le présent article n'est pas applicable si le preneur a fait opposition à la communication au centre public d'aide sociale de la copie visée à l'article 1344ter.*»

## Justification

Le présent amendement s'inscrit dans le prolongement du précédent amendement à l'article 4. Il arrive que le C.P.A.S.

## Verantwoording

De meeste uithuiszettingen zijn het gevolg van een vonnis dat de huurovereenkomst beëindigt wegens niet-betaling van de huurprijs door de huurder. Indien de verhuurder verplicht wordt de woning aan een dergelijke huurder verder ter beschikking te stellen, dan zal hij daarvoor *de facto* geen enkele vergoeding ontvangen wegens het onvermogen van de huurder. Aldus wordt dan een specifieke onevenredige last opgelegd met sociaal oogmerk aan de eigenaar, hetgeen strijdig is met het gelijkheidsbeginsel. Er is immers geen enkele reden waarom eigenaars van huurwoningen deze sociale last alleen moeten dragen. Het komt de gemeenschap toe in die situatie de gebeurlijke last over alle burgers te spreiden. De eigenaar zal trouwens veelal reeds ruime inschikkelijkheid aan de dag hebben gelegd ten aanzien van de huurder. De uitzetting is immers slechts het ultieme eindpunt van een aanslepende probleemsituatie tussen verhuurder en huurder.

Derhalve moet voorzien worden in een regeling waarbij de verhuurder de zekerheid verkrijgt voor de verdere terbeschikkingstelling van de woning te worden vergoed. Anders maakt het voorgestelde artikel een tijdelijke onteigening of een opeising uit, zonder enige vergoeding, hetgeen strijdig is met de Grondwet, des te meer daar § 1 van het voorgestelde artikel geen enkele tijdsdimensie weerhoudt. Derhalve moet worden voorzien dat het OCMW hoofdelijk borg staat voor de betaling van een vergoeding gelijk aan de huurprijs. (Van een huurprijs zelf kan geen sprake meer zijn vermits de uithuiszetting steeds gepaard zal gaan met een ontbinding van de huurovereenkomst; de contractuele verplichting tot betaling van een huurprijs bestaat met andere woorden niet langer).

Deze regeling sluit aan bij artikel 134*bis* van de Gemeentewet. Dit artikel stelt dat «op gemotiveerd verzoek van de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn de burgemeester beschikt (...) over het recht om elk gebouw, dat sedert meer dan zes maanden verlaten is, op te eisen ten einde het ter beschikking te stellen van dakloze personen», en voegt daaraan toe dat dit «opeisingsrecht» slechts kan uitgeoefend worden «mits een billijke vergoeding» van de eigenaar. Hier zou in feite een «opeisingsrecht» worden in het leven geroepen zonder enige vergoeding, wat bezwaarlijk met de bestaande rechtsbeginselen verzoenbaar is. Er is geen enkele reden om van de beginselen van artikel 134*bis* van de Gemeentewet af te wijken.

Het feit dat er sprake is van een hoofdelijke borgstelling maakt enerzijds dat de verhuurder, bij niet-betaling van de vergoeding zich rechtstreeks kan wenden tot het OCMW. Anderzijds zal dit voor gevolg hebben dat het OCMW de gelden die het betaald heeft als borg, zal kunnen terugvorderen van de huurder.

## Nr. 5 VAN DE HEREN BOURGEOIS EN VANDENBERGHE

## Art. 4

**Het voorgestelde artikel 1344*quater* aanvullen met een § 4, luidende:**

«§ 4. *Dit artikel vindt geen toepassing indien de huurder zich verzet heeft tegen de mededeling aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van het afschrift, zoals bedoeld in artikel 1344ter.*»

## Verantwoording

Dit amendement sluit aan bij het vorige amendement op artikel 4. Het voorkomt dat het OCMW (als hoofdelijke borg) zou

(caution solidaire) soit confronté à une demande de paiement du dédommagement dû par le preneur pour la période durant laquelle l'expulsion n'a pu être exécutée, sans avoir été informé préalablement de cette situation conformément à la procédure définie à l'article 3 du texte adopté.

geconfronteerd worden met een verzoek tot betaling van de vergoeding die door de huurder verschuldigd is voor de periode tijdens welke de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd, zonder dat het op voorhand van deze situatie op de hoogte gebracht is geweest overeenkomstig de regeling bepaald in artikel 3 van de aangenomen tekst.

André BOURGEOIS.  
Hugo VANDENBERGHE.