

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2004-2005

4 JUILLET 2005

Proposition de loi modifiant l'article 3 de la loi sur les baux à loyer

(Déposée par M. Wouter Beke)

DÉVELOPPEMENTS

La présente proposition de loi entend adapter la loi sur les baux à loyer de manière à tenir compte des changements qui interviennent dans la situation des intéressés. Elle vise à insérer dans la loi une disposition permettant au preneur qui se trouve dans certaines situations particulières de quitter l'habitation qu'il occupe avant la date convenue, sans être tenu de respecter le délai de préavis ni de payer l'indemnité de préavis.

Durée et fin du bail d'habitation : situation actuelle

La loi sur les baux à loyer a essentiellement pour vocation de définir les règles étendues relatives au bail et les différentes manières d'y mettre fin. La sécurité de logement du preneur est au centre des préoccupations des auteurs, sans pour autant qu'ils perdent de vue les intérêts légitimes du bailleur. Le bail afférent à un logement qui sert de résidence principale au preneur doit en principe être conclu pour une durée de neuf ans. Il ne peut avoir une autre durée que dans des conditions bien déterminées.

1. Le bail d'habitation d'une durée de neuf ans

Principe

En principe, tout bail à loyer relevant du champ d'application de la loi sur les baux à loyer est réputé conclu pour une durée de neuf années (article 3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi sur les baux à loyer). Les baux à loyer sont donc en principe toujours des contrats

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2004-2005

4 JULI 2005

Wetsvoorstel tot wijziging van artikel 3 van de woninghuurwet

(Ingediend door de heer Wouter Beke)

TOELICHTING

Dit wetsvoorstel wil de woninghuurwet aanpassen aan de veranderende omstandigheden. Die wet zou een clause moeten bevatten waardoor de huurder kan inspelen op bijzondere situaties, zodat hij vroeger dan overeengekomen de woning kan verlaten zonder de opzeggingstermijn of de opzeggingsvergoeding te hoeven respecteren.

Duur en beëindiging van de woninghuur : huidige situatie

Een belangrijk aspect van de woninghuurwet is de uitgebreide regeling van de huur en de mogelijke wijzen van de beëindiging ervan. De woonzekerheid van de huurder staat daarbij centraal, zonder dat evenwel de gerechtvaardigde belangen van de verhuurder uit het oog worden verloren. Als beginsel luidt dat de huurovereenkomst met betrekking tot een woning-hoofdverblijf moet worden aangegaan voor een duur van negen jaar. Slechts onder welbepaalde voorwaarden mag een andere termijn worden afgesproken.

1. De woninghuur voor negen jaar

Beginsel

In principe wordt elke huurovereenkomst die onder het toepassingsgebied van de woninghuurwet valt, geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar (artikel 3, § 1, eerste lid, WHW). Woninghuurovereenkomsten zijn dus in beginsel steeds overeenkom-

conclus pour une durée déterminée de neuf ans. Tout contrat ayant été conclu pour une durée indéterminée est automatiquement ramené à un contrat d'une durée de neuf ans.

Fin du bail à l'expiration de la période de neuf ans

Par dérogation au droit commun des baux, le bail d'habitation ne prend pas fin automatiquement à l'expiration de la période de neuf années. Pour qu'il prenne fin, il faut qu'un congé ait été notifié par une des deux parties, six mois au moins avant l'échéance (article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de la loi sur les baux à loyer). À défaut, le bail est prorogé pour une durée de trois ans et est à nouveau résiliable moyennant un congé de six mois. À défaut de congé donné dans les délais, le bail est à nouveau prorogé pour une période de trois ans, etc. (article 3, § 1^{er}, alinéa 3, de la loi sur les baux à loyers).

Résiliation anticipée par le bailleur

Moyennant le respect de conditions strictes, le bailleur peut mettre fin au bail avant l'expiration de la période de neuf années. La loi prévoit trois cas :

- a) l'occupation du logement par le bailleur en personne;
- b) la réalisation de travaux dans l'immeuble;
- c) la résiliation du bail sans motif moyennant le versement d'une indemnité.

La loi prévoit, dans chacun de ces cas, un congé de six mois ainsi qu'une série de conditions supplémentaires (article 3, §§ 2-4, de la loi sur les baux à loyer).

Résiliation anticipée par le preneur

Le preneur peut, de son côté, mettre fin au bail d'habitation à n'importe quel moment, sans obligation de motiver sa décision (art. 3, § 5, de la loi sur les baux à loyer), moyennant :

- un congé de trois mois et
- une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année; aucune indemnité n'est plus due pour les années suivantes.

sten voor een bepaalde duur van negen jaar. Een contract dat voor onbepaalde duur zou zijn aangegaan, wordt automatisch herleid tot een contract voor negen jaar.

Beëindiging bij het verstrijken van de negenjarige periode

In afwijking van het gemeen huurrecht komt een woninghuur niet automatisch tot een einde bij het verstrijken van de negenjarige periode. Een opzegging door één van de twee partijen is vereist, ten minste 6 maanden voor het verstrijken van de termijn (artikel 3, § 1, tweede lid, WHW). Gebeurt dit niet, dan wordt de overeenkomst verdergezet voor een periode van drie jaar, andermaal zes maanden vooraf te beëindigen. Wordt er weerom niet tijdig opgezegd, dan begint er een volgende periode van drie jaar te lopen, enz. (artikel 3, § 1, derde lid, WHW).

Vroegtijdige beëindiging door de verhuurder

Onder streng omschreven voorwaarden kan de verhuurder een einde stellen aan de woninghuur voordat de negen jaar verstreken zijn. De wet voorziet drie gevallen :

- a) eigen gebruik van de woning door de verhuurder;
- b) uitvoering van werken in het gebouw;
- c) ongemotiveerde beëindiging met schadevergoeding.

Telkens is voorzien in een opzeggingstermijn van 6 maanden en bijkomende voorwaarden (artikel 3, §§ 2-4, WHW).

Vroegtijdige beëindiging door de huurder

De huurder van zijn kant mag de woninghuurovereenkomst op ieder ogenblik beëindigen zonder enig motief te moeten opgeven (artikel 3, § 5, WHW), mits :

- een opzeggingstermijn van drie maanden en
- een vergoeding van 3 maanden huur als hij reeds tijdens het 1e jaar opzegt, een vergoeding van 2 maanden huur als hij gedurende het 2e jaar opzegt, een vergoeding van 1 maand bij beëindiging gedurende het 3e jaar; daarna is geen vergoeding meer verschuldigd.

2. Le bail d'habitation d'une durée inférieure ou égale à trois ans

Tout bail d'habitation qui aurait été conclu pour une durée inférieure à neuf ans est, en principe, mué de plein droit en bail d'une durée de neuf ans.

La loi sur les baux à loyer (article 3, § 6) autorise à titre exceptionnel de conclure, par écrit, un bail d'une durée inférieure ou égale à trois ans.

Aucune des deux parties ne peut mettre fin de manière anticipée à pareil bail écrit. Il ne prend fin en tous cas que moyennant un congé notifié au moins trois mois avant l'expiration du terme de trois ans. Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux après expiration de la durée inférieure ou égale à trois ans, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur.

Le problème se situe donc principalement au niveau de ces contrats de courte durée, parce que la loi ne prévoit aucune possibilité de résiliation. Que doivent faire les personnes qui trouvent enfin un logement social après sept ans et demi d'attente, mais qui ont dû déménager trois mois plus tôt et sont liées par un bail de trois ans ... ? Il faut savoir que la plupart des immobilières ne travaillent qu'avec des contrats de trois ans.

POSITION DU PROBLÈME

Beaucoup de jeunes ménages sont incapables de dire combien de temps ils vont (pouvoir) louer une habitation. Dans la société actuelle, la situation professionnelle est souvent plus imprévisible et moins statique que par le passé. Les employeurs exigent de plus en plus de leurs travailleurs qu'ils aillent travailler dans les divers sièges, filiales ou établissements étrangers de l'entreprise. De ce fait, le travailleur et sa famille se voient souvent pour ainsi dire contraints de déménager.

Le travailleur n'est pas toujours en mesure d'évaluer cette situation correctement ou en temps utile. Comme ce déménagement est parfois très soudain et urgent, nombre de travailleurs qui avaient conclu un bail d'habitation se trouvent donc dans l'incapacité de satisfaire à la condition de délai du congé, de sorte qu'ils devront toujours supporter l'indemnité de préavis.

Étant donné qu'il ne s'agit plus d'une situation rare ou exceptionnelle, il conviendrait d'inscrire dans la loi une disposition applicable aux ménages qui se trouvent dans pareille situation.

2. De woninghuur voor ten hoogste drie jaar

Een woninghuurovereenkomst die voor minder dan negen jaar zou zijn aangegaan, wordt in beginsel van rechtswege op negen jaar gebracht.

Uitzonderlijk staat de woninghuurwet (artikel 3, § 6) toe om een geschreven contract op te maken voor een duur van ten hoogste drie jaar.

Dergelijk schriftelijk contract voor ten hoogste drie jaar kan door geen van beide partijen vroegtijdig beëindigd worden. Het moet alleszins beëindigd worden door een opzegging van ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de driejarige termijn. Gebeurt dit niet en blijft de huurder verder in het goed na het verstrijken van het maximum van drie jaar, dan wordt de overeenkomst geacht van meet af aan voor negen jaar te zijn aangegaan, niettegenstaande enig andersluidend beding.

Het is dus vooral bij deze kortlopende contracten dat het probleem zich situeert, omdat die volgens de wet helemaal niet opzegbaar zijn. Het zal je maar overkomen dat je na 7,5 jaar wachten eindelijk een sociale woning gevonden hebt, maar je bent 3 maanden geleden net moeten verhuizen en je hebt alleen een contract van 3 jaar vastgekregen ... De meeste immobiliënkantoren werken trouwens uitsluitend met contracten van drie jaar.

PROBLEEMSTELLING

Voor jonge gezinnen is het dikwijls moeilijk te voorspellen hoe lang ze een huis kunnen en zullen huren. De werksituatie in de huidige maatschappij is vaak niet meer zo voorspelbaar en standvastig als dat vroeger het geval was. Werkgevers eisen meer en meer dat hun werknemers in de verschillende zetels of dochterondernemingen of buitenlandse vestigingen van hun bedrijf gaan werken. Vaak heeft dit tot gevolg dat de werknemer en zijn gezin zo goed als verplicht zijn te verhuizen.

Die situatie kan door de werknemer niet steeds goed of tijdig ingeschat worden. Die verhuis kan vaak heel plots en dringend zijn en heeft dus tot gevolg dat vele werknemers die een woninghuurovereenkomst waren aangegaan niet kunnen voldoen aan de opzeggings-termijn en steeds de opzeggingsvergoeding zullen moeten betalen.

Vermits er geen sprake meer is van een uitzonderlijke of zeldzame situatie, zou er voor die gezinnen een clausule opgenomen moeten worden.

Par contre, il existe déjà une disposition, la « disposition sociale » de l'article 11 de la loi sur les baux à loyer, qui offre une solution au preneur dont le bail va prochainement arriver à échéance ou prendre fin par l'effet d'un congé et qui se trouve subitement confronté à une situation qui rend très difficile ou embarrassant pour lui de devoir quitter son logement locatif à ce moment précis. Pareille situation peut se produire en cas de maladie grave, de grossesse, de retards dans la construction de sa propre habitation, ... Le preneur qui, en raison de circonstances exceptionnelles de ce type, souhaite obtenir une prorogation de son bail, doit adresser une demande en ce sens au bailleur, par lettre recommandée, au plus tard un mois avant la date d'expiration du bail. La durée de la prorogation est alors fixée librement, d'un commun accord entre le preneur et le bailleur. À défaut d'accord entre les parties, c'est le juge qui tranchera en tenant compte des intérêts des deux parties. Il fixe souverainement la durée de la prorogation et peut, s'il le juge équitable, accorder une majoration de loyer au bailleur qui en fait la demande.

De la même manière, il conviendrait d'insérer dans la loi une disposition en faveur du preneur qui, en raison de circonstances particulières, souhaite quitter avant la date convenue l'habitation qu'il loue, une disposition qui permettrait en quelque sorte de « déménager pour cause professionnelle ».

On rencontre une situation similaire lorsqu'un couple âgé ou une personne âgée locataires d'une habitation sont inscrits sur une liste d'attente pour une résidence-services. Cette inscription doit se faire à l'avance, car les listes d'attentes des résidences-services sont inéluctables. À un moment précis, qui est totalement impossible à programmer ou à prévoir, l'intéressé est averti que l'appartement se libère et qu'il doit y aménager dans un délai limité sous peine de voir ce logement proposé à la personne suivante sur la liste d'attente. Les intéressés qui désirent répondre à cette offre se trouveront également dans l'impossibilité de respecter le délai de congé et devront par conséquent payer l'indemnité de préavis. Les ayants droit à un logement social se trouvent exactement dans la même situation. La société de logement ne leur laisse souvent qu'une semaine pour décider s'ils déménagent ou pas. Nombreux sont les indécis qui se laissent décourager par les modalités de préavis. Ils ont souvent un revenu si modeste qu'ils ne sont pas en mesure de payer des indemnités de préavis et des doubles loyers.

Il conviendrait donc de prévoir également une disposition pour les personnes qui se trouvent dans ce cas afin de leur permettre de déroger au délai fixé et d'être dispensées de cette indemnité.

Omgekeerd bestaat er wel degelijk een clausule, met name de « sociale clausule » in artikel 11 WHW. Dit is een oplossing voor de huurder wiens huurovereenkomst binnenkort eindigt door het verstrijken van de termijn of door opzegging en die plots wordt geconfronteerd met een situatie die het hem uiterst moeilijk of vervelend maakt om zijn huurwoning net dan te moeten verlaten. Men denke bijvoorbeeld aan zware ziekte, zwangerschap, vertraging bij de bouw van een eigen woning, ... De huurder die wegens die buitengewone omstandigheden een verlenging van zijn huurovereenkomst wenst, moet hiertoe bij aangekende brief een verzoek richten tot de verhuurder, uiterlijk één maand vóór de vervaldag van de huur. De duur van de verlenging wordt dan vrij bepaald, in onderling overleg tussen huurder en verhuurder. Komen de partijen niet tot overeenstemming, dan beslist de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen. Hij stelt soeverein de duur van de verlenging vast en kan, als hij dat billijk acht, een huurprijsverhoging toestaan aan de verhuurder die hierom zou verzoeken.

Op dezelfde wijze zou een clausule moeten worden opgenomen voor de huurder die door bijzondere omstandigheden de huurwoning vroeger dan overeengekomen wil verlaten, een soort « verhuis door werk-omstandigheden-clausule ».

In een gelijkaardige situatie bevindt zich het oudere paar of de oudere alleenstaande die een woning huurt, maar ingeschreven staat op een wachtlijst voor serviceflats. Men moet zich op voorhand inschrijven, want de wachtlijsten voor serviceflats zijn een realiteit. Op een bepaald, niet te voorspellen of niet te voorzien moment, wordt dan gemeld dat de flat vrij is en dat men binnen een beperkte termijn ter plekke moet komen wonen, anders gaat men over tot de volgende persoon op de lijst. Als die mensen willen ingaan op dat aanbod, zullen ook zij niet kunnen voldoen aan de opzeggingstermijn en zullen zij ook telkens de opzeggingsvergoeding moeten betalen. Zo ook de gerechtigden op een sociale woning. Zij krijgen van de huisvestingsmaatschappij vaak slechts een week om te beslissen of ze verhuizen of niet. Velen aarzelen omdat ze terugschrikken voor de opzegmodaliteiten. Tevens is hun inkomen zo laag dat opzeggingsvergoedingen en dubbele huren helemaal niet tot de mogelijkheden behoren.

Ook voor hen zou dus in een clausule moeten worden voorzien, zodat zij aan die termijn en aan die vergoeding kunnen ontsnappen.

PROPOSITION DE LOIArticle 1^{er}

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

Art. 2

L'article 3 de la loi sur les baux à loyer, inséré par la loi du 20 février 1991 et modifié par la loi du 13 avril 1997, est complété par un § 5*bis*, rédigé comme suit :

« § 5*bis*. — Lorsqu'il est mis fin au bail par le preneur avant la date qui avait été convenue et que ledit preneur apporte la preuve qu'il est contraint de déménager dans un bref délai en raison de circonstances particulières, celui-ci n'est pas tenu de respecter le délai fixé en matière de congé ni de payer une indemnité de préavis. Si le preneur et le bailleur ne parviennent pas à une solution acceptable d'un commun accord, la question sera tranchée par le juge.

Si le preneur a lui-même trouvé un nouveau preneur et que le bailleur a marqué son accord sur le nouveau preneur proposé, le bailleur ne peut plus poursuivre le preneur initial au titre du délai de préavis restant ou de l'indemnité de préavis.

Art. 3

La présente loi entre en vigueur à une date à fixer par le Roi.

7 juin 2005.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 3 van de woninghuurwet, ingevoegd door de wet van 20 februari 1991 en gewijzigd door de wet van 13 april 1997, wordt aangevuld met een § 5*bis*, luidende :

« § 5*bis*. — Wanneer een huurovereenkomst vroeger dan overeengekomen wordt beëindigd door de huurder, moet de huurder die bewijst dat hij wegens bijzondere omstandigheden binnen een korte termijn moet verhuizen, geen opzeggingstermijn respecteren of een opzeggingsvergoeding betalen. Als de huurder en de verhuurder in onderling overleg niet tot een aanvaardbare oplossing komen, spreekt de rechter zich over de situatie uit.

Als de huurder zelf een nieuwe huurder heeft gevonden, kan de verhuurder de huurder niet meer aanspreken voor de resterende opzeggingstermijn of de opzeggingsvergoeding als de verhuurder akkoord gaat met de nieuw aangebrachte huurder. ».

Art. 3

Deze wet treedt in werking op een door de Koning te bepalen datum.

7 juni 2005.

Wouter BEKE.