

ROYAUME DE BELGIQUE

KONINKRIJK BELGIE

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre de la Justice, le 3 février 1997, d'une demande d'avis sur un projet de loi "modifiant certaines dispositions du Code judiciaire en matière de louage de choses et de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion", a donné le 5 mai 1997 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 3 februari 1997 door de Minister van Justitie verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet "tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting", heeft op 5 mei 1997 het volgende advies gegeven :

OBSERVATION PREALABLE

L'avant-projet de loi à l'examen doit être mis en rapport avec une proposition de loi "modifiant les dispositions du Code civil concernant les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur et insérant un article 1344ter et un article 1344quater dans le Code judiciaire", laquelle a été adoptée par la commission de la justice du Sénat le 19 février 1997 (1) et est également soumise à l'avis du Conseil d'Etat (voir l'avis donné ce jour dans l'affaire L. 26.135/2).

OBSERVATION GENERALE

Les articles 1344ter à quinquies en projet du Code judiciaire seront réexaminés en prenant en considération l'hypothèse où le bien concerné fait l'objet d'une sous-location.

OBSERVATIONS PARTICULIERES

Article 1er

En l'état actuel du texte, il est exact que celui-ci règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

(1) Le texte adopté par la commission de la justice du Sénat a été publié in Doc. Sénat, session 1996-1997, 1-215/6.

L'attention est toutefois attirée sur l'observation n° 2, b, qui sera faite au sujet de l'article 4 de l'avant-projet.

Article 2

Selon l'usage (1), mieux vaut rédiger cette disposition comme suit :

"Art. 2 L'intitulé du chapitre XVbis du livre IV de la quatrième partie du Code judiciaire, inséré par la loi du 29 décembre 1983, est remplacé par l'intitulé suivant :

"... (comme au projet)".

Article 3

1. Mieux vaut rédiger le début du texte français de l'article 1344ter, inséré dans le Code judiciaire comme suit :

"Art. 1344ter § 1er. Le présent article ... (comme au projet)".

(1) Code de légistique formelle, annexe au Moniteur belge du 2 juin 1982.

2. L'instance peut aussi être engagée à la suite de la comparution volontaire des parties. La question se pose si cette hypothèse est envisagée par le législateur. Le texte en projet sera revu en prenant en considération cette hypothèse.

3. Le délai donné au preneur pour manifester son opposition à ce qu'une copie de la demande d'expulsion soit envoyée au centre public d'aide sociale - deux jours à partir de la signification ou de la notification de l'acte introductif d'instance - paraît extrêmement bref. On peut douter qu'il suffise raisonnablement à permettre au preneur d'exprimer son opposition et à éviter ainsi de porter atteinte au droit au respect de la vie privée, garanti par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et par l'article 22 de la Constitution.

4. Au paragraphe 2, pour que le délai à partir duquel le greffier est chargé d'envoyer au centre public d'aide sociale une copie de la demande d'expulsion puisse bien se combiner avec le délai donné au preneur pour manifester son opposition, il convient que, comme au paragraphe 3, le délai soit calculé à partir de la signification ou de la notification de l'acte introductif.

5. L'avant-projet ne contient aucune disposition réglant de manière particulière les missions des centres publics d'aide sociale, lorsque ceux-ci sont informés de

.../...

l'existence d'une demande d'expulsion introduite devant le juge de paix.

Selon l'exposé des motifs, "la détermination du contenu de la mission du Centre public d'aide sociale à la suite de cette communication est une matière qui relève de la compétence des Régions". Le délégué du ministre a précisé que les auteurs de l'exposé des motifs entendaient, en réalité, faire référence aux compétences des Communautés en matière d'aide sociale.

Cette manière de voir repose sur une méprise. En effet, conformément à l'article 5, § 1er, II, 2º, b, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles - spécialement en ce que cette disposition fait référence à l'article 1er et au chapitre IV de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'aide sociale -, l'autorité fédérale est compétente pour régler les missions des centres publics d'aide sociale.

6. Il convient que la communication d'une copie de la demande d'expulsion au centre public d'aide sociale se fasse par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception pour écarter toute incertitude quant à la réception du pli par le centre public d'aide sociale et lui permettre ainsi d'intervenir dans l'instance. Enfin, il y a lieu de préciser la forme dans laquelle doit être faite l'opposition du preneur à la communication au centre public d'aide sociale de l'acte introductif d'instance.

.../...

7. Le texte sera revu à la lumière des observations qui précèdent.

Sous réserve de ces observations, le texte néerlandais de l'article 1344ter, en projet, devrait être rédigé en tenant compte de l'observation faite dans la version néerlandaise du présent avis.

Article 4

1. La disposition en projet vient s'ajouter à d'autres qui prévoient déjà soit la faculté pour le juge d'accorder des délais de grâce - voir en ce sens l'article 1244 du Code civil -, soit un régime permettant au preneur de demander une prorogation de bail - voir en ce sens l'article 11 de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II, du même code.

On peut se demander s'il est bien justifié et cohérent d'ajouter ces dispositions les unes aux autres et de les soumettre chacune à un régime autonome, alors que toutes tendent ou sont de nature à parer aux difficultés que peut rencontrer le preneur contraint de déménager et de trouver un autre logement.

Inévitablement, la combinaison de ces textes ne peut que susciter des difficultés (1). Il en va tout spécia-

(1) Voir déjà les difficultés que cause la coexistence de l'article 1244 du Code civil et de l'article 11 de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II, du même code (lire à ce sujet, notamment, M. VLIES, "Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux

lement de la sorte, s'agissant de la coexistence du régime de prorogation de bail pour circonstances exceptionnelles prévu par l'article 11 de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil et du pouvoir que la disposition en projet reconnaît au juge de prolonger, également en raison de circonstances exceptionnelles, le délai dans lequel l'expulsion ne peut être exécutée : ainsi, par exemple, on se demande si la reconnaissance ou l'absence de reconnaissance de l'existence de "circonstances exceptionnelles" au sens de l'article 11 précité est de nature à influencer sur l'appréciation de l'existence de "circonstances exceptionnelles" au sens de la disposition en projet.

Les textes seront revus à la lumière de cette observation.

2. Sous cette réserve, la disposition en projet appelle encore d'autres observations :

a) Le délégué du ministre a précisé que cette disposition ne s'applique pas dans l'hypothèse où le jugement dont la signification constitue le point de départ du délai prévu est un jugement d'accord. En conséquence, le

de résidence principale", J.J.P., 1996, pp. 3 et suiv., pp. 33 et 34; M. VANDERMERSCH et Th. DE RIDDER, "Les baux de neuf ans - Questions communes à certaines facultés de résiliation anticipée", in Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991, sous la direction de G. BENOIT, P. JADOUL et M. VANWIJCK-ALEXANDRE, La Charte, 1996, pp. 79 et suiv., pp. 109 et 110).

.../...

texte sera revu pour faire apparaître qu'il ne s'applique pas seulement dans le cas où l'expulsion résulte d'un jugement condamnant l'intéressé à quitter les lieux.

b) Des difficultés risquent de se présenter à propos de la détermination du juge compétent pour connaître des litiges relatifs à l'application de la disposition en projet, lorsque ces litiges surgiront après la signification du jugement d'expulsion, à un moment où le bail a pris fin. L'on relève en particulier qu'en pareil cas, la compétence du juge de paix peut prêter à discussion : est-on encore, à ce moment, dans le domaine des "contestations relatives aux louages d'immeubles", que l'article 591, 1^o, du Code judiciaire confie au juge de paix ?

Le texte gagnerait à régler cette question.

L'attention est cependant attirée sur ce que la détermination des compétences des juridictions est une matière visée à l'article 77, alinéa 1^{er}, 3^o, de la Constitution - et non pas une matière visée à l'article 78 de ce texte, comme tel est, actuellement, le cas de l'avant-projet à l'examen.

Sous réserve des observations précédentes, le texte néerlandais de l'article 1344quater, en projet, devrait être rédigé en tenant compte de l'observation faite dans la version néerlandaise du présent avis.

.../...

Article 5

1. Le texte doit être revu pour préciser que l'obligation d'information qui est prévue incombe à l'huissier de justice qui signifie le jugement.

2. De l'accord du délégué du ministre, dans le membre de phrase "et que le preneur les y laisse", les mots "le preneur" doivent, pour éviter toute discordance avec la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion, être remplacés par les mots "le propriétaire des biens ou ses ayants droit".

3. Il convient de préciser que l'information selon laquelle les biens seront mis sur la voie publique doit figurer dans l'exploit de la signification du jugement ordonnant l'expulsion.

Articles 6 et 7

Mieux vaut, selon l'usage, consacrer une seule disposition aux modifications apportées par le texte en projet à l'article 2 de la loi du 30 décembre 1975 et ainsi écrire :

"Art. 6 A l'article 2 de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés

.../...

privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion, sont apportées les modifications suivantes :

- 1º le troisième alinéa est complété comme suit : "Le propriétaire ...";
- 2º il est inséré un alinéa 5 rédigé comme suit : "Les communes ...".

Article 8

Le texte néerlandais de l'article 5, en projet, serait mieux rédigé ainsi qu'il est indiqué dans la version néerlandaise du présent avis.

Article 9

Le texte néerlandais devrait être rédigé en tenant compte de l'observation faite dans la version néerlandaise du présent avis.

VOORAFGAANDE OPMERKING

Het thans onderzochte voorontwerp van wet moet in verband worden gebracht met een voorstel van wet "tot wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek houdende de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder en tot invoeging van een artikel 1344ter en een artikel 1344quater in het Gerechtelijk Wetboek", dat op 19 februari 1997 is aangenomen door de commissie voor de justitie van de Senaat (1) en eveneens ter fine van advies voorgelegd is aan de Raad van State (zie het heden uitgebrachte advies in de zaak L. 26.135/2).

ALGEMENE OPMERKING

De ontworpen artikelen 1344ter tot quinquies van het Gerechtelijk Wetboek zullen opnieuw worden onderzocht rekening houdend met het geval waarin het betrokken goed onderverhuurd wordt.

(1) De tekst die door de commissie voor de justitie van de Senaat is goedgekeurd, is bekendgemaakt in Gedr. St. Senaat, zitting 1996-1997, 1-215/6.

BIJZONDERE OPMERKINGEN

Artikel 1

In zijn huidige lezing regelt de tekst inderdaad een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Er wordt evenwel gewezen op opmerking nr. 2, b, die wordt gemaakt in verband met artikel 4 van het voorontwerp.

Artikel 2

Het zou beter zijn deze bepaling, zoals gebruikelijk is (1), als volgt te redigeren :

"Art. 2 Het opschrift van hoofdstuk XVbis van boek IV van het vierde deel van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983, wordt vervangen als volgt :

"... zoals in het ontwerp);".

(1) Handleiding bij de wetgevingstechniek, bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 2 juni 1982.

Artikel 3

1. In de Franse tekst zou het beter zijn het begin van artikel 1344ter, dat in het Gerechtelijk Wetboek wordt ingevoegd, als volgt te redigeren :

"Art. 1344ter § 1. Le présent article ... (zoals in het ontwerp).".

2. De vordering kan eveneens worden ingeleid als gevolg van de vrijwillige verschijning van de partijen. De vraag rijst of de wetgever rekening heeft gehouden met deze mogelijkheid. De ontworpen tekst moet worden herzien, zodat dit geval wordt geregeld.

3. De termijn waarover de huurder beschikt om zijn verzet kenbaar te maken tegen het overzenden van een afschrift van de vordering tot uithuiszetting aan het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, te weten twee dagen vanaf de betekening of de kennisgeving van de inleidende vordering, blijkt uiterst kort te zijn. Betwijfeld wordt of die termijn redelijkerwijs volstaat om de huurder in staat te stellen zijn verzet kenbaar te maken en om aldus te voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan de eerbied voor diens privéleven, een recht dat gewaarborgd wordt door artikel 8 van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden en door artikel 22 van de Grondwet.

.../...

4. Opdat de termijn waarbinnen de griffier een afschrift van de vordering tot uithuiszetting moet overzenden naar het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, verenigbaar is met de termijn waarover de huurder beschikt om zijn verzet kenbaar te maken, moet in paragraaf 2 de termijn berekend worden vanaf de betekening of de kennisgeving van de inleidende vordering, naar het voorbeeld van paragraaf 3.

5. Het voorontwerp bevat geen enkele bepaling die inzonderheid de taken van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn regelt wanneer deze ervan in kennis worden gesteld dat een vordering tot uithuiszetting is ingeleid bij de vrederechter.

In de memorie van toelichting staat het volgende te lezen : "Het invullen van de verdere taak van het O.C.M.W. is een aangelegenheid die behoort tot de bevoegdheid van de Gewesten". De gemachtigde van de minister heeft erop gewezen dat de stellers van de memorie van toelichting in werkelijkheid beoogden te verwijzen naar de bevoegdheden van de Gemeenschappen voor sociale bijstand.

Die zienswijze berust op een misvatting. Overeenkomstig artikel 5, § 1, II, 2°, b, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid in zoverre deze bepaling verwijst naar artikel 1 en naar hoofdstuk IV van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, is immers de federale overheid bevoegd om de taken van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn te regelen.

.../...

6. De mededeling, aan het centrum voor maatschappelijk welzijn, van een afschrift van de vordering tot uithuiszetting dient te geschieden bij ter post aangetekende brief met ontvangstbewijs, teneinde iedere onzekerheid omtrent de ontvangst van dat stuk door het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn weg te nemen en teneinde het centrum aldus in de gelegenheid te stellen als tussenkomen partij op te treden in het geding. Ten slotte moet worden bepaald in welke vorm het verzet van de huurder tegen de mededeling van de inleidende vordering aan het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, kenbaar moet worden gemaakt.

7. De tekst moet worden herzien in het licht van de hierboven gemaakte opmerkingen.

Onder voorbehoud van de hiervoren gemaakte opmerkingen schrijve men in paragraaf 2 van het ontworpen artikel 1344ter "geschiedt" in plaats van "gebeurt".

Artikel 4

1. De ontworpen bepaling komt bovenop andere teksten, die ofwel reeds voorzien in de mogelijkheid, voor de rechter, om uitstel van betaling te verlenen - zie in die zin artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek -, ofwel in een regeling waarbij de huurder de verlenging van de huurovereenkomst kan aanvragen - zie in die zin artikel 11 van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van hetzelfde Wetboek.

.../...

De vraag rijst of het wel gewettigd is en van samenhang getuigt om die bepalingen samen te voegen en voor elk ervan een afzonderlijke regeling voor te schrijven, terwijl ze alle ertoe strekken of erin voorzien dat de huurder geen moeilijkheden ondervindt wanneer hij verplicht wordt te verhuizen en een nieuwe woning te vinden.

Het samenvoegen van die teksten zal onvermijdelijk moeilijkheden meebrengen (1). Dit geldt inzonderheid met betrekking tot het naast elkaar bestaan van een regeling inzake de verlenging van huurovereenkomsten wegens buitengewone omstandigheden, voorgeschreven bij artikel 11 van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, en van de bevoegdheid die de onderzochte bepaling aan de rechter verleent om eveneens wegens buitengewone omstandigheden de termijn te verlengen waarbinnen de uithuiszetting niet ten uitvoer kan worden gelegd : zo rijst bijvoorbeeld de vraag of de erkenning ofwel de ontstentenis van erkenning van het bestaan van "buitengewone omstandigheden" in de zin van het voornoemde artikel 11 een weerslag

(1) Zie reeds de moeilijkheden die de gezamenlijke lezing van artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek en van artikel 11 van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van datzelfde Wetboek doet rijzen (lees in dit verband inzonderheid M. VLIES, "Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale", J.J.P., 1996, blz. 3 en volgende, blz. 33 en 34; M. VANDERMEERSCH en Th. DE RIDDER, "Les baux de neuf ans - Questions communes à certaines facultés de résiliation anticipée", in Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991, onder leiding van G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE, La Charte, 1996, blz. 79 en volgende, blz. 109 en 110).

kan hebben op de beoordeling van het bestaan van "buitengewone omstandigheden" in de zin van de ontworpen bepaling.

De teksten moeten worden herzien in het licht van die opmerking.

2. Onder voorbehoud van het vorenstaande behoren omtrent de ontworpen bepaling nog andere opmerkingen te worden gemaakt :

a) De gemachtigde van de minister heeft erop gewezen dat deze bepaling niet van toepassing is wanneer het vonnis waarvan de betekening het aanvangspunt van de gestelde termijn vormt een vonnis is waarin tot een schikking wordt besloten. De tekst moet bijgevolg worden herzien, zodat eruit blijkt dat dit artikel alleen toepasselijk is wanneer de uithuiszetting het gevolg is van een vonnis waarbij de betrokkene veroordeeld wordt tot het verlaten van de woning.

b) Er kunnen zich problemen voordoen in verband met het uitmaken wie de rechter is bevoegd om kennis te nemen van de geschillen inzake de toepassing van de ontworpen bepaling, wanneer die geschillen zich voordoen na de betekening van het vonnis tot uithuiszetting, als de huur-overeenkomst verstreken is.

.../...

Inzonderheid zij opgemerkt dat in dit geval de bevoegdheid van de vrederechter ter discussie kan staan : gaat het alsdan nog om "Geschillen betreffende de verhuur van onroerende goederen", die volgens artikel 591, 1°, van het Gerechtelijk Wetboek aan de vrederechter worden toegewezen ?

Het verdient aanbeveling dat de tekst dit vraagstuk regelt.

Er wordt evenwel gewezen op het feit dat de vaststelling van de bevoegdheden van de gerechten een aangelegenheid is als bedoeld in artikel 77, eerste lid, 3°, van de Grondwet, doch niet een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet, zoals het geval is met het thans onderzochte voorontwerp.

Onder voorbehoud van de voorgaande opmerkingen schrijve men in het ontworpen artikel 1344quater "op verzoek van" in plaats van "op het verzoek van" en "welke" in plaats van "dewelke".

Artikel 5

1. De tekst moet worden herzien om erop te wijzen dat de verplichting tot informatie waarin wordt voorzien, rust op de gerechtsdeurwaarder die het vonnis betekent.

.../...

2. De gemachtigde van de minister is het ermee eens dat in de zinsnede "en de huurder die daar achterlaat", de woorden "de huurder" vervangen moeten worden door de woorden "de eigenaar van de goederen of zijn rechtverkrijgenden" om elke discrepantie te voorkomen met de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting.

3. Er behoort op gewezen te worden dat de informatie luidens welke de goederen op de openbare weg zullen worden geplaatst, moet worden opgenomen in het exploot van betekening van het vonnis waarbij de uithuiszetting wordt bevolen.

Artikelen 6 en 7

Het verdient aanbeveling om , zoals gebruikelijk is, één enkele bepaling te wijden aan de wijzigingen die de ontworpen tekst aanbrengt in artikel 2 van de wet van 30 december 1975 en te schrijven :

"Art. 6 In artikel 2 van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° het derde lid wordt aangevuld als volgt : "De eigenaar ... uit dat register verkrijgen ...";

.../...

2º een vijfde lid wordt ingevoegd, luidende : "De gemeenten ...".

Artikel 8

Het ontworpen artikel 5 zou beter als volgt gesteld worden :

"Art. 5 De gemeentebesturen mogen de kosten die zij gemaakt hebben voor het weghalen en bewaren van de goederen aanrekenen aan de eigenaar of zijn rechtverkrijgenden. Ze kunnen de teruggave van de goederen, met uitzondering van die waarvan sprake is in artikel 1408, § 1, van het Gerechtelijk Wetboek, of de teruggave van de opbrengst van de verkoop daarvan, vóór het verstrijken van de in artikel 2 gestelde termijnen, afhankelijk stellen van de voorafgaande betaling van die kosten.".

Artikel 9

Men schrijve "De artikelen" in plaats van "De artikels".

La chambre était composée de

De kamer was samengesteld uit

Messieurs J.-J. STRYCKMANS,
de Heren

président,
voorzitter,

Y. KREINS,
P. HANSE,

conseillers d'Etat,
staatsraden,

J. DE GAVRE,
P. GOTHOT,

assesseurs de la
section de législation,
assessoren van de
afdeling wetgeving,

Madame J. GIELISSEN,
Mevrouw

greffier,
griffier.

Le rapport a été présenté par M.
B. JADOT, auditeur. La note du
Bureau de coordination a été
rédigée par M. B. CUVELIER,
auditeur adjoint.

Het verslag werd uitgebracht
door de H. B. JADOT, auditeur.
De nota van het Coördinatiebureau
werd opgesteld door de
H. B. CUVELIER, adjunct-auditeur.

La concordance entre la version
française et la version néerlandaise
a été vérifiée sous le contrôle
de M. J.-J. STRYCKMANS.

De overeenstemming tussen de
Franse en de Nederlandse tekst werd
nagezien onder toezicht van de
H. J.-J. STRYCKMANS.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

J. GIELISSEN

J.-J. STRYCKMANS