

Huurprijsherziening in de Woninghuurwet in vergelijking met het Franse recht. Wettelijke toepassing van de imprevisieer?

Tim de Greef

Onder wetenschappelijke leiding van Prof. Dr. A. Verbeke
--

INLEIDING

Deze paper behandelt het volgende onderwerp: “Huurprijsherziening in de Woninghuurwet in vergelijking met het Franse recht. Wettelijke toepassing van de imprevisieer?”.

Eerst wordt een korte bespreking gegeven over de imprevisieer waarbij wordt stilgestaan bij het begrip, een afbakening ten aanzien van andere rechtsfiguren wordt gegeven, de houding van de Belgische rechtspraak wordt besproken en vervolgens een aantal argumenten in het voordeel van de imprevisieer worden aangehaald.

Vervolgens worden de verschillende mechanismen besproken die tot een huurprijsherziening binnen de Woninghuurwet kunnen leiden. Hierbij wordt telkens stilgestaan hoe en in hoeverre in deze herzieningsmechanismen een toepassing van de imprevisieer kan gezien worden.

Tot slot worden in het laatste hoofdstuk een aantal conclusies getrokken en wordt er kort stilgestaan bij de wettelijke toepassingen van de imprevisieer buiten de Woninghuurwet.

Telkens wordt een vergelijking met het Franse recht gemaakt.

1. DE IMPREVISIELEER

Imprevisie komt van het Franse “imprévu” wat in het Nederlands “onvoorzien” betekend. De imprevisieer is de leer van de onvoorzien omstandigheid.

De imprevisieer kan als volgt gedefinieerd worden: “De rechter mag de overeenkomst aanpassen of ontbinden wanneer onvoorzienbare en

ontoerekenbare omstandigheden die zich voordoen na contractsluiting, het evenwicht of de structuur van het contract ernstig verstoren zodat de prestatie van de debiteur onredelijk verzwaard wordt¹.

Uit voorgaande definitie blijkt onmiddellijk het verschil met de leer van overmacht die een grond van niet toerekenbare tekortkoming is. Bij de toepassing van de imprevisieer wordt immers niet vereist dat de uitvoering van de overeenkomst onmogelijk wordt. Ze moet enkel onredelijk verzwaard worden. Bovendien zal overmacht de ontbinding van de overeenkomst tot gevolg hebben, terwijl men bij toepassing van de imprevisieer een aanpassing van de overeenkomst naar billijkheid kan bekomen².

Ook vreemde oorzaak is in het Belgische recht een grond van niet toerekenbare tekortkoming als zij tot gevolg heeft dat de overeenkomst niet langer kan worden uitgevoerd³. Dit maakt dat de grens tussen vreemde oorzaak en overmacht zeer vaag is. Volgens H. DE PAGE dienen beide begrippen als synoniemen gezien te worden, omdat een onderscheid tussen beiden geen enkel praktisch nut oplevert⁴.

Het leerstuk van imprevisie leeft op gespannen voet met het beginsel van de bindende kracht van de overeenkomst. Dit beginsel vormt de waarborg voor rechtszekerheid. Hetgeen partijen overeengekomen zijn, dient te worden uitgevoerd. Om deze reden dienen mechanismen die beperkingen toestaan op de bindende kracht van de overeenkomst zo restrictief mogelijk te worden geïnterpreteerd. Bovendien is er de vrees voor misbruik, waardoor de bindende kracht van de overeenkomst nog verder zou uitgehold worden. Deze restrictieve opvatting deelt ook het Hof van Cassatie. In zijn rechtspraak stelt het dat de imprevisieer enkel op basis van wet of op basis van overeenkomst mag worden toegepast⁵. Ook het Franse Hof van Cassatie is deze mening

¹ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht*, Brugge, Die keure, 2005, rdnr. 217

² S. STIJNS, *Verbintenissenrecht*, Brugge, Die keure, 2005, rdnr. 217; L. VAEL, "Enkele beschouwingen betreffende het leerstuk van de onvoorziene omstandigheid (imprevisieer)", in J. SMITS en S. STIJNS (eds.), *Remedies in het Belgisch en Nederlands contractenrecht*, Antwerpen-Groningen, Intersentia, 2000, rdnr.5.

³ Art. 1147 BW

⁴ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de Droit civil Belge*, II, Brussel, Bruylant, 1964, rdnr. 600 en 1036; L. VAEL, "Enkele beschouwingen betreffende het leerstuk van de onvoorziene omstandigheid (imprevisieer)", in J. SMITS en S. STIJNS (eds.), *Remedies in het Belgisch en Nederlands contractenrecht*, Antwerpen-Groningen, Intersentia, 2000, rdnr.4; R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE, K. VANHOVE, *Handboek burgerlijk recht. III: Verbintenissen, bewijsleer en Gebruikelijke contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2007, rdnr. 128

⁵ Cass. 19 mei 1921, *Pas* 1921, 380; L. VAEL, "Enkele beschouwingen betreffende het leerstuk van de onvoorziene omstandigheid (imprevisieer)", in J. SMITS en S. STIJNS (eds.), *Remedies in het Belgisch en Nederlands contractenrecht*, Antwerpen-Groningen, Intersentia, 2000, rdnr.6.1-7.3

toegedaan⁶. Lijnrecht hiertegenover staat de rechtspraak van de Franse Raad van State die reeds in het *Compagnie générale d'éclairage de Bordeaux* arrest van 30 maart 1916 de improvisieeler aanvaardde⁷. Hierbij is immers de continuïteit van de openbare dienstverlening in het gedrang en bijgevolg het algemeen belang zelf⁸.

De bindende kracht van de overeenkomst vloeit echter voort uit de wil der partijen. Naar Belgisch en Frans recht komt een overeenkomst immers tot stand door consensus. Is de wil van één der partijen dan niet geschonden als door een onvoorziene en ontoerekenbare omstandigheid de overeenkomst voor hem dermate verzwaard wordt? Hij zou immers niet of niet onder dezelfde voorwaarden gecontracteerd hebben, zo hij deze omstandigheden op voorhand had gekend. De overeenkomst strookt dan immers niet langer met de overeenkomst waartoe hij zijn wil had verleend. In dit opzicht blijkt de overeenkomst niet meer in overeenstemming met de wil der partijen. En het is nu net die wil die de premisse vormt voor de bindende kracht van de overeenkomst.

Rechtspraak en rechtsleer vullen het overmachtbegrip steeds vaker op soepele wijze in, om aan het soms onfaire karakter van de gestrengheid van de bindende kracht van de overeenkomst tegemoet te komen. In dit geval kunnen partijen enkel ontbinding van de overeenkomst bekomen. Men kan zich hier de vraag stellen of dit wel steeds strookt met de wil der partijen, die in sommige gevallen geen ontbinding maar liever een aanpassing van de overeenkomst door de rechter hadden bekomen. Ook aanvaardt het Hof van Cassatie dat het in sommige gevallen rechtsmisbruik uitmaakt om te eisen dat de overeenkomst zou worden uitgevoerd. Dit is het geval als het tegen de uitvoering te goeder trouw van de overeenkomst ingaat om onverkort de uitvoering van de overeenkomst te eisen nadat de uitvoering ervan dermate verzwaard is ingevolge onvoorziene en ontoerekenbare omstandigheden. Met andere woorden wanneer de eiser niet handelt als een normaal zorgvuldige en redelijke contractspartij zou handelen in die situatie. Hier is de sanctie matiging tot de normale uitoefening van dat recht⁹. Het Franse Hof van

⁶ Cass. (Fr.) 6 maart 1876 (Canal de Capronne), *D.* 1876, 94, noot GIBOULOT, *Les grands arrêts*; A. BENABENT, *Droit civil: les obligations*, Parijs, Montchrestien, 2005, rdnr. 292-293; J.

GHESTIN, C. JAMIN, M. BILLIAU, *Les effets du contrat*, Parijs, LGDJ, 2001, rdnr. 296-307-316
⁷ Raad van State (Fr.) 30 maart 1916 (Compagnie générale d'éclairage de Bordeaux), *Recueil Lebon*, p. 125

⁸ M. W. HESSELINK, *De redelijkheid en de billijkheid in het Europese privaatrecht*, Deventer, Kluwer, 1999, p. 231-324

⁹ Cass. 13 mei 1966, *Arr. Cass.* 1996, 170; Cass. 19 september 1983, *Arr. Cass.* 1983-84, 34; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 427; W. VAN GERVEN, "Langdurige overeenkomsten, Prijsbepalingen, Aanpassing wegens onvoorziene omstandigheden, Conflictenregeling" in X (ed.), *Hulde aan René Dekkers*, Brussel, Bruylant, 1982, rdnr. 392; R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE, K. VANHOVE, *Handboek burgerlijk recht. III: Verbintenissen, bewijsleer en gebruikelijke contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2007, rdnr. 32-33;

Cassatie heeft aangenomen dat wanneer zich een vorm van *hardship* voordoet dit kan leiden tot een plicht voor de partijen om de overeenkomst te heronderhandelen¹⁰.

De vrees voor misbruik van de imprevisieeler is maar gegrond in de mate dat het juridisch kader niet voldoende is uitgewerkt of de rechtspraak met betrekking tot de toepassingsvoorwaarden niet de nodige voorzichtigheid aan de dag legt. Het uitwerken van een wettelijk kader, zoals naar Nederlands recht, lijkt dan ook aangewezen. In Nederland is misbruik eerder uitzonderlijk en heeft de toepassing van het imprevisieeler tot een verrijking van het Nederlands recht geleid¹¹.

2. OVERZICHT VAN DE VERSCHILLENDE RECHTSFIGUREN DIE DE HUURPRIJS KUNNEN BEÏNVLOEDEN. TOEPASSING VAN DE IMPREVISIELEER?

INLEIDING

In dit hoofdstuk komen de mechanismen aan bod die een invloed kunnen uitoefenen op de huurprijs voor zover daarin een wettelijke toepassing van de imprevisieeler kan gezien worden. Bijgevolg wordt huurprijsherziening op basis van onderling akkoord en het renovatiecontract niet besproken.

2.1. WIJZIGING VAN DE HUURPRIJS DOOR DE RECHTER OP BASIS VAN ART. 7, §1 WONINGHUURWET

2.1.1. Werking van de rechtsfiguur

a. Principe, termijn en bevoegdheid

Elk van de partijen heeft de mogelijkheid zich tot de rechter te wenden indien geen of geen geldige overeenstemming wordt bereikt op basis van art. 7, § 1, 1^e lid Woninghuurwet. Dit ligt vervat in art. 7, §1, 2^{de} lid van de Woninghuurwet. De bevoegde rechter inzake geschillen over

M. W. HESSELINK, *De redelijkheid en de billijkheid in het Europese privaatrecht*, Deventer, Kluwer, 1999, p. 231-324

¹⁰ Cass. (Fr.) 3 november 1992, *Bull. Civ. IV*, 338; M. W. HESSELINK, *De redelijkheid en de billijkheid in het Europese privaatrecht*, Deventer, Kluwer, 1999, p. 231-324

¹¹ L. VAEL, "Enkele beschouwingen betreffende het leerstuk van de onvoorziene omstandigheid (imprevisieeler)", in J. SMITS en S. STIJNS (eds.), *Remedies in het Belgisch en Nederlands contractenrecht*, Antwerpen-Groningen, Intersentia, 2000, rdnr. 25

huurprijsherziening is de vrederechter. Deze kan het geschil beslechten tegen de wil van een van de partijen in¹².

Het is niet vereist dat men voorafgaand een poging tot minnelijk regeling heeft ondernomen op basis van art. 7, § 1, 1^e lid Woninghuurwet, alvorens men zich tot de rechter wendt¹³.

Indien bij toepassing van het Franse recht geen overeenkomst tussen huurder en verhuurder wordt bereikt, kan de verhuurder zich tot de “*commission de conciliation*” wenden. Pas na het advies van de *commission* kan men zich tot de rechter wenden¹⁴. Naar Frans recht zal de procedure tot verhoging van de huurprijs steeds aanvangen met een verzoek van de verhuurder. Het is slechts mogelijk zich tot de *commission* te wenden indien de huurder hiermee niet akkoord gaat. Er zal dus met andere woorden steeds een mogelijkheid tot herziening in onderlinge overeenstemming zijn, alvorens men zich tot de autoriteiten kan wenden¹⁵. Deze regeling geldt niet voor verhoging van de huurprijs wegens verbeteringswerken (cf infra).

De vordering van de huurder of de verhuurder moet voor de vrederechter worden ingesteld binnen dezelfde termijnen waarbinnen een herziening door onderlinge overeenstemming mogelijk is, namelijk tussen de negende en de zesde maand die voorafgaat aan het verstrijken van elke driejaarlijkse periode¹⁶. De termijn is niet van openbare orde en kan dus niet ambtshalve door de rechter worden opgeworpen¹⁷.

Deze termijn is ingegeven door de vrees voor wetsontduiking. De huurder wordt op de best mogelijke manier beschermd, omdat men voor elke huurprijsherziening telkens een nieuwe handeling moet stellen. Op deze manier worden voorafgaande afspraken in verband met huurprijsherziening, die de verhuurder later zou kunnen afdwingen, uitgesloten. De huurprijsherziening kan enkel bekomen worden in onderlinge overeenstemming of door herziening door de rechter binnen de door de wet op dwingende wijze vastgestelde termijn. Beide partijen hebben baat bij deze

¹² M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 521

¹³ B. HUBEAU, “3. De herziening van de huurprijs en de lasten”, in B. HUBEAU (ed.), *De Woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1995, rdnr. 323; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 521; N. CARETTE, “Afdeling 3. Herziening van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 415; M. DAMBRE, B. HUBEAU, J. NYCKEES, *De woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1995, rdnr. 122

¹⁴ Y. ROUQUET, *Code des baux*, Parijs, édition dalloz, 2005, p. 273, e.v.

¹⁵ J. LAFOND, *Les baux d’habitation*, Parijs, Litec, 2007, rdnr. 1582 e.v.

¹⁶ Art. 7, § 1, 5^{de} lid Woninghuurwet; B. HUBEAU, “3. De herziening van de huurprijs en de lasten”, in B. HUBEAU (ed.), *De Woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1995, rdnr. 336; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1305

¹⁷ M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 523; M. DAMBRE en B. HUBEAU, J. NYCKEES, *De woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1995, rdnr. 136; M. DAMBRE, “De huurprijs. De kosten en lasten” in J. HERBOTS en Y. MERCHIEERS (eds.), *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure, 1997, rdnr. 54

temporele beperking, omdat zij telkens zeggenschap hebben over de nieuwe huurprijs¹⁸.

In het Franse recht dient het verzoek van de verhuurder ten laatste 6 maanden voor het aflopen van de oorspronkelijke huur aan de huurder te worden gericht. Ook het Franse recht voorziet hier in een dwingende termijn¹⁹. In tegenstelling tot het Belgisch recht kan het verzoek enkel van de verhuurder uitgaan.

b. Voorwaarden van toepassing op zowel herziening van de huurprijs wegens nieuwe omstandigheden als ingevolge verbeteringswerken

Art. 7, § 1 Woninghuurwet is enkel van toepassing op woninghuurovereenkomsten aangegaan voor een duur van negen jaar, wat in principe het uitgangspunt is voor elke woninghuurovereenkomst. Art. 3, § 5 Woninghuurwet wijkt hiervan af en biedt de huurder en de verhuurder de mogelijkheid een woninghuurovereenkomst te sluiten die korter of gelijk is aan drie jaar. Woninghuurovereenkomsten gebaseerd op art. 3, § 5 vallen niet onder het toepassingsgebied van art. 7, § 1 Woninghuurwet en zijn bijgevolg niet vatbaar voor rechterlijke aanpassing. De huurprijs is in principe gefixeerd voor de duur van de overeenkomst. Wanneer echter, overeenkomstig art. 3, § 6, 4^{de} lid Woninghuurwet, de huurovereenkomst wordt omgevormd tot een huurovereenkomst van negen jaar is art. 7 Woninghuurwet wel van toepassing²⁰.

Art. 10 van de Loi de 6 juillet 1989 (Franse Woninghuurwet) bepaalt dat de normale duur van een woninghuurovereenkomst bij natuurlijke personen 3 jaar bedraagt en dat als geen opzeg wordt gegeven aan het einde van deze drie jaar, ze bij stilzwijgen van huurder en verhuurder van rechtswege wordt verlengd voor een periode van drie jaar. Een overeenkomst van kortere duur is mogelijk op basis van art. 11, lid 6 Franse Woninghuurwet, maar hierop zal de regeling van art. 17 Franse Woninghuurwet niet toepasselijk zijn²¹.

¹⁸B. HUBEAU, “3. De herziening van de huurprijs en de lasten”, in B. HUBEAU (ed.), *De Woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1995, rdnr. 320; M. DAMBRE, B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1302; N. CARETTE, “Afdeling 3. Herziening van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 407

¹⁹ Art. 17 Loi de 6 juillet 1989; Y. ROUQUET, *Code des baux*, Parijs, édition dalloz, 2005, p. 272-273; J. LAFOND, *Les baux d’habitation*, Parijs, Litec, 2007, rdnrs. 1588-1590 en 1592 en 1611-1613 en 1621

²⁰ Cass. 21 juni 2004, *RAGB* 2005, 565, noot M. DAMBRE, “De herziening van de huurprijs in onderling akkoord inzake woninguur”; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1306; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 524

²¹ J. LAFOND, *Les baux d’habitation*, Parijs, Litec, 2007, rdnrs. 463 e.v.

c. Voorwaarden met betrekking tot herziening van de huurprijs wegens nieuwe omstandigheden

De rechter kan de herziening van de huurprijs toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ingevolge nieuwe omstandigheden ten minste twintig percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs²². Enkele begrippen uit art. 7, § 1, 2^{de} lid vereisen enige verduidelijking.

c.1. NORMALE HUURWAARDE

Vooreerst vereist “de normale huurwaarde” van het goed een duidelijke afbakening. M. DAMBRE en N. CARETTE geven volgende omschrijving: “*De waarde die een doorsnee huurder voor het gehuurde goed zou bieden, die wordt bepaald op basis van gegevens van de vastgoedmarkt en door een vergelijking van de huurwaarde van gelijksoortige onroerende goederen op het vlak van standing en comfort in dezelfde omgeving*”²³. Uit voorgaande definitie blijkt dat een in concreto beoordeling van de huurwaarde van het gehuurde goed, voor de toepassing van art. 7, § 1, 2^{de} lid Woninghuurwet, vereist is.

In de rechtspraak zijn reeds vele parameters opgenomen, die moeten leiden tot een zo objectief mogelijke vaststelling van de normale huurwaarde²⁴.

Vereist is dat de wijziging in de normale huurwaarde zich heeft voorgedaan nadat de woninghuurovereenkomst tot stand is gekomen of dat zij zich heeft voorgedaan nadat de laatste prijsherziening is overeengekomen of door de rechter is opgelegd²⁵.

Naar Frans recht wordt de normale huurwaarde bepaald aan de hand van referenties naar prijzen van vergelijkbare goederen in de relevante territoriale

²² Art. 7, § 1, 2^{de} lid Woninghuurwet; B. HUBEAU, “3. De herziening van de huurprijs en de lasten”, in B. HUBEAU (ed.), *De Woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1995, rdnr. 324; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1304

²³ Rb. Leuven 31 maart 1993, *T.B.B.R.* 1995, 147; Vred. Borgerhout 2 juni 1993, *R.W.* 1993-94, 576 met noot B. HUBEAU, “De begrippen normale huurwaarde, nieuwe omstandigheden en werken en hun bewijs in de Woninghuurwet”, M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 526; N. CARETTE, “Afdeling 3. Herziening van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 412

²⁴ B. HUBEAU, “3. De herziening van de huurprijs en de lasten”, in B. HUBEAU (ed.), *De Woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1995, rdnr. 325; Voor een uitgebreid overzicht zie M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 528 (bouwjaar, categorie van de woning, graad van comfort en inrichting ...)

²⁵ A. VAN OEVELEN, “De huurprijs. De kosten en lasten” in J. HERBOTS en Y. MERCHIERS (eds.), *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure, 1997, rdnr. 188; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 529; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, Antwerpen, Maklu, 1991, rdnr. 51; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1308-1310

zone. Hierbij kan men verwijzen de gemiddeld vastgestelde huurprijs²⁶. Deze manier om de normale huurwaarde te bepalen, is duidelijk objectiever dan die naar Belgisch recht.

c.2. NIEUWE OMSTANDIGHEDEN

Vervolgens dient men het begrip “nieuwe omstandigheden” te omschrijven. Het Hof van Cassatie gaf met twee arresten van 8 januari 2007 volgende definitie inzake handelshuur: “*objectieve omstandigheden die de huurwaarde van een handelspand duurzaam beïnvloeden, maar die niet voorhanden waren bij het bepalen van de huurprijs en zich sedertdien hebben voorgedaan, zodat er geen rekening mee kon worden gehouden bij het bepalen van de huurprijs*”²⁷. Deze definitie wordt in het algemeen ook gebruikt binnen het kader van de Woninghuurwet²⁸.

Uit het voorgaande blijkt dat nieuwe omstandigheden dienen te voldoen aan drie eigenschappen. Ten eerste dienen ze objectief te zijn, ten tweede dienen ze nieuw te zijn en tot slot is het vereist dat ze de normale huurwaarde duurzaam beïnvloeden.

Men spreekt van objectieve omstandigheden als de omstandigheden aan geen van beide partijen toerekenbaar zijn of nog als zij zich buiten de wil van de huurder of de verhuurder voordoen. Het is om deze reden dat de verhuurder die vernieuwingswerken uitvoert, die de huurwaarde van het goed verhogen, zich niet op objectieve nieuwe omstandigheden kan beroepen. De wetgever heeft in zulk geval een aparte rechtsgrond voorzien(cf infra)²⁹.

Nieuwe omstandigheden zijn elementen die nog niet bestonden op het moment van contractsluiting en waarmee partijen bij de huurprijsbepaling geen rekening hebben gehouden. Hiermee is niet vereist dat deze omstandigheden onvoorzienbaar waren op moment van contractsluiting, wat immers niet door de wettekst of de cassatierechtspraak vereist wordt. Dit zou immers de toepassing van art. 7, § 1, 2^{de} lid Woninghuurwet aanzienlijk beperken³⁰.

²⁶ J. LAFOND, *Les baux d'habitation*, Parijs, Litec, 2007, rdnr. 1592-1609

²⁷ Cass. 8 februari 2007, AR C040236N en AR C040237N, *TBBR* 2007, 379, noot S.

MOSSELMANS, *TBO* 2007, 109, noot K. VANHOVE

²⁸ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1311; N. CARETTE, “Afdeling 3. Herziening van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 438

²⁹ Vred. Borgerhout 2 juni 1993, *R.W.* 1993-94, 576, met noot B. HUBEAU; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1311; N. CARETTE, “Afdeling 3. Herziening van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 441; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 530

³⁰ Cass. 8 januari 2007, C.04.0236.N, www.cass.be; Cass. 8 januari 2007, C.04.0297.N, www.cass.be; Vred. Namen 4 augustus 1995, *Echos log.* 1995, 100, noot L. THOLOMÉ; N. CARETTE, “Afdeling 3. Herziening van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 438; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 530; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Brussel, De Boeck-Wesmael, 1995, rdnr. 420

De duurzame beïnvloeding van de huurprijs is ingegeven door het feit dat de huurprijs voor de volgende drie jaar gefixeerd zal zijn op het nieuw vastgestelde bedrag. De objectieve en nieuwe omstandigheden moeten de huurprijs voor ten minste drie jaar beïnvloeden, dus tot het moment dat een herziening van de huurprijs opnieuw mogelijk wordt³¹.

Het Franse recht vereist geen nieuwe omstandigheden om een huurprijsherziening te kunnen bekomen. Het is dan ook irrelevant, anders dan naar Belgisch recht, of het “manifest” te laag zijn van de eisbare huurprijs al dan niet te wijten is aan nieuwe omstandigheden(cf infra).

c.3. DISCREPANTIE VAN 20 PERCENT

Tot slot vereist art. 7, § 1, 2^{de} lid Woninghuurwet dat ingevolge deze nieuwe omstandigheden een discrepantie van ten minste 20 percent voordoet tussen de huurprijs die door de huurder en verhuurder overeengekomen is, hetzij bij contractsluiting, hetzij ingevolge een driejaarlijkse herziening en de normale huurwaarde van het goed³². Het verschil tussen beide kan zowel positief als negatief zijn wat respectievelijk tot gevolg heeft dat de huurder te weinig of teveel betaald in verhouding met de normale huurwaarde van het goed. Deze discrepantie van 20 percent tussen normale huurprijs en eisbare huurprijs moet het gevolg zijn van nieuwe omstandigheden. Is niet aan deze drempel voldaan, dan kan de rechter geen herziening van de huurprijs opleggen op basis van art. 7, § 1, 2^e lid Woninghuurwet³³.

In het Franse woninghuurrecht wordt vereist dat de huurprijs ten eerste “te laag is” en ten tweede dat dit “te laag zijn” “manifest” is. Om het “te laag zijn” van de huurprijs vast te stellen kan men bijvoorbeeld verwijzen naar de gemiddeld vastgestelde huurprijzen. “Manifest” verwijst in deze zin naar klaarblijkelijk, voor iedereen duidelijk zijn dat dit niet de normale huurprijs is. De verhuurder dient dit te staven aan de hand van referenties naar prijzen van vergelijkbare onroerende goederen in de relevante territoriale zone (cf supra)³⁴. Hierin kan men een parallellisme met de normale huurwaarde naar Belgisch recht zien.

³¹ Vred. Kapellen 12 mei 1993, RW 1993-94,338, noot B. HUBEAU; A. VAN OEVELEN; *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, Antwerpen, Maklu, 1991, rdnr. 51; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1318; N. CARETTE, “Afdeling 3. Herziening van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 444; Y. MERCHERS, *Le bail de résidence principale*, Brussel, Larcier, 1998, rdnr. 241; Voor een overzicht van nieuwe omstandigheden zie M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 530-531 (verslechting toestand van het gehuurde goed, verhoging van de onroerende voorheffing, opening van een winkelcentrum in de omgeving ...)

³² B. HUBEAU, “3. De herziening van de huurprijs en de lasten”, in B. HUBEAU (ed.), *De Woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1995, rdnr. 327; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 522

³³ N. CARETTE, “Afdeling 3. Herziening van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 433 e.v.

³⁴ J. LAFOND, *Les baux d’habitation*, Parijs, Litec, 2007, rdnrns. 1592-1609

Het Belgisch recht vereist een discrepantie van 20 percent tussen de normale huurwaarde en de eisbare huurprijs. Het Franse recht is enigszins soepeler, omdat zij enkel vereist dat het verschil tussen beide manifest is. Enigszins opmerkelijk is dat de Franse huurwet verder niet voorziet in de mogelijkheid voor de huurder om een verlaging van de huurprijs te vragen.

d. Voorwaarden met betrekking tot de herziening van de huurprijs wegens verbeteringswerken

Naast de herziening van de huurprijs op basis van onderling akkoord en de herziening van de huurprijs wegens nieuwe omstandigheden voorziet de Woninghuurwet in een derde mogelijkheid van huurprijsherziening. Deze ligt vevat in art. 7, § 1, 3^{de} lid Woninghuurwet.

De verhuurder wordt de mogelijkheid geboden de rechter om een nieuwe huurprijs te verzoeken, indien ingevolge werken die op kosten van de verhuurder zijn uitgevoerd de normale huurwaarde van het goed met 10 percent boven de eisbare huurprijs is gestegen³⁵.

Werken die door een contractuele of wettelijke verplichting op de verhuurder rusten, zoals dringende herstellingen uit art. 1724 BW of werken die vereist zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereiste uit art. 2 Woninghuurwet, worden niet in aanmerking genomen voor de toepassing van art. 7, § 1, 3^{de} lid Woninghuurwet. In het geval van een wettelijke of contractuele verplichting zal huurprijsherziening enkel mogelijk zijn als ingevolge bijkomende werken aan deze wettelijke of contractuele verplichtingen, en die erbuiten vallen, de normale huurwaarde met ten minste 10 percent boven de eisbare huurprijs is gestegen³⁶.

Het is de verhouding tussen de eisbare huurprijs en de normale huurwaarde van het goed, die ingevolge de werken is gestegen, die bepaalt of de drempel van 10 percent bereikt is. De referentiepunten zijn dus enerzijds de tussen partijen overeengekomen huurprijs op moment van contractsluiting of de huurprijs bepaald bij de voorafgaande driejaarlijkse herziening en anderzijds

³⁵ Art. 7, § 1, 3^{de} lid Woninghuurwet; B. HUBEAU, “3. De herziening van de huurprijs en de lasten”, in B. HUBEAU (ed.), *De Woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1995, rdnr. 342-346; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1330; N. CARETTE, “Afdeling 3. Herziening van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 449; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 548

³⁶ Rb. Brussel 28 oktober 1993, *J.L.M.B.* 1994, 1461; Vred. Borgerhout 2 juni 1993, *R.W.* 1993-94, 596, noot B. HUBEAU; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1331; N. CARETTE, “Afdeling 3. Herziening van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 451; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 550

de objectieve huurwaarde van het goed op het moment van verzoek tot huurprijsherziening³⁷.

Het feit dat bij deze werken de toestemming van de huurder vereist is, doet niet af aan de mogelijkheid van de verhuurder om een huurprijsherziening ingevolge art. 7, § 1, 3^{de} lid Woninghuurwet aan de rechter te vragen of minnelijk overeen te komen met de huurder³⁸.

Belangrijk is op te merken dat de wet vereist dat de werken op het moment van het verzoek tot de rechter moeten voltooid zijn. Onvoltooide werken komen niet in aanmerking. Anticipatieve verhoging van de huurprijs, voor werken die na de wettelijk voorziene periode waarin huurprijsherziening kan gevraagd worden, zijn uitgesloten³⁹.

Krachtens art. 17 e) van de Franse Woninghuurwet kan de verhuurder een verhoging van huurprijs bekomen als verbeteringswerken worden uitgevoerd aan het gehuurde goed. Hiervoor is vereist dat de mogelijkheid om verbeteringswerken uit te voeren door partijen is opgenomen in een clausule van de huurovereenkomst. Op dit punt zullen huurder en verhuurder dus voorafgaandelijk een consensus moeten bereikt hebben. Zoals in het Belgische huurrecht zal de toestemming van de huurder vereist zijn. Naar Frans recht zelfs op het moment dat de huurovereenkomst gesloten wordt. Bovendien vereist de Franse woninghuurwet dat huurder en verhuurder de verhoging van de huurprijs in geval van uitvoering van de verbeteringswerken op moment van contractsluiting afspreken. Deze nieuwe huurprijs wordt van toepassing op het moment dat de werken voltooid zijn⁴⁰.

e. Het bewijs

Het bewijs inzake art. 7, § 1, 2^{de} en 3^{de} lid Woninghuurwet dient geleverd te worden overeenkomstig het gemene recht. De algemene regel opgenomen in art. 1315 BW en art. 870 Ger. W., *actori incumbit probatio*, is onverkort van toepassing.

In geval van art. 7, § 1, 2^{de} lid kan de bewijslast zowel op de huurder als op de verhuurder rusten, afhankelijk van wie om de huurprijsherziening verzoekt. Hierbij zullen volgende elementen moeten worden aangetoond: verhoging of verlaging van het op het moment van verzoek normale huurwaarde die tot

³⁷ N. CARETTE, "Afdeling 3. Herziening van de basishuurprijs", in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 432

³⁸ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1332; N. CARETTE, "Afdeling 3. Herziening van de basishuurprijs", in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 450; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 551; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Brussel, De Boeck-Wesmael, 1995, rdnr. 424

³⁹ Art. 7, § 1, 3^{de} lid Woninghuurwet; N. CARETTE, "Afdeling 3. Herziening van de basishuurprijs", in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 454

⁴⁰ Y. ROUQUET, *Code des baux*, Parijs, édition dalloz, 2005, p. 273 e.v.; J. LAFOND, *Les baux d'habitation*, Parijs, Litec, 2007, rdnrs. 569-575

gevolg heeft dat een discrepantie ontstaat tussen deze huurwaarde en de eisbare huurprijs. Deze discrepantie moet, zowel als zij zich in positieve zin (stijging van de huurwaarde) dan als zij zich in negatieve zin (daling van de huurwaarde) voordoet, ten minste 20 percent bedragen. Bovendien moet worden aangetoond dat zij het gevolg is van, zoals hierboven omschreven, nieuwe omstandigheden⁴¹.

Ingeval van art. 7, § 1, 3^{de} lid Woninghuurwet rust het bewijs steeds op de verhuurder, vermits dan enkel huurprijsverhoging in aanmerking komt. Hij zal volgende elementen moeten aantonen: de uitgevoerde werken die tot gevolg hebben dat de normale huurwaarde is gestegen met ten minste 10 percent boven de eisbare huurprijs, dat deze werken financieel aan hem toegerekend kunnen worden en dat ze voltooid zijn (“uitgevoerd zijn”)⁴².

Met betrekking tot de bewijslast geldt eveneens het gemene bewijsrecht en zal dit rechtsfeit kunnen bewezen worden met alle middelen van recht⁴³.

Ook in het Franse recht geldt dat diegene die iets beweerd hiervan het bewijs moet leveren⁴⁴.

f. Gevolgen

De rechter zal een nieuwe huurprijs opleggen naar billijkheid. Hiervoor is vereist dat de termijn gerespecteerd is en de algemene voorwaarden evenals de specifieke voorwaarden, afhankelijk of het om een toepassing van art. 7, § 1, 2^{de} lid dan wel om een toepassing van art. 7, §1, 3^{de} lid Woninghuurwet, voldaan zijn. Deze uitspraak naar billijkheid heeft betrekking op de bepaling van de nieuwe huurprijs en niet op het voorhanden zijn van de vereiste voorwaarden⁴⁵.

Het oordeel naar billijkheid vereist steeds een in concreto beoordeling van de rechter, waarbij hij met alle elementen eigen aan de zaak rekening mag

⁴¹ Rb. Leuven 31 maart 1993, *T.B.B.R.* 1995, 147; B. HUBEAU, “3. De herziening van de huurprijs en de lasten”, in B. HUBEAU (ed.), *De Woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1995, rdnr. 331-335; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1319; N. CARETTE, “Afdeling 3. Herziening van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 424-425; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 537

⁴² M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1333; N. CARETTE, “Afdeling 3. Herziening van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 454; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 552; M. DAMBRE, “De huurprijs. De kosten en lasten” in J. HERBOTS en Y. MERCHIERS (eds.), *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure, 1997, rdnr 75

⁴³ N. CARETTE, “Afdeling 3. Herziening van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 424

⁴⁴ Art. 1315 Code Civil

⁴⁵ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1321 en 1323; N. CARETTE, “Afdeling 3. Herziening van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 456

houden, zoals de subjectieve ingesteldheid van partijen op het moment van contractsluiting⁴⁶.

De rechter is bij deze beoordeling vrij om een nieuwe huurprijs te bepalen. Art. 7, § 1, 4^{de} lid Woninghuurwet verplicht de rechter geenszins om de huurprijs te verhogen of te herleiden tot de normale huurwaarde of aan te passen evenredig met de verandering in de normale huurwaarde. Bovendien kan de rechter beslissen de huurprijs onveranderd te laten⁴⁷.

In het Franse woninghuurrecht dient het geschil eerst voorgelegd te worden aan “la commission de conciliation”, alvorens men zich tot de rechter kan wenden. Deze aanhangigmaking bij de *commission* dient 4 maanden voor de beëindiging van de huurovereenkomst te gebeuren. Op die manier wordt de huurder een termijn van 2 maanden gegeven om zich te bezinnen over het voorstel van de verhuurder. De commissie geeft advies binnen de 2 maanden. Na dit advies probeert zij huurder en verhuurder tot een akkoord te brengen. De saisine van de commissie en de hierna te respecteren wachttermijn van 3 maanden is een ontvankelijkheidsvereiste voor de aanhangigmaking bij de rechter. De rechter stelt een huurprijs vast overeenkomstig de huurprijs van vergelijkbare goederen in de omgeving. Hierin kan een gelijkenis worden gezien met de vaststelling van de normale huurwaarde naar Belgisch recht, die een van de referentiepunten voor huurprijsherziening uitmaakt. De rechtbank kan de oorspronkelijke huurprijs behouden of verhogen. De oorspronkelijke huurprijs verlagen is niet mogelijk⁴⁸. Deze regeling wordt toegepast bij een aanvraag tot verhoging vanwege de verhuurder en geldt niet bij verbeteringswerken waarvan de gevolgen contractueel worden bepaald. Dit werd reeds hoger besproken.

De nieuwe huurprijs, die door de rechter wordt vastgesteld, zal van toepassing zijn vanaf de dag na het verstrijken van de driejarige periode waarbinnen zij wordt vastgesteld. Dit geldt voor zover de rechter uitspraak doet alvorens het verstrijken van de driejarige periode waarbinnen de huurprijsherziening gevraagd wordt. Doet de rechter later uitspraak dan geldt voor de periode tussen de aanvang van de nieuwe driejarige periode en de rechterlijke uitspraak de oorspronkelijke huurprijs. Na de rechterlijke beslissing kan de nieuwe huurprijs retroactief worden ingevorderd en dit tot de eerste dag na het begin van de nieuwe driejarige periode⁴⁹.

⁴⁶ M. DAMBRE, B. HUBEAU, J. NYCKEES, *De woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1995, rdnr. 334; N. CARETTE, “Afdeling 3. Herziening van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 457; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 544

⁴⁷ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1322; N. CARETTE, “Afdeling 3. Herziening van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 458

⁴⁸ J. LAFOND, *Les baux d'habitation*, Parijs, Litec, 2007, rdnrs. 1623-1635

⁴⁹ B. HUBEAU, “3. De herziening van de huurprijs en de lasten”, in B. HUBEAU (ed.), *De Woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1995, rdnr. 339; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1324-1325; N. CARETTE, “Afdeling 3.

De rechterlijke beslissing inzake de huurprijs is naar Frans huurrecht van rechtswege uitvoerbaar bij voorraad⁵⁰. Het Franse huurrecht voorziet in een systeem waarbij de oude huurprijs progressief wordt verhoogd binnen een bepaalde tijdspanne totdat de nieuwe huurprijs bereikt wordt⁵¹.

g. Dwingend recht

De regeling inzake de herziening van de huurprijs in art. 7 Woninghuurwet is in gevolge art. 12 Woninghuurwet van dwingend recht. Afstand is mogelijk door de beschermde partij, nadat zij het recht heeft verworven. Voorafgaande afspraken zijn relatief nietig⁵².

Hierop bestaan twee uitzonderingen. In het geval van een renovatiecontract voorziet art. 8, laatste lid woninghuurwet in de mogelijkheid om voor een bepaalde periode af te zien van het recht om huurprijsherziening te vragen⁵³. Bovendien kan men van het recht om de huurprijs te herzien afstand doen in het geval van een huurovereenkomst voor het leven⁵⁴.

Art. 2 Van de Franse wet van 6 juli 1989 bepaalt dat alle artikelen van deze wet van openbare orde zijn. In het Franse recht komt het “openbareordebegrip” overeen met regels van dwingend recht bij ons⁵⁵. In het Franse recht wordt doorgaans aangenomen dat de bescherming enkel de huurder ten goede komt⁵⁶.

Herziening van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 459-461; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 545

⁵⁰ J. LAFOND, *Les baux d'habitation*, Parijs, Litec, 2007, rdnr. 1637

⁵¹ J. LAFOND, *Les baux d'habitation*, Parijs, Litec, 2007, rdnr. 1639 e.v.

⁵² M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1327 en 1338; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 546; M. DAMBRE, “De huurprijs. De kosten en lasten” in J. HERBOTS en Y. MERCHERS (eds.), *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure, 1997, rdnr. 192; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Brussel, De Boeck-Wesmael, 1995, rdnr. 430; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht* anno 1991, Antwerpen, Maklu, 1991, rdnr. 54

⁵³ Art. 8, laatste lid Woninghuurwet; Art. 3, §8 Woninghuurwet; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1328; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 547

⁵⁴ Art. 7, laatste lid Woninghuurwet; M. DAMBRE, B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1329;

⁵⁵ Y. ROUQUET, *Code des baux*, Parijs, édition dalloz, 2005, p. 193

⁵⁶ Y. ROUQUET, *Code des baux*, Parijs, édition dalloz, 2005, p. 197

2.1.2. Toepassing van de imprevisieeler?

a. Aanpassing van de huurprijs op grond van nieuwe omstandigheden⁵⁷

Uit de eerder gegeven definitie van de imprevisieeler blijken de volgende voorwaarden.

Ten eerste moet er sprake zijn van onvoorzienbare en ontoerekenbare omstandigheden die zich voordoen na het moment van contractsluiting. Hierin kan een parallel met de “nieuwe omstandigheden” uit art. 7 Woninghuurwet gezien worden. Nieuwe omstandigheden vereisen echter niet dat zij onvoorzienbaar zijn, maar enkel dat er op moment van contractsluiting geen rekening mee gehouden werd om de huurprijs te bepalen (cf supra). Hier zal echter a fortiori gelden dat wanneer de omstandigheden onvoorzienbaar waren, ze als nieuwe omstandigheden kunnen worden beschouwd. Bovendien mogen zij niet toekenbaar zijn aan een van beide partijen wat ook in het geval van de imprevisieeler vereist is. Tot slot vereisen zowel nieuwe omstandigheden als de imprevisieeler dat de omstandigheden zich voordoen na de contractsluiting. Anderzijds voldoen voorzienbare omstandigheden die als nieuwe omstandigheden kunnen worden aangemerkt niet aan de definitie van de imprevisieeler. De wetgever is bij het opstellen van art. 7 Woninghuurwet minder streng geweest dan het imprevisiebeginsel zou zijn, mocht het naar Belgisch recht toepasbaar zijn.

Ten tweede moeten deze omstandigheden tot gevolg hebben dat de prestatie van de debiteur onredelijk verzwaard wordt. Met betrekking tot de Woninghuurwet moet deze verzwarend van de overeenkomst gezien worden als een verlies van economisch rendement van het verhuurde goed. Zonder de mogelijkheid uit art. 7 Woninghuurwet zou de verhuurder voor negen jaar dezelfde huurprijs ontvangen. Indien nieuwe omstandigheden, die de huurwaarde van het verhuurde goed doen stijgen, zich voordoen zonder dat de huurprijs kan worden gewijzigd lijdt de verhuurder een economisch verlies. In geval van een daling van de huurwaarde van het goed zou dit een verzwarend van de verbintenis van de huurder inhouden, vermits deze teveel betaalt. Het “onredelijk” zijn van de verzwarend wordt belichaamd door de discrepantie van 20 percent, die als drempelvoorwaarde geldt.

Tot slot kan men opmerken dat het hier om een wettelijke toepassing van de imprevisieeler gaat met abstracte toepassingsvoorwaarde, namelijk elke nieuwe omstandigheid die aan de bovenstaande eigenschappen voldoet en die de vereiste gevolgen teweeg brengt.

⁵⁷ L. VAEL, “Enkele beschouwingen betreffende het leerstuk van de onvoorziene omstandigheid (imprevisieeler)”, in J. SMITS en S. STIJNS (eds.), *Remedies in het Belgisch en Nederlands contractenrecht*, Antwerpen-Groningen, Intersentia, 2000, rdnr.9.1; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 424-429

Een analoge redenering gaat niet op voor het Frans recht. Op het moment van verlenging van de huur kan een huurprijsverhoging door de verhuurder worden gevraagd indien blijkt dat de huurprijs manifest te laag is. Ook hier wordt nagegaan of de eisbare huurprijs op grond van referenties niet te laag is in verhouding met de normale huurwaarde. “Manifest” kan in de zin van de Franse wet dan verwijzen naar “onredelijk” uit de imprevisieeler. Het feit dat dit aan de hand van referenties moet worden aangetoond, duidt op objectiviteit en ontoerekenbaarheid. Of de stijging van de huurwaarde al dan niet voorzienbaar is, is naar Frans recht echter niet relevant. Toch ontbreekt een belangrijk bestanddeel uit de imprevisieeler, namelijk gewijzigde omstandigheden. Het is naar Frans recht immers niet relevant of er al dan niet sprake is van gewijzigde omstandigheden.

b. Verbeteringswerken door de verhuurder

Hierin kan zowel naar Belgisch als naar Frans recht geen toepassing van de imprevisieeler gezien worden, vermits de werken steeds toerekenbaar zijn aan de verhuurder.

2.2. WIJZIGING VAN DE HUURPRIJS OP BASIS VAN ART. 1724 BW

2.2.1. Werking van de rechtsfiguur

Als ingevolge dringende herstellingen aan het gehuurde goed, die ten minste veertig dagen duren, de huurder genotsderving ondervindt, dan kan de huurder de rechter verzoeken een vermindering van de huurprijs toe te staan.

“Dringende” zijn deze herstellingen die een ernstig nadeel voor de verhuurder teweeg zouden brengen, moest hij met de uitvoering moeten wachten tot na het beëindigen van huurovereenkomst. Bovendien vereist de wettekst uitdrukkelijk dat het gaat om “herstellingen”. Of aan deze criteria voldaan is behoort tot de soevereine appreciatiebevoegdheid van de bodemrechter.

Voor werken die minder dan veertig dagen duren kan geen huurprijsvermindering worden toegekend.

De huurprijsvermindering wordt toegekend, evenredig met de tijd en de omvang van het gedeelte van het gehuurde goed, waarvan de huurder het genot gedurende de dringende herstellingswerken moet derven⁵⁸.

Inzake het Franse woninghuurrecht vinden we in de Code Civil een gelijkaardig art. 1724 terug. Om een vermindering van de huurprijs te kunnen bekomen, moet het vooreerst om “noodzakelijke” herstellingen gaan. De Franse CC vereist niet dat het om dringende herstellingen gaat. Toch zullen

⁵⁸ S. BEYAERT, “Hoofdstuk V. Rechten en verbintenissen van de verhuurder”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU, S. STIJNS (eds.) *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, rdnr. 834-836

dringende herstellingen in de zin van het Belgische BW a fortiori noodzakelijke herstellingen zijn naar de Franse CC. Hier is de Franse toepassingsvoorwaarde dus minder streng. Deze noodzakelijke herstellingen dienen zonder meer door de huurder te worden geduld als zij niet langer dan veertig dagen duren. Indien zij langer dan 40 dagen duren dient de huurprijs te worden verminderd evenredig met de duur en het deel van het gehuurde goed waaraan de werken worden uitgevoerd⁵⁹.

2.2.2. Toepassing van de imprevisieleer?

Ook in art. 1724 BW en CC kan men een wettelijke toepassing van de imprevisieleer zien. De dringende (of naar Frans recht noodzakelijke) herstellingen zullen immers vaak niet voorzienbaar zijn op moment van contractsluiting. Bovendien zullen zij niet toerekenbaar zijn aan een van beide partijen. Als ze ten minste veertig dagen duren zal de rechter een prijsvermindering toestaan overeenkomstig de duur en het deel van het gehuurde goed waarop de genotsderving betrekking heeft. Hierin kan een duidelijke parallel gezien worden met een oordeel naar billijkheid en de onredelijke verzwaring van de prestatie van de debiteur, die uit de imprevisieleer voortvloeien. De huurder ondergaat immers genotsderving voor een aanzienlijke tijd waardoor het blijvend gehouden zijn aan dezelfde huurprijs zeer onfair zou zijn.

Toch is de toepassing van art. 1724 BW en CC ruimer dan die van de imprevisieleer. Zo zullen ook de dringende herstellingen die te wijten zijn aan de verwaarlozing van het verhuurde goed door de verhuurder in aanmerking komen, in welk een geval er sprake is van toerekenbaarheid. Bovendien zullen ook de dringende herstellingen waarvan het op het moment van contractsluiting duidelijk is dat zij dienen te worden uitgevoerd, in aanmerking komen. In dit geval is er dan sprake van voorzienbaarheid. Wanneer er echter geen gewijzigde omstandigheden voorhanden zijn kan men niet meer van een toepassing van de imprevisieleer spreken, vermits de fundamentele voorwaarde van de imprevisieleer dan niet aanwezig is.

2.3. WIJZIGING VAN DE HUURPRIJS BIJ VERLENGING WEGENS BUITENGEWONE OMSTANDIGHEDEN

Het Franse woninghuurrecht voorziet niet, anders dan het Belgische huurrecht, in een verlening wegens buitengewone omstandigheden. In die zin dat binnen het Belgisch recht “buitengewone omstandigheden” als een abstracte toepassingsvoorwaarde kan worden gezien. Ze kunnen immers worden ingevuld door elke omstandigheid die voldoet aan de omschrijving van

⁵⁹ J. LAFOND, *Les baux d'habitation*, Parijs, Litec, 2007, rdnr. 816-822

“buitengewone omstandigheden”. In het Franse recht zal dit soms door concrete toepassingen worden ingevuld. Zo voorziet art. 15, III Franse Woninghuurwet in een bescherming tegen uitzetting van een huurder die een zekere leeftijd heeft of over een laag inkomen beschikt. De leeftijdsgrens bedraagt hierbij 70 jaar en het minimale inkomen 1,5 keer het minimumloon. In dit geval dient men de huurder een redelijk alternatief aan te bieden (zowel geografisch als qua huurprijs) voordat hij uit het gehuurde goed kan worden gezet. Deze regeling geldt echter niet wanneer de verhuurder zelf ten minste 60 jaar oud is of zelf over inkomsten beschikt die lager zijn dan 1,5 keer het minimuminkomen. De leeftijdsgrens wordt bepaald op moment van contractsluiting, terwijl het inkomen wordt vastgelegd op het moment dat de aanvraag tot ontbinding van de huurovereenkomst wordt ingediend. Met betrekking tot de leeftijd kan een zeker parallellisme met de Belgische wetgeving gezien worden, vermits art.11 Woninghuurwet ook uitdrukkelijk naar de leeftijd van de huurder verwijst. Bovendien dienen steeds de vormvereisten, termijnen en mogelijke redenen voor de opzeg van de huur, zoals in art. 15, I Franse Woninghuurwet omschreven, gerespecteerd te worden⁶⁰. In het verdere verloop van deze paragraaf zal geïntegreerde rechtsvergelijking vaak niet mogelijk zijn.

2.3.1. Werking van de rechtsfiguur

a. Voorwaarden

Vooreerst moet het gaan om een huurovereenkomst die onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet valt. Hiervoor dient voldaan te zijn aan art. 1 Woninghuurwet. Uit het voorgaande volgt dat een verlenging wegens buitengewone omstandigheden enkel mogelijk zal zijn bij een huurovereenkomst waarbij het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder strekt⁶¹.

Verder vereist art. 11, 1^e lid Woninghuurwet dat de “huurovereenkomst vervalft of eindigt ten gevolge van een opzegging”.

De hypothese van verval in gevolge het verstrijken van de duurtijd van de huurovereenkomst zal zich niet meer voordoen na de wetswijziging van 1997. Art. 3 Woninghuurwet vereist nu steeds een opzegging, ook in het geval van huurovereenkomsten die aangegaan zijn voor een duurtijd van 3 jaar of korter. Zo niet wordt de huurovereenkomst verlengd. Hierop bestaat een uitzondering, namelijk na het verstrijken van de duur bepaald in gevolge een buitengewone verlenging “vervalt” de huurovereenkomst en is er geen opzegging vereist. In dit geval zal een hernieuwing van verlenging mogelijk zijn. Voorts zal enkel de hypothese van beëindiging van de huurovereenkomst wegens opzegging

⁶⁰ Y. ROUQUET, *Code des baux*, Parijs, édition dalloz, 2005, p. 240-272

⁶¹ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 994

zich nog voordoen. Dit omvat elke vorm van opzegging, ook de vroegtijdige. Het feit dat reeds een stilzwijgende verlenging, wegens gebrek aan opzegging heeft plaatsgevonden, sluit de toepassing van een verlenging wegens buitengewone omstandigheden niet uit. Ook een opzegging door de huurder sluit de toepassing van de verlenging wegens buitengewone omstandigheden niet uit, op voorwaarde dat zij tot stand komen nadat de opzegging is gegeven⁶².

Voorts zal de huurder die zich op buitengewone omstandigheden beroept deze moeten bewijzen. Buitengewone omstandigheden zijn omstandigheden die betrekking hebben op de persoon van de huurder, maar zij mogen niet afhankelijk zijn van zijn wil. Het is niet vereist dat deze omstandigheden “nieuw” zijn en dus niet bestonden op het moment van contractsluiting⁶³.

Ook in het Franse recht zijn de concrete toepassingsvoorwaarden, leeftijd en inkomen, persoonlijk. Dat leeftijd onafhankelijk is van de eigen wil is duidelijk, de financiële situatie van de huurder zal dit echter niet steeds zijn.

Ten slotte kan de verlenging wegens buitengewone omstandigheden slechts eenmaal worden vernieuwd. Hoewel art. 11, 4^{de} lid Woninghuurwet het heeft over “slechts één aanvraag tot vernieuwing onder dezelfde voorwaarde”, beoogde de wetgever de hernieuwing van de verlenging wegens buitengewone omstandigheden te beperken tot maximaal één hernieuwing, zelfs al kunnen ander omstandigheden dan die uit de eerste aanvraag worden opgeworpen⁶⁴.

Art. 11, 2^{de} lid Woninghuurwet vereist op straffe van nietigheid dat een verlenging gevraagd wordt uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder bij een ter post aangetekende brief⁶⁵.

Vervolgens kunnen zich twee hypothesen voordoen.

a.1. Minnelijk akkoord

Enerzijds kan een onderling akkoord tussen huurder en verhuurder tot stand komen. Dit zal het geval zijn wanneer de verhuurder bevestigend antwoordt op

⁶² M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 997-998; A. DE BOECK, “Afdeling 3. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden”, in A. VAN OEVELEN, *Woninghuur*, Brugge, die Keure, 2009, rdnr. 282 en 293

⁶³ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1011-1019; A. DE BOECK, “Afdeling 3. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden”, in A. VAN OEVELEN, *Woninghuur*, Brugge, die Keure, 2009, rdnr. 283; Voor een uitgebreid overzicht zie A. DE BOECK, “Afdeling 3. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden”, in A. VAN OEVELEN, *Woninghuur*, Brugge, die Keure, 2009, rdnr. 284; Vb.: ziekte, zwangerschap, uitoefening van een politiek mandaat ... (blijvende invaliditeit is geen uitzonderlijke omstandigheid in de zin van Art. 11 Woninghuurwet)

⁶⁴ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1039; A. DE BOECK, “Afdeling 3. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden”, in A. VAN OEVELEN, *Woninghuur*, Brugge, die Keure, 2009, rdnr. 288

⁶⁵ R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE, K. VANHOVE, *Handboek burgerlijk recht. III: Verbintenissen, bewijsleer en Gebruikelijke contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2007, rdnr. 1139

het verzoek tot verlenging wegens buitengewone omstandigheden en ze aldus erkend. In dit geval zal de contractvrijheid primeren. De verlenging is aan geen enkele minimum of maximum duur gebonden, waardoor partijen vrij de duur van de verlenging kunnen bepalen. Wel is de huurovereenkomst beëindigd na het verlopen van de in onderling akkoord overeengekomen duur, zonder dat opzegging vereist is of verlenging van rechtswege plaatsvindt. Bovendien kan op basis van consensus een nieuwe huurprijs overeengekomen worden. Ook het feit dat reeds meerdere gerechtelijke verlengingen tot stand zijn gekomen doet hier niets af aan de primauteit van de wil der partijen. Zoals steeds is een geschrift aan te raden om latere bewijs- of interpretatieproblemen te vermijden⁶⁶.

a.2. Rechterlijke tussenkomst

Anderzijds, indien de verhuurder afwijzend antwoord en de buitengewone omstandigheden niet aanvaardt, zal de huurder zich tot de rechter wenden. De rechter onderzoekt of aan twee cumulatieve voorwaarden voldaan is, namelijk of buitengewone omstandigheden voorhanden zijn en vervolgens of de belangen van de huurder zwaarder doorwegen dan die van de verhuurder⁶⁷. Ten eerste zal de rechter toetsen of de hierboven besproken buitengewone omstandigheden voorhanden zijn. De huurder, die zich op de buitengewone omstandigheden beroept, moet het bewijs ervan leveren⁶⁸. Vervolgens zal de rechter nagaan of er aan de zijde van de verhuurder geen buitengewone omstandigheden voorhanden zijn. Is dit het geval kan het oordeel alsnog in het voordeel van de verhuurder uitdraaien. Dit zal het geval zijn wanneer de rechter beslist dat de belangen van de verhuurder zwaarder doorwegen dan die van de huurder. Hierbij mag de rechter art. 23 van de GW, die het recht op behoorlijke huisvesting waarborgt, niet uit het oog verliezen. Indien de balans niet in het voordeel van een van beide partijen overslaat, zal dit grondrecht de doorslag geven in het voordeel van de huurder⁶⁹.

⁶⁶ A. DE BOECK, "Afdeling 3. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden", in A. VAN OEVELEN, *Woninghuur*, Brugge, die Keure, 2009, rdnr. 291

⁶⁷ Vred. Antwerpen (3^{de} kanton) 1 maart 1985, *T.B.B.R.* 1987, 55; Vred. Sint Niklaas 17 juni 1985, *R.W.* 1986-87, 893, noot B. HUBEAU; M. DAMBRE, B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1010

⁶⁸ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1020

⁶⁹ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1021-1024; A. DE BOECK, "Afdeling 3. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden", in A. VAN OEVELEN, *Woninghuur*, Brugge, die Keure, 2009, rdnr. 291

b. Gevolgen

De gevolgen van het minnelijk akkoord werden reeds hoger besproken.

Ingeval van rechterlijke verlenging wegens buitengewone omstandigheden, dient men met het volgende rekening te houden.

Ten eerste wordt de huurovereenkomst verlengd onder dezelfde voorwaarden, behoudens diegene die de rechter wijzigt. Art. 11, 3^{de} lid Woninghuurwet biedt de rechter de mogelijkheid in zijn billijkheidsoordeel, als dit door de verhuurder wordt gevraagd, een verhoging van de huurprijs op te leggen en een vermindering van de in art. 3, § 4 Woninghuurwet verschuldigde vergoeding. Voor het overige geldt de bindende kracht van de overeenkomst waaraan de rechter niet kan raken⁷⁰.

Vervolgens is er de duur van de verlenging die de rechter oplegt. Hierbij is de enige beperking dat het om een “bepaalde” duur moet gaan, zoals blijkt uit een lezing van art. 11, 3^{de} lid Woninghuurwet⁷¹. Belangrijk is op te merken dat de huurovereenkomst na verlenging wegens buitengewone omstandigheden van rechtswege is beëindigd na het verstrijken van de door de rechter bepaalde termijn. Een opzegging is dan ook niet vereist en stilzwijgende verlenging is niet mogelijk⁷².

In bepaalde situaties kan zich een interferentie met art. 1344quater Ger. W. voordoen. Dit artikel legt een wachttermijn op waardoor de verhuurder de huurder slechts na het verstrijken van een termijn van 1 maand na de betekening van het vonnis uit het gehuurde goed kan zetten, niettegenstaande dat het vonnis uitvoerbaar is bij voorraad. Een verlenging van deze wachttermijn is mogelijk indien de huurder zich kan beroepen op “uitzonderlijke ernstige omstandigheden”. Voor de invulling van deze uitzonderlijke ernstige omstandigheden wordt een beroep gedaan op redenen van humanitaire aard. Hierbij zal men wederom de belangen van de huurder moeten afwegen tegen die van de verhuurder. Parallele toepassing met verlenging wegens buitengewone omstandigheden is mogelijk. Toch heeft het aannemen van het ene niet tot gevolg dat het andere dient aangenomen te worden op basis van gezag van gewijsde, vermits ze een andere oorzaak en voorwerp hebben. Art. 1344quater Ger. W. beoogt de verhuurder de mogelijkheid te bieden om nieuwe huisvesting te vinden. Daarom legt deze wettelijke bepaling een wachttermijn op tussen de betekening van de uitspraak tot uitzetting en de uitzetting van de huurder. Bij de verlenging wegens buitengewone omstandigheden gaat het om omstandigheden die eigen zijn aan

⁷⁰ A. DE BOECK, “Afdeling 3. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden”, in A. VAN OEVELEN, *Woninghuur*, Brugge, die Keure, 2009, rdnr. 295-296

⁷¹ A. DE BOECK, “Afdeling 3. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden”, in A. VAN OEVELEN, *Woninghuur*, Brugge, die Keure, 2009, rdnr. 297

⁷² M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1034-1035 en 1042; A. DE BOECK, “Afdeling 3. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden”, in A. VAN OEVELEN, *Woninghuur*, Brugge, die Keure, 2009, rdnr. 296

de huurder, doch onafhankelijk van zijn wil. Deze hebben tot gevolg dat de ontbinding van de huurovereenkomst niet wenselijk is, waardoor een verlenging van de huurovereenkomst bekomen wordt⁷³.

In het Franse recht bepaalt art. 613-3 van de Code de la Construction et de l'Habitation dat geen uitzetting mogelijk is tussen 1 december en 15 maart. Hoewel niet uitdrukkelijk overgenomen in art. 1344ter tot sexies van het Gerechtelijk wetboek kan het feit dat de uitzetting wordt bevolen binnen de winterperiode in sommige gevallen gezien worden, al is zij niet determinerend, als een uitzonderlijke ernstige omstandigheden die recht geeft op verlenging van de wachtermijn waarin niet tot uitzetting kan worden overgegaan. Bovendien leggen de Franse wet nr. 91-650 van 9 juli 1992 en het Decreet nr. 92-755 van 31 juli 1992 een wachtermijn van 2 maanden op na het verkrijgen van een uitvoerbare titel tot uitzetting. Deze wachtermijn kan door de rechter in bepaalde gevallen worden verkort, worden geweigerd of maximaal tot drie maanden worden verlengd. In principe biedt het Franse recht, 2 maanden in plaats van 1 maand, een ruimere bescherming dan de bescherming die men geniet onder art. 1344ter Gerechtelijk wetboek naar Belgisch recht⁷⁴.

Tot slot dient men op te merken dat als de huurder ongelukkig en te goeder trouw is en zich niet meer op art. 11 Woninghuurwet kan beroepen, omdat de termijn hiervoor verlopen is, een laatste uitstel kan verleent worden op grond van art. 1244, 2^{de} lid BW⁷⁵.

c. Dwingend recht

Ingevolge art. 12 Woninghuurwet is art. 11 Woninghuurwet van dwingend recht. Hierdoor zijn alle van art. 11 Woninghuurwet afwijkende bedingen relatief nietig. Dit geldt zowel voor de termijnen als voor de vormvereisten waarvan een schending door de verhuurder dient te worden opgeworpen. Eens het recht verworven is, is afstand mogelijk⁷⁶.

2.3.2 Toepassing van de imprevisieer?⁷⁷

Ook in de verlenging wegens buitengewone omstandigheden kan een wettelijke toepassing van de imprevisieer gezien worden. De buitengewone

⁷³ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1025-1028; A. DE BOECK, "Afdeling 3. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden", in A. VAN OEVELEN, *Woninghuur*, Brugge, die Keure, 2009, rdnr. 300

⁷⁴ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1026-1027

⁷⁵ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1044-1048; A. DE BOECK, "Afdeling 3. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden", in A. VAN OEVELEN, *Woninghuur*, Brugge, die Keure, 2009, rdnr. 301-302

⁷⁶ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1049

⁷⁷ L. VAEL, "Enkele beschouwingen betreffende het leerstuk van de onvoorziene omstandigheid (imprevisieer)", in J. SMITS en S. STIJNS (eds.), *Remedies in het Belgisch en Nederlands contractenrecht*, Antwerpen-Groningen, Intersentia, 2000, rdnr. 9.1

omstandigheden zullen immers vaak voldoen aan de onvoorzienbare en niet toerekenbare omstandigheden die vereist zijn voor de toepassing van de imprevisieeler. Deze buitengewone omstandigheden kunnen aangemerkt worden als een abstracte toepassingvoorwaarde vermits zij door elke persoonlijke doch niet toerekenbare omstandigheid kunnen worden ingevuld. De onredelijke verzwaring, die een aanpassing van de huurprijs toestaat, ligt in het feit dat de verhuurder na negen jaar met een verlenging van de huurovereenkomst geconfronteerd wordt en hij nog steeds niet vrij over het goed kan beschikken.

Indien de rechter deze buitengewone omstandigheden aanneemt en bovendien vaststelt dat langs de zijde van de verhuurder geen buitengewone omstandigheden kunnen worden aangenomen die zwaarder doorwegen dan die van de huurder zal de rechter een oordeel naar billijkheid vellen. Hij kan de huurovereenkomst voor een bepaalde duur verlengen en bovendien de huurprijs in het voordeel van de verhuurder verhogen. Het gevolg van de verlenging wegens buitengewone omstandigheden komt in die zin overeen met de toepassing van de imprevisieeler, namelijk een oordeel naar billijkheid. Het gaat hier dus om een wettelijke toepassing van de imprevisieeler met abstracte toepassingsvoorwaarde.

Naar Frans recht kan men in art. 15 III Franse Woninghuurwet een toepassing van de imprevisieeler zien. Hier spreekt men over een concrete wettelijke toepassing van de imprevisieeler vermits het om een concrete toepassingvoorwaarde gaat, namelijk leeftijd en inkomen. Met betrekking tot het inkomen zal men niet steeds kunnen aannemen dat het om een ontoerekenbare en onvoorzienbare omstandigheid gaat. Met betrekking tot de leeftijd van de huurder zal men echter nooit kunnen aannemen dat deze voorwaarde onvoorzienbaar was op moment van contractsluiting. Hieruit valt te concluderen dat het soms om een wettelijke toepassing van de imprevisieeler zal gaan, doch niet altijd.

2.4. AANPASSING VAN DE HUURPRIJS BIJ INDEXERING

2.4.1. *Werking van de rechtsfiguur*

a. Principe

Het mechanisme van indexering van de huurprijs bij de woninghuurwet is hetzelfde als in het gemene huurrecht, behoudens de uitzonderingen die verder worden besproken. Art.6, 1^o lid van de woninghuurwet verwijst uitdrukkelijk naar art. 1728bis BW.

Door de indexering van de huurprijs wordt het mogelijk de huurprijs, die ingevolge de woninghuurwet gefixeerd is, buiten de hierboven besproken aanpassingsmogelijkheden, te koppelen aan de kosten van levensonderhoud en

zo op objectieve wijze de huurprijs in overeenstemming te brengen met bijvoorbeeld toenemende inflatie⁷⁸.

De koppeling aan een index is mogelijk naar Frans woninghuurrecht. Dit is opgenomen in art. 17, d Franse Woninghuurrecht.

b. Toepasbaarheid van de indexering

In het gemene huurrecht dient de koppeling van de huurprijs aan de indexering bedongen te worden⁷⁹. In de woninghuurrecht ligt de situatie enigszins anders.

Indien er een geschreven huurovereenkomst voorhanden is, die onder het toepassingsgebied van de woninghuurrecht valt, dient een indexering niet bedongen te worden, maar is zij van rechtswege toepasbaar⁸⁰. Indien men de huurprijs binnen de woninghuurrecht niet wilt koppelen aan de kosten van levensonderhoud zal men deze uitsluiting, overeenkomstig art. 6 Woninghuurrecht, uitdrukkelijk en schriftelijk moeten bedingen⁸¹.

De indexering blijft van toepassing indien de aanvankelijke huurovereenkomst schriftelijk was en deze later van rechtswege werd verlengd zonder dat een nieuwe schriftelijke overeenkomst werd gesloten⁸².

Sinds de wetwijziging van 26 april 2007 die art. 1bis in de Woninghuurrecht invoegt, dient elke woninghuurovereenkomst schriftelijk te zijn opgesteld en is het voorgaande dus van toepassing op elke woninghuurovereenkomst die dateert van na de inwerkingtreding van de wet⁸³.

Op mondelinge woninghuurovereenkomsten, gesloten voor de inwerkingtreding van de wet, dient hetzelfde regime te worden toegepast als bij schriftelijke overeenkomsten met de uitzondering dat de toepassing van de indexering wel dient bedongen te worden om toepasbaar te zijn⁸⁴.

De indexering is naar Frans recht enkel mogelijk als zij schriftelijk bedongen is bij contractsluiting. Bij mondelinge huurovereenkomsten is indexering niet

⁷⁸ M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 872

⁷⁹ Art. 1728bis, 1^e lid BW

⁸⁰ Art. 6 Woninghuurrecht; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuurrecht*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1266; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Brussel, De Boeck-Wesmael, 1995, rdnr. 397; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, "Le bail de la résidence principale", *T. Vred.* 1992, rdnr. 42

⁸¹ A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, Antwerpen, Maklu, 1991, rdnrs. 182-183; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuurrecht*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1266 en 1270; N. CARETTE, "Afdeling 2. Indexering van de basishuurprijs", in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuurrecht*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 357

⁸² N. CARETTE, "Afdeling 2. Indexering van de basishuurprijs", in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuurrecht*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 359;

⁸³ Memorie van toelichting, *Parl. St.* Kamer 1996-1997, nr. 717/1; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuurrecht*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1274; N. CARETTE, "Afdeling 2. Indexering van de basishuurprijs", in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuurrecht*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 365

⁸⁴ N. CARETTE, "Afdeling 2. Indexering van de basishuurprijs", in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuurrecht*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 363

mogelijk en zal de huurprijs gedurende de duur van de huurovereenkomst gefixeerd zijn⁸⁵.

Zowel art. 1728bis, § 1 BW als art. 6, § 1 Woninghuurwet bepalen dat de indexering slechts eenmaal per huurjaar kan plaatsvinden en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Zowel de frequentie als het moment waarop de indexering toepassing kan vinden, zijn temporeel beperkt. Als referentiepunt dient de inwerkingtreding van de overeenkomst te worden gehanteerd en niet de datum waarop de overeenkomst tot stand kwam. Met de woorden “ten vroegste” te gebruiken heeft de wetgever niet uitgesloten dat de indexering wordt gevraagd op een later tijdstip dan de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst⁸⁶.

Er dient op gewezen te worden dat de aanpassing van de huurprijs, hetzij door onderlinge overeenstemming, hetzij door rechterlijke beslissing, een invloed kan uitoefenen op de temporele beperkingen aan de indexering. Deze zal pas terug mogelijk worden na de eerste verjaardag van de gewijzigde huurprijs en niet in het eerste jaar na de wijziging van de huurprijs zelf. Dus vanaf er een jaar is verstreken na het verlopen van de driejarige periode waarin een herziening van de huurprijs heeft plaatsgevonden⁸⁷.

Wijzigingen kunnen bedongen worden als zij tot gevolg hebben dat de indexering minder frequent kan plaatsvinden dan wettelijk voorzien en op voorwaarde dat zij de wettelijke indexering niet verzwakt. In het omgekeerde geval dient art. 1782bis, § 2 BW te worden toegepast. Dit artikel voorziet in de inkorting van dergelijke bedingen⁸⁸.

Indexering is naar Frans recht eenmaal per jaar mogelijk en dit op het tijdstip afgesproken op moment van contractsluiting. Indien het tijdstip niet conventioneel overeengekomen werd, zal de indexering plaatsvinden bij elke verjaardag van de overeenkomst. Bedingen waarbij een meer frequente herziening op basis van indexering worden afgesproken zijn verboden⁸⁹.

⁸⁵ Y. ROUQUET, *Code des baux*, Parijs, édition dalloz, 2005, p. 283, rdnr. 32; J. LAFOND, *Les baux d'habitation*, Parijs, Litec, 2007, rdnr. 560-561

⁸⁶ M. DAMBRE, “2. De indexering van de huurprijs”, in B. HUBEAU (ed.), *De Woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1995, rdnr. 398; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1286

⁸⁷ N. CARETTE, “Afdeling 2. Indexering van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 381

⁸⁸ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1286; N. CARETTE, “Afdeling 2. Indexering van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 382; M. DAMBRE, “Artikel 1728bis B.W.”, in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds.), *Commentaar bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, 1998, losbl., rdnr. 28

⁸⁹ Y. ROUQUET, *Code des baux*, Parijs, édition dalloz, 2005, p. 273; J. LAFOND, *Les baux d'habitation*, Parijs, Litec, 2007, rdnr. 562

c. De werking van de indexering

De indexering gebeurt volgens de formule opgenomen in art. 1728bis, §1, 1^e lid BW. Dit artikel bepaalt het maximum dat de aangepaste huurprijs mag bedragen, namelijk de vermenigvuldiging van de basishuurprijs met het nieuwe indexcijfer gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

In het derde, vierde en vijfde lid van art. 1728bis, § 1 geeft men aan hoe respectievelijk de basishuurprijs, het nieuwe indexcijfer en het aanvangsindexcijfer moeten worden bepaald.

Ook het Franse huurrecht bepaalt het maximum van de nieuwe huurprijs op basis van indexatie. Deze wordt berekend door de op dat moment van kracht zijnde huurprijs vermenigvuldigd met de referentie-index van het trimester waarin men zich bevindt en dit gedeeld door de referentie-index van hetzelfde trimester in het voorgaande jaar. De indexen (IRL: L'indice de référence des loyer) worden in Frankrijk gepubliceerd door het Nationaal Instituut voor Statistiek en Economisch Onderzoek⁹⁰.

d. Toepassing van de indexering

Voor de toepassing van de indexering is een schriftelijk verzoek vereist van de belanghebbende partij⁹¹. Omdat art. 12 Woninghuurwet bepaalt dat alle artikelen van de Woninghuurwet van dwingend recht zijn, kan geen beding worden gesloten tussen huurder en verhuurder dat tot gevolg heeft dat de indexering automatisch plaatsvindt⁹². Alle afwijkingen van art. 6, 2^{de} lid Woningwet zijn relatief nietig en kunnen aanleiding geven tot de toepassing van art. 1728quater BW(cf infra)⁹³.

Naar Frans recht gebeurt de indexering automatisch en is voor de toepassing geen enkele formaliteit vereist⁹⁴.

Art. 6, 2^{de} lid Woninghuurwet bepaalt dat de indexering terugwerkende kracht heeft tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek. Daarom is het van belang dat de partij die om de indexering verzoekt, kan bewijzen op welke datum dit verzoek plaatsvond. Het beginsel “actori incumbit probatio” is hier immers van toepassing. Deze bepaling is ingevoegd ter bescherming van de huurder en heeft tot gevolg dat hij niet gehouden kan zijn tot een opeenstapeling van achterstallen ingevolge het laattijdig handelen van de verhuurder⁹⁵.

⁹⁰ J. LAFOND, *Les baux d'habitation*, Parijs, Litec, 2007, rdnr. 563-565

⁹¹ Art. 6, 2^{de} lid Woninghuurwet

⁹² D. MEULEMANS, *De nieuwe woninghuurwet*, Kalmthout, Biblo, 1991, rdnr.191

⁹³ N. CARETTE, “Afdeling 2. Indexering van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 385-388

⁹⁴ J. LAFOND, *Les baux d'habitation*, Parijs, Litec, 2007, rdnr. 566

⁹⁵ Rb. Brussel 8 december 1993, *J.L.M.B* 1994, 358; .M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1272; N. CARETTE, “Afdeling 2. Indexering van de

Omdat naar Frans recht de indexering automatisch gebeurt zal zij eisbaar zijn na haar toepassing op de afgesproken datum door contractpartijen (of op de verjaardag van overeenkomst als geen andere datum is afgesproken). Naar Frans en Belgisch recht kan de indexering zowel een stijging als een daling van de huurprijs tot gevolg hebben⁹⁶.

e. Dwingend recht

Ingevolge art. 12 Woninghuurwet zijn art. 6 Woninghuurwet en art. 1728bis BW van dwingend recht. Toch voorziet art. 6 Woninghuurwet zelf in de mogelijkheid om indexering contractueel uit te sluiten. Hieruit volgt dat, wanneer men kan uitsluiten, het dan a fortiori mogelijk moet zijn beperkingen op de indexering af te spreken in het voordeel van de beschermde partij tot gevolg heeft. Wanneer dit niet het geval is, zal de sanctie inwerking zijn als art. 6, 1^e lid Woninghuurwet geschonden wordt. Art. 6, 1^e lid Woninghuurwet verwijst immers naar art. 1728bis BW waarvan de tweede paragraaf in deze autonome sanctie voorziet. Wordt art. 6, 2^{de} lid Woninghuurwet overtreden zal de nietigheidssanctie worden toegepast. Hetgeen te veel is betaald ingevolge een onverschuldigde indexering kan, met toepassing van de art. 1728quater en 2273, 2^{de} lid BW, worden teruggevorderd⁹⁷.

Zo wordt beargumenteerd dat een koppeling aan een andere maatstaf dan de gezondheidsindex niet mogelijk is, tenzij ze een voordeel voor de huurder oplevert, die in casu de beschermde partij is. Dit zal het geval zijn wanneer op basis van deze andere maatstaf een lagere huurprijs wordt bekomen dan diegene die men maximaal kan vragen bij een koppeling aan de gezondheidsindex⁹⁸.

Art. 2 Van de Franse wet van 6 juli 1989 bepaalt dat alle artikelen van deze wet van openbare orde zijn. In het Franse recht komt het openbareordebegrip overeen met regels van dwingend recht bij ons⁹⁹. Ook in het Franse huurrecht geldt geen expliciet verbod om een andere index te hanteren. Zo zou het mogelijk zijn om de index te koppelen aan het algemeen niveau der prijzen (consumptie-index)¹⁰⁰.

basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 389-390; D. MEULEMANS, *De nieuwe woninghuurwet*, Kalmthout, Biblo, 1991, rdnr. 188

⁹⁶ J. LAFOND, *Les baux d'habitation*, Parijs, Litec, 2007, rdnr. 568

⁹⁷ M. DAMBRE, “2. De indexering van de huurprijs”, in B. HUBEAU (ed.), *De Woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1995, rdnr. 302-303; N. CARETTE, “Afdeling 2. Indexering van de basishuurprijs”, in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, rdnr. 367; Y. MERCHERS, “De Nieuwe huurwet: de huurprijs, de kosten en lasten, de terugbetaling, de borgstelling en de procedure”, *R.W.* 1983-84, 2151, rdnr. 9; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, Antwerpen, Maklu, 1986, rdnr. 15

⁹⁸ D. MEULEMANS, *De nieuwe woninghuurwet*, Kalmthout, Biblo, 1991, rdnr. 190; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, Antwerpen, Kluwer, 2002, rdnr. 1277

⁹⁹ Y. ROUQUET, *Code des baux*, Parijs, édition dalloz, 2005, p. 193

¹⁰⁰ J. LAFOND, *Les baux d'habitation*, Parijs, Litec, 2007, rdnr. 559 en 563

2.4.2. Toepassing van de imprevisieer?¹⁰¹

De indexering is zowel naar Belgisch recht als naar Frans recht een toepassing van de imprevisieer. De huurprijs wordt herzienbaar door de wijziging van bepaalde indexen. Deze toepassingvoorwaarde kan zonder meer gelijkgesteld worden met de toepassingvoorwaarde van de imprevisieer, vermits het hier om een onvoorzienbare en niet toerekenbare omstandigheid gaat. Het is wel voorzienbaar dat de indexen zullen schommelen, maar niemand kan voorzien of zij zullen stijgen of dalen en hoe groot deze schommelingen zullen zijn. Bovendien zijn deze schommelingen niet toerekenbaar aan een van beide contactspartijen. Zo kan niemand voorzien of zich bijvoorbeeld inflatie in de volgende jaren zal voordoen en deze inflatie kan aan niemand worden toegerekend.

De onredelijke verzwaring ligt wederom in het feit dat de huurder niet de juiste prijs betaalt. Hoe groter de indexschommeling is, hoe duidelijker en onredelijker de verzwaring zal zijn.

Het gaat hier om een wettelijke toepassing van de imprevisieer met concrete toepassingsvoorwaarde, namelijk een schommeling in de index.

Ook met betrekking tot de gevolgen kan een parallel met de imprevisieer getrokken worden. Bij toepassing van indexering wordt de huurprijs op objectieve wijze aan de hand van de nieuwe index aangepast. Dit komt overeen met een oordeel naar billijkheid bij toepassing van de imprevisieer. Kan het billijker dan aan de hand van objectieve maatstaven die voor iedereen dezelfde zijn en die op een zeer faire wijze een nieuwe huurprijs bepalen?

3. CONCLUSIE

Uit het voorgaande is gebleken hoe de Belgische wetgever aan het soms onfaire karakter van de bindende kracht van de overeenkomst heeft willen tegemoet komen door ervoor te zorgen dat in bepaalde gevallen een herziening van de huurprijs kan worden bekomen. Dit was des te meer noodzakelijk, omdat een woninghuurovereenkomst in principe voor negen jaar wordt aangegaan. Deze aanpassingsmechanismen kunnen bijna altijd als wettelijke toepassingen van de imprevisieer gezien worden. Hoewel de toepassingvoorwaarden niet steeds juridisch technisch overeenkomen, is het belangrijk in te zien dat de wetgever met deze aanpassingsmechanismen hetzelfde doel heeft nagestreefd als de imprevisieer. Dit bestaat erin in een aanpassingsmogelijkheid te voorzien waar het ongewijzigd laten van de

¹⁰¹ L. VAEL, "Enkele beschouwingen betreffende het leerstuk van de onvoorziene omstandigheid (imprevisieer)", in J. SMITS en S. STIJNS (eds.), *Remedies in het Belgisch en Nederlands contractenrecht*, Antwerpen-Groningen, Intersentia, 2000, rdnr.9.1

overeenkomst ingevolge gewijzigde omstandigheden tot zeer onfaire gevolgen zou leiden. Met betrekking tot de Woninghuurwet kan men stellen dat het hier niet langer om een wettelijke toepassing van de imprevisieeler gaat, maar dat men binnen de Woninghuurwet van een imprevisiebeginsel kan spreken. Dit was immers de onderliggende idee waarbij men bij de totstandkoming van de Woninghuurwet steeds rekening heeft gehouden.

Ook de Franse wetgever werd met dit probleem geconfronteerd. Men opteerde hier voor gelijkaardige oplossingen. Een verschilpunt met het Belgisch recht is dat het Frans recht vaker, doch niet altijd, minder strenge en ook concretere toepassingvoorwaarden hanteert om een huurprijsherziening te bekomen. Op dit vlak blijkt het Belgisch recht vaak strenger en abstracter, waardoor er meer plaats is voor een zekere invulling door de rechtspraak. Dit leidt langs de andere kant tot rechtsonzekerheid, omdat men niet zeker weet welke redeneringen de rechter al dan niet bereid zal zijn te volgen. Met betrekking tot de imprevisieeler kan men op rechtsvergelijkend vlak concluderen dat binnen het Frans recht de mechanismen tot wijziging van de huurprijs minder vaak dan naar Belgisch recht als wettelijke toepassingen van de imprevisieeler kunnen gezien worden. In de gevallen waar zij als een wettelijke toepassing gezien kunnen worden, zal dit vaak om concrete gevallen gaan. Toch is de onderliggende gedachte van deze wetgeving vaak dezelfde als die van de imprevisieeler.

Het feit dat de Belgische wetgever, al dan niet bewust, vaak tot oplossingen komt die men als wettelijke toepassingen van de imprevisieeler kan beschouwen, blijkt ook uit andere wetgeving. Binnen het algemeen huurrecht, de Handelshuurwet en de Pachtwet kunnen analoge toepassingen van de imprevisieeler gevonden worden. Ook daarbuiten bestaan tal van voorbeelden: herziening van de alimentatie in geval van gewijzigde omstandigheden binnen het familiaal vermogensrecht, de imprevisieeler als algemeen rechtsbeginsel binnen het internationale recht ...¹⁰². Het hoeft niet te verbazen dat eenzelfde gedachte als de gedachte onderliggend aan de imprevisieeler, een zekere redelijkheid in geval van een gewijzigde situatie, de grondslag vormt van heel wat wetgeving.

Dat zowel de Belgische als de Franse wetgever zich in meerdere domeinen van het recht hebben laten inspireren door de imprevisieeler, om contractanten een wettelijke basis te bieden tot herziening van hun overeenkomst ingevolge een gewijzigde situatie, indiceert dat verder onderzoek rond de imprevisieeler en een eventuele erkenning als algemeen rechtsbeginsel tot interessante inzichten kan leiden.

¹⁰² Voor andere voorbeelden zie L. VAEL, “Enkele beschouwingen betreffende het leerstuk van de onvoorziene omstandigheid (imprevisieeler)”, in J. SMITS en S. STIJNS (eds.), *Remedies in het Belgisch en Nederlands contractenrecht*, Antwerpen-Groningen, Intersentia, 2000, rdnr.7 e.v.