

COMMISSIE VOOR VERZEKERINGEN

COMMISSION DES ASSURANCES

Brussel, 22 februari 2007

Bruxelles, le 22 février 2007

DOC C/2006/15

DOC C/2006/15

ADVIES

AVIS

Wetsvoorstel tot invoeging van een artikel 61bis in de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst.

Proposition de loi insérant un article 61bis dans la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre.

1. INLEIDING

Het wetsvoorstel dat voor advies aan de Commissie voor Verzekeringen wordt voorgelegd, strekt ertoe een betere bescherming te bieden aan de huurder. Het bepaalt namelijk dat de verzekeringsovereenkomst die de eigenaar van het gebouw sluit om de risico's bedoeld in artikel 61 te verzekeren, ook dekking moet geven voor de aansprakelijkheid die de huurder kan oplopen wanneer diezelfde risico's zich voordoen, tenzij dit anders is bedongen. De aansprakelijkheden die hier bedoeld worden, zijn die welke de huurder kan oplopen op grond van de artikelen 544, 1382 tot 1386, 1732 en 1733 van het Burgerlijk Wetboek.

Tenzij anders bedongen is, komt de oplossing van het wetsvoorstel erop neer dat de eigenaar niet alleen zijn eigen belang bij het verzekerde moet laten dekken, maar ook dat van zijn huurder, en meer bepaald de aansprakelijkheid die deze laatste, met name bij brand, zou kunnen oplopen ten aanzien van de eigenaar en ten aanzien van derden. Met het ontwerp van artikel 61bis zou hetzelfde bereikt worden als met de opname in de door de eigenaar gesloten overeenkomst van een clause van afstand van verhaal ten voordele van de huurder, behalve dat dit beding van afstand van verhaal in de regel alleen de contractuele aansprakelijkheid van de huurder betreft.

-◆-

1. INTRODUCTION

La proposition de loi soumise à la Commission des Assurances vise à accroître la protection du locataire en prévoyant que le contrat d'assurance couvrant les périls visés à l'article 61, souscrit par le propriétaire de l'immeuble couvre, sauf convention contraire, la responsabilité du locataire en cas de survenance de ces mêmes périls. Sont visées les responsabilités que le locataire peut encourir sur le fondement des articles 544, 1382 à 1386, 1732 et 1733 du Code Civil.

Sauf convention contraire, cette solution revient à obliger le propriétaire à couvrir non seulement son propre intérêt d'assurance mais aussi celui de son locataire en ce qui concerne la responsabilité que ce dernier pourrait engager en cas d'incendie à son égard et à l'égard des tiers. L'article 61bis en projet a un effet similaire à celui qu'aurait une clause conventionnelle d'abandon de recours insérée dans le contrat souscrit par le propriétaire au profit du locataire, si ce n'est que la clause d'abandon de recours ne concerne en règle que la responsabilité contractuelle du locataire.

-◆-

2. BESPREKING

De Commissie voor Verzekeringen staat niet achter deze oplossing. De vertegenwoordigers van de verbruikers zijn er niet tegen maar willen dat de extra kosten die deze dekking met zich meebrengt niet jaarlijks worden aangerekend aan de huurder in de vorm van een forfait maar veel eerder op basis van de werkelijke kostprijs, die daadwerkelijk moet worden aangetoond. De Commissie stelt zich evenwel de vraag of het in de praktijk mogelijk zal zijn om in de prijs van de globale dekking die onderschreven is door de eigenaar, het deel te bepalen dat betrekking heeft op de dekking van de aansprakelijkheid van de huurder.

De Commissie wenst ook op te merken dat artikel 61 niet alle risico's opsomt die gedekt kunnen worden door een multirisicoverzekering voor woningen (waterschade, storm, ...) maar alleen brand en aanverwante risico's vermeldt. Indien de voorgestelde oplossing beperkt blijft tot "de in artikel 61 opgesomde risico's", wordt er dus maar een gedeeltelijke oplossing geboden.

Bovendien bepaalt het voorstel niets voor de situatie van de onderhuurder, die in geval van brand ook aansprakelijk zou kunnen gesteld worden. De vraag dient ook gesteld te worden wat er verzekeringsrechtelijk geldt wanneer het gehuurde gebouw een gebouw in mede-eigendom betreft en verschillende appartementen omvat. Wie zal de verzekeringsovereenkomst dienen te onderschrijven: elke eigenaar of de vereniging van mede-eigenaars?

Bovendien merkt de Commissie op dat indien het de eigenaar is die de aansprakelijkheid van de huurder moet laten verzekeren, de huurder geen controle heeft over de overeenkomst en riskeert niet gedekt te zijn indien de eigenaar de overeenkomst niet sluit of indien de overeenkomst in de loop van de uitvoering ervan nietig verklaard, opgezegd of geschorst wordt. Wat merkwaardig is, is dat de sanctie die wordt opgelegd wanneer de eigenaar nalaat een verzekeringsovereenkomst te sluiten, erin bestaat de aansprakelijkheid van de huurder te beperken tot gevallen van opzet. Zeker wanneer de huurder aansprakelijk is jegens derden die geen partij zijn bij de huurovereenkomst leidt dit tot een vreemde situatie. Tot wie moet de derde zich wenden indien blijkt dat de aansprakelijkheid buiten overeenkomst van de huurder niet gedekt is door een verzekeringsovereenkomst?

De Commissie merkt ook op dat de verzekeringsovereenkomst van de eigenaar enkel dekking zou geven voor de aansprakelijkheid van de huurder voor schade veroorzaakt door het gebouw en dus niet voor diens aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door de inhoud. De huurder zou dus toch een eigen verzekering moeten sluiten om die aansprakelijkheid te dekken en overigens

2. DISCUSSION

La Commission des Assurances n'est pas favorable à cette solution. Les représentants des consommateurs n'y sont pas opposés mais souhaitent que le coût supplémentaire engendré par cette couverture ne soit pas répercuté chaque année sur le locataire sous la forme d'un forfait mais plutôt sur la base d'un coût réel dûment justifié. La Commission se demande cependant s'il sera possible en pratique d'isoler dans la couverture globale souscrite par le propriétaire le coût qui se rapporte à la couverture responsabilité du locataire.

La Commission remarque aussi que les périls visés à l'article 61 concernent l'incendie et les périls connexes, mais non l'ensemble des périls pouvant être couverts par une assurance multirisques habitations (dégâts des eaux, tempête, ...). Cantonnée à l'article 61, la solution ne serait donc que partielle.

Par ailleurs, la proposition ne vise en rien la situation du sous-locataire dont la responsabilité pourrait aussi être engagée en cas d'incendie. Il y a lieu de se demander aussi ce qu'il advient de l'assurance lorsque l'immeuble loué est en copropriété et comporte plusieurs appartements. Qui devra souscrire le contrat: chaque propriétaire ou l'assemblée des copropriétaires?

En outre, la Commission observe que si la couverture de la responsabilité du locataire incombe désormais au propriétaire, le locataire perd la maîtrise du contrat et risque d'être en défaut de couverture si le contrat n'est pas souscrit par le propriétaire ou s'il vient à être annulé, résilié ou suspendu en cours d'exécution. Il est curieux à cet égard de sanctionner le défaut de souscription d'un contrat d'assurance par une limitation de la responsabilité du locataire au dol. Il en est d'autant plus ainsi lorsque la responsabilité du locataire est engagée à l'égard des tiers non parties au contrat de location. A qui s'adressera le tiers s'il s'avère que la responsabilité extra-contractuelle du locataire n'est pas couverte par un contrat d'assurance?

La Commission observe encore que la responsabilité du locataire qui serait couverte par le contrat souscrit par le propriétaire ne concerne que la responsabilité du fait de l'immeuble et non apparemment la responsabilité du fait du contenu. Le locataire devrait donc quand même souscrire sa propre assurance pour couvrir cette responsabilité, de même d'ailleurs que le contenu qui lui appartiendrait

ook om de inhoud te dekken die hem in eigendom toebehoort.

De vertegenwoordigers van de verzekeraars voegen hieraan toe dat de dekkingen die in de verzekeringsovereenkomst van de eigenaar zullen worden geboden voor de huurder zeer waarschijnlijk minder uitgebreid zullen zijn dan de dekkingen die momenteel zijn opgenomen in de verzekering van de huurdersaansprakelijkheid. In dergelijke overeenkomsten wordt de dekking immers uitgebreid tot studentenwoningen, vakantiewoningen en gehuurde feestlokalen. Zij kunnen ook een dekking voor de aansprakelijkheid van de gasten bevatten evenals een waarborg rechtsbijstand. De verzekeringsovereenkomst die de eigenaar sluit zal zich naar alle waarschijnlijkheid beperken tot de minimumdekkingen die in de ontwerpakte zijn opgenomen. De huurder die aanvullende waarborgen zou wensen, zal zijn eigen overeenkomst dienen te onderschrijven, met het risico van samenloop van verzekeringen dat hieruit volgt.

De Commissie is van oordeel dat de voorgestelde oplossing maar werkzaam kan zijn als er tussen de eigenaar en de huurder duidelijke afspraken worden gemaakt over de omvang van de waarborgen en over de duur van de dekking. Aangezien beide partijen belang hebben bij de voorgestelde regeling is ook deze communicatie zowel voor de huurder als voor de eigenaar essentieel. In de voorgelegde tekst is echter nergens sprake van zulke communicatie tussen de eigenaar en de huurder.

De vertegenwoordigers van de verbruikers wijzen er op dat in de Commissie de verzekeringsrechtelijke aspecten van het voorstel onderzocht zijn, maar dat het opportuun zou zijn om het voorstel ook te onderzoeken in een ruimere context, met name in het kader van de huurovereenkomst en de aansprakelijkheden die daaruit voortvloeien voor de huurder. Zij menen daarom dat het gepast zou zijn het voorstel ook voor te leggen aan de Raad voor het Verbruik.

-◆-

3. CONCLUSIES

Op de vertegenwoordigers van de verbruikers na, staat de Commissie voor Verzekeringen niet achter het wetsvoorstel. Het lijkt de Commissie niet aangewezen het aan de eigenaar over te laten om de aansprakelijkheid van de huurder te verzekeren. Het is immers de huurder die een belang heeft bij het verzekerde, en niet de eigenaar. De verplichting om een passende dekking te nemen zou dus bij de huurder zelf moeten liggen.

en propre.

Les représentants des assureurs ajoutent que les garanties souscrites par le propriétaire pour le compte du locataire seront très probablement moins étendues que les garanties incluses pour l'instant dans les assurances RC locative. Ces derniers contrats prévoient en effet des extensions de garantie au logement d'étudiant, au logement de vacances, aux biens loués pour les fêtes. Elles peuvent aussi contenir une couverture de la responsabilité des hôtes et, éventuellement, une garantie protection juridique. Il est vraisemblable que la couverture souscrite par le propriétaire comportera seulement les garanties minimales prévues par le texte en projet. Le locataire qui souhaiterait obtenir des garanties complémentaires devra souscrire son propre contrat, avec le risque de concours d'assurances que cela comporte.

La Commission est d'avis que l'efficacité du dispositif mis en place suppose une bonne communication entre le propriétaire et le locataire sur l'étendue des garanties et sur la durée de la couverture. Compte tenu de l'intérêt commun des parties dans la réglementation proposée, cette communication est essentielle aussi bien pour le locataire que pour le propriétaire. Pourtant cette communication n'est pas prévue par le texte soumis à la Commission.

Les représentants des consommateurs font remarquer que les aspects propres aux assurances sont examinés par la Commission, mais qu'il serait opportun d'analyser la proposition dans un contexte plus large, notamment dans le cadre du contrat de location et des responsabilités qui en résultent pour le locataire. Dès lors ils estiment qu'il serait opportun de soumettre la proposition au Conseil de la Consommation.

-◆-

3. CONCLUSIONS

Hormis les représentants des consommateurs, la Commission des Assurances n'est pas favorable à la proposition de loi. Il ne lui paraît pas opportun de transférer au propriétaire le soin de couvrir la responsabilité du locataire. Cet intérêt d'assurance appartient au locataire et non au propriétaire. Il devrait donc incomber à celui-là de souscrire une garantie adéquate.

Als het voorstel de bedoeling heeft om de huurder beter te beschermen, lijkt het er op dat het omgekeerde effect zou bereikt worden. De huurder is namelijk niet beter beschermd door een door de eigenaar onderschreven verzekering waar hij geen zeggenschap over heeft en waarvan hij de inhoud niet mee heeft kunnen bepalen.

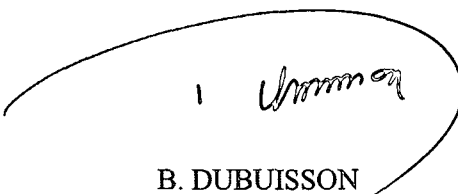
-◇-

De Voorzitter,

Si la proposition vise à mieux protéger le locataire, il semble qu'elle pourrait conduire à l'effet inverse. En effet, le locataire n'est pas mieux protégé par une police d'assurance souscrite par le propriétaire, police dont il n'a pas la maîtrise et dont il n'a pas contribué à définir le contenu.

-◇-

Le Président,


B. DUBUISSON