

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

30 MEI 1978

WETSONTWERP

betreffende de huurovereenkomsten

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De beginselen die de huurovereenkomsten beheersen zijn indertijd vastgesteld geworden bij de redactie van het Burgerlijk Wetboek. Behalve met betrekking tot de handels-huur en de pacht heeft deze wetgeving praktisch geen wijziging ondergaan. Wel werden een reeks uitzonderingswetten uitgevaardigd, bijzonder betreffende de huurprijzen.

De huurwetgeving stond de laatste jaren wederom hevig in de belangstelling en was het voorwerp van vaak gegronde kritiek. Het huren of het verhuren van een woonhuis of een appartement is een gebeurtenis waarmee praktisch iedereen in onze samenleving werd of wordt geconfronteerd. Men mag dus stellen dat deze materie blijvend actueel is.

Sedert 1975 zijn een aantal beschikkingen getroffen waarbij de verhoging van de huurprijzen gereglementeerd werd. Het gaat om de wetten van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen en uitvoeringsbesluiten, van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen, hoofdstuk II, afdeling 3, artikelen 38 tot 40, en uitvoeringsbesluiten; van 24 december 1976 betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie, afdeling 3, artikelen 5 tot 10 en van 27 december 1977 tot regeling voor 1978 van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Deze speciale wetgeving werd uitgevaardigd in het kader van de inflatiebestrijding en had tot doel een grotere stabiliteit in de huurprijzen te bereiken door een matiging van de verhoging van de huurprijs. Vergeleken met vorig jaar werd de inflatie teruggebracht tot beneden de zes procent.

Bij de bespreking tijdens de parlementaire werkzaamheden heeft de Regering een globale herziening van de huurwetgeving in het vooruitzicht gesteld. Deze hervorming zou de prijsverhoging op definitieve wijze regelen en anderzijds een aantal vernieuwingen doorvoeren in de basiswetgeving betreffende de huur.

Dat is dan ook de reden waarom dit ontwerp aan uw goedkeuring wordt voorgelegd.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978

30 MAI 1978

PROJET DE LOI

relatif aux contrats de louage

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les principes qui régissent les contrats de louage ont été établis à l'époque de l'élaboration du Code civil. A l'exception de ce qui a trait aux baux commerciaux et aux baux à ferme, cette législation n'a pratiquement subi aucune modification. Quelques lois d'exception ont toutefois été adoptées, principalement en matière de loyer.

Ces dernières années, la législation sur les contrats de louage s'est trouvée, une nouvelle fois, au centre de l'intérêt et a fait l'objet de critiques souvent fondées. La location d'un immeuble d'habitation ou d'un appartement, que ce soit en qualité de bailleur ou en qualité de preneur, est un événement avec lequel pratiquement chacun de nous a été ou peut être confronté. Il s'agit donc d'une matière qui reste, en permanence, d'actualité.

Depuis 1975, ont été adoptées plusieurs dispositions réglementant les majorations de loyer. Ce sont la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation et les arrêtés pris en exécution de cette loi; les articles 38 à 40 formant la section 3 du chapitre II de la loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique et les arrêtés pris en exécution de cette loi; les articles 5 à 10 formant la section 3 de la loi du 24 décembre 1976 relative au maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie et la loi du 27 décembre 1977 réglant pour 1978 les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

Cette législation particulière doit être placée dans le cadre de la lutte contre l'inflation et visait à stabiliser davantage les loyers en en tempérant les hausses. Comparativement à l'année précédente, l'inflation a été ramenée à moins de 6 %.

Lors des débats parlementaires, le Gouvernement a annoncé une révision globale de la législation en matière de contrats de louage. Cette réforme réglerait de manière définitive les augmentations de loyer et introduirait, d'autre part, certaines dispositions nouvelles dans la législation de base relative aux dits contrats.

Telles sont les raisons pour lesquelles le présent projet est soumis à votre approbation.

Algemene toelichting

De basiswetgeving inzake huur van goederen is terug te vinden in het Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II.

De Regering is de mening toegedaan dat deze wetgeving fundamenteel moet behouden blijven doch dat ze enigszins dient aangepast te worden aan de opvattingen van onze tijd. Het is daarom dat de nieuwe wet ingevoegd wordt in het Burgerlijk Wetboek.

Bij de voorbereiding van het ontwerp heeft men zich laten leiden door de bekommernis de reglementering zo klaar en eenvoudig mogelijk te houden. De huurwet richt zich tot een groot publiek. Ze moet door iedere burger kunnen gehanteerd worden.

Gedacht ook werd aan de speciale bescherming van de huurder. Een aantal maatregelen daarover vindt men terug in het ontwerp. Een gewaarborgd woonrecht werd ingevoerd voor de huurder door toepassing van de formule 3 - 6 - 9 en het optrekken van de opzeggingstermijnen; het recht om de huur over te dragen en op onderverhuur werd beter beschermd; de waarborg werd gereglementeerd met opbrengst voor de huurder; de prijsaanpassingen en kostenregeling zijn definitief geregeld; het systeem van de plaatsbeschrijving is verstrengd door de afschaffing van het tegenbewijs; de aansprakelijkheid voor brand is voortaan proportioneel in plaats van hoofdelijk.

Een belangrijke wijziging is de afschaffing van de gebruiken. Wanneer de partijen niet duidelijk stellen voor welke tijd de overeenkomst is aangegaan wordt zij geacht voor onbepaalde tijd te zijn gesloten. De wet regelt in dat geval eveneens de opzeggingstermijn. De rechter hoeft dus niet meer te verwijzen naar de gebruiken.

De afschaffing van de gebruiken is beslist in het kader van het streven naar meer duidelijkheid en zekerheid voor de partijen. Deze gedachte stond de Regering ook voor ogen bij het invoeren van een andere nieuwigheid, nl. de verplichte afwijking bij geschrift. Indien de partijen inderdaad geen schriftelijke overeenkomst opmaken geldt voortaan enkel het Burgerlijk Wetboek. Is men akkoord om een andere regeling te treffen dan moet dit bij geschrift gebeuren. De Regering hoopt alsoz twijfel en onzekerheid te bannen en daardoor het aantal geschillen voor de rechtbanken te verminderen.

In het ontwerp is eveneens een algemene regel opgenomen betreffende de herstellingen. Huurherstellingen, dit wil zeggen de kleine herstellingen en de herstellingen tot onderhoud zijn ten laste van de huurder. Alle andere en meer bepaald de grote herstellingen moeten door de verhuurder gedragen worden. In twee afzonderlijke artikelen wordt een exemplatieve opsomming gegeven van de huurherstellingen enerzijds en de grote herstellingen anderzijds. Daarvoor werd geput uit de rechtspraak.

Het is de huurder in de toekomst ook toegestaan verbeteringen aan te brengen aan de gehuurde woning. Hij zal daarvoor wel een speciale procedure dienen te volgen welke trouwens reeds bestaat voor de handelshuur.

Een volledig nieuwe procedure wordt ingevoerd voor de behandeling van de huurgeschillen voor de vrederechter. De procedure met de verplichte verzoening die de speciale huurprijswetten opgelegd hadden werd grondig bekritiseerd. Bij de voorbereiding van de hervorming zijn alle vrederechters van het land geraadpleegd geworden en werd hun oordeel gevraagd over de efficiëntie van de verplichte verzoening en de opportuniteit om ze uit te breiden tot alle huurgeschillen. Alhoewel de meningen verdeeld waren, sprak een meerderheid zich toch uit tegen een veralgemening van de verzoeningsprocedure. De nieuw ingevoerde procedure poogt aan al deze kritieken te beantwoorden. Ze heeft de eigenschappen snel en eenvoudig te zijn.

Exposé général

La législation de base en matière de louage de choses figure au Code civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II.

De l'avis du Gouvernement, elle doit être maintenue dans les grandes lignes mais subir une certaine adaptation aux conceptions de notre temps. La nouvelle loi devra donc trouver sa place dans le Code civil.

Lors de l'élaboration du projet, l'un des premiers soucis a été d'établir la réglementation en des termes clairs et simples. La loi sur les contrats de louage s'adresse, en effet, au grand public. Elle doit, dès lors, pouvoir être maniée par chaque citoyen.

La protection spéciale du locataire n'a pas davantage été perdue de vue. Le projet contient, dès lors, un certain nombre de mesures dans ce domaine. Le locataire bénéficie d'un droit d'habitation garanti grâce à l'adoption de la formule 3 - 6 - 9 et au relèvement des délais de congé; le droit à la cession du bail et à la sous-location est mieux protégé; la garantie est réglementée, avec octroi des intérêts au locataire; les adaptations de prix et le paiement des frais sont définitivement réglés; le système d'établissement de l'état des lieux devient plus strict par suite de la suppression de la preuve contraire par toutes voies de droit; la responsabilité en matière d'incendie s'établit désormais proportionnellement et non plus solidairement.

Un point important est la suppression des usages. Lorsque les parties ne conviennent pas clairement du terme du bail, celui-ci est censé fait pour une durée indéterminée. Dans ce cas, également, la loi fixe le délai de congé. Le juge ne doit donc plus se référer aux usages.

Cette suppression des usages a été décidée en vue de créer pour les parties une situation plus nette et une plus grande sécurité. C'est dans le même esprit que le Gouvernement a eu recours à une autre innovation en prévoyant que toute dérogation ne pourrait se faire que par écrit. A défaut de celui-ci, le Code civil sera de rigueur. Toute option différente doit donc se faire par écrit. Le Gouvernement espère ainsi supprimer le doute et l'incertitude et diminuer le nombre de litiges devant les tribunaux.

Le projet comporte également une réglementation en ce qui concerne les réparations. Les menues réparations et les réparations d'entretien sont réputées locatives et donc à la charge du preneur. Toutes les autres et plus spécialement les grosses réparations incombent au bailleur. Deux articles font une énumération nécessairement non exhaustive des réparations locatives, d'une part, et des grosses réparations, d'autre part. Elle se fonde sur la jurisprudence.

Dorénavant, le locataire pourra également faire des améliorations dans les locaux loués. Il sera toutefois tenu, à cet effet, à respecter une procédure spéciale déjà instituée pour les baux commerciaux.

Les contestations en matière de louage sont, quant à elles, désormais soumises à une toute nouvelle procédure devant le juge de paix. La procédure en conciliation imposée par les lois spéciales relatives aux loyers est sérieusement critiquée. A l'occasion des travaux préparatoires de la réforme envisagée, tous les juges de paix du Royaume ont été consultés et invités à émettre leur opinion quant à l'efficacité de l'appel en conciliation tel qu'il était imposé et à l'opportunité d'étendre la procédure à toutes les contestations en matière de loyer. Bien que les avis fussent partagés, une majorité s'est prononcée contre une généralisation de cette procédure. La nouvelle procédure doit répondre à ces critiques. Elle est rapide et simple.

Het ontwerp voegt naast de bestaande afdelingen, waarvan de vernieuwingen hierboven beschreven werden twee afdelingen toe aan het hoofdstuk over de huur van goederen: een afdeling met betrekking tot de leasing en een afdeling handelend over de roerende huur. In artikel 1711 worden trouwens de begrippen aangepast.

De Regering heeft het inderdaad nuttig geacht een materie die zo belangrijk is geworden en frequent voorkomt in onze samenleving als de leasingovereenkomsten te reglementeren. Daar het hier om een soort van huur gaat werd gedacht deze in te voegen in het Burgerlijk Wetboek.

Tot nu bestonden er geen speciale bepalingen over de huur van roerende goederen behalve het oude artikel 1757 van het Burgerlijk Wetboek. De artikelen over de onroerende huur werden door de rechtspraak aangewend voor de regeling van de roerende huur. In het ontwerp wordt naast een verwijzing naar een aantal artikelen over de onroerende huur een reeks artikelen ingevoerd die specifiek voor de roerende huur gelden.

Tenslotte dient aan het einde van deze algemene uiteenzetting nog aangestipt dat voor iedere afdeling vermeld wordt welke artikelen imperatieve bepalingen bevatten. Dit werd eveneens gedaan met het oog op de duidelijkheid en ter bescherming van de partijen, bijzonder de zwakste partij. De bepalingen van het hoofdstuk over de huur van goederen kunnen dus als volgt ingedeeld worden:

- de bepalingen waarvan mag afgeweken worden; weliswaar alleen bij geschrift;
- de bepalingen waarvan mag afgeweken worden (bij geschrift) in het voordeel van de huurder;
- de bepalingen, waarvan niet mag afgeweken worden.

Bespreking van de artikelen

1) Artikel 1 van het ontwerp (art. 1710 en 1711 B. W.)

In artikel 1711 worden een aantal nieuwe begrippen omschreven. Dit werd gedaan omdat men de afdelingen van hoofdstuk II een gewijzigd opschrift gegeven heeft. Alzo diende de terminologie in dit artikel aangepast.

Gevolg gevend aan het advies van de Raad van State werden de begrippen « huur van werk », « bestek » en « aanneming of vast akkoord » uit het artikel 1711 gelicht en toegevoegd aan artikel 1710 (§ 1 van artikel 1).

Artikel 1711 heeft alzo hoofdzakelijk nog alleen betrekking op de huur van goederen en voortaan spreekt men dus van (§ 2 van artikel 1) :

— *onroerende huur* : afdeling I.

Dit is de verhuring van alle onroerende goederen : landerijen, weilanden, woonhuizen, handelshuizen, kantoorgebouwen, industriële verhuringen, campeesterreinen... alles wat onroerend is;

— *woonhuur* : afdeling II.

Dit begrip vervangt de vroegere benaming « huishuur » en betreft de verhuring van woningen. Geopteerd werd voor deze algemene term omdat daarmee alle woonvormen kunnen aangeduid worden : huis, landhuis, bungalow, villa, flat, studio, appartement, kasteel...;

Outre les innovations exposées ci-dessus et introduites dans les sections existantes, le projet insère deux sections supplémentaires dans le chapitre relatif au louage des choses : une section relative au crédit-bail et une autre relative aux baux mobiliers. A l'article 1711, ces notions ont d'ailleurs été introduites.

Le Gouvernement a, en effet, jugé utile de réglementer une matière devenue aussi importante et déjà si profondément enracinée dans notre société que les contrats de crédit-bail. Comme il s'agit, en l'espèce, d'un genre de location, il a été jugé utile de définir cette dernière dans le Code civil.

Mis à part l'ancien article 1757, le Code civil ne contenait pas, jusqu'à présent, de dispositions particulières ayant trait aux baux mobiliers. Aussi la jurisprudence s'est-elle toujours référée aux articles relatifs aux baux immobiliers, pour régler les questions mobilières. Le projet assortit un renvoi à une série d'articles concernant le louage d'immeubles, à un certain nombre d'articles propres au louage des biens meubles.

Pour terminer cet exposé général, il convient de signaler que chaque section contient, *in fine*, l'énumération des articles qui énoncent des dispositions impératives. Cette méthode a été dictée par un souci de clarté. Elle conviendra également à la sauvegarde des intérêts des parties et spécialement de la partie la plus faible. Le chapitre relatif au louage des choses renferme donc trois sortes de dispositions :

- celles auxquelles il peut être dérogé, mais uniquement par écrit;
- celles auxquelles il peut être dérogé par écrit en faveur du locataire;
- celles qui ne tolèrent aucune dérogation.

Examen des articles

1) Article 1^{er} du projet (art. 1710 et 1711 C. c.)

L'article 1711 définit un certain nombre de notions nouvelles. Les sections du chapitre II ayant reçu un autre intitulé, la terminologie a été adaptée dans cet article.

Conformément à l'avis du Conseil d'Etat, les notions de « loyer », « devis » et « marché du prix fait » ont été soustraites de l'article 1711 et ajoutées à l'article 1710 (§ 1^{er} de l'article 1^{er}).

L'article 1711 ne se rapporte donc plus, en ordre principal, qu'au louage des biens, à telle enseigne qu'il sera uniquement question dorénavant (§ 2 de l'article 1^{er}) de :

— *bail immobilier* : section I.

Il convient d'entendre par là, le louage de tous les biens immeubles : terres, prairies, maisons d'habitation, maisons de commerce, immeubles de bureaux, locations industrielles, terrains de camping..., toutes choses immobilières;

— *bail à loyer* : section II.

Cette notion restreint la portée de l'ancien terme de bail à loyer et vise désormais le louage des seuls immeubles destinés au logement. Ce terme général englobe toutes les formes de logement : maisons, maisons de campagne, bungalows, villas, garçonnières, studios, appartements, châteaux...;

— *handelshuur* : afdeling IIbis.

Een ongewijzigd begrip dat omwille van de volledigheid werd toegevoegd;

— *pacht* : afdeling III.

Overname van de vroegere omschrijving.

— *leasing* : afdeling IV.

Een nieuw begrip ingevoerd in het Burgerlijk Wetboek omdat de Regering, zoals reeds gezegd, de mening toegedaan is dat deze overeenkomsten dringend moesten gereguleerd worden. De leasing kan zowel betrekking hebben op roerende als op onroerende goederen. Naargelang het ene of het andere geval zullen de regels betreffende de roerende of onroerende huur op de leasingovereenkomst toepasselijk zijn;

— *roerende huur* : afdeling V.

Er wordt nu een afzonderlijke afdeling gewijd aan de huur van roerende goederen.

2) *Artikel 2 van het ontwerp* herneemt gedeeltelijk artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek. Het werd evenwel gelicht uit de afdeling I en geplaatst vóór de afdelingen als een algemeen artikel dat betrekking heeft op alle verhuringen van goederen. Het bepaalt dat al deze overeenkomsten bij geschrift of mondeling kunnen worden aangegaan. Deze regel geldt voor zover er in de afdelingen geen uitzonderingen worden aangevoerd.

Zo wordt ondermeer bepaald dat de leasingovereenkomst altijd bij geschrift dient te worden aangegaan (artikel 1777bis B. W.). Anderzijds wordt ook voorgeschreven dat elke afwijking van het Burgerlijk Wetboek bij geschrift dient te geschieden (art. 1757, 1775, 1778undecies).

De oorspronkelijke versie van artikel 1714 bevatte een voorbehoud voor de pachtovereenkomst. Men heeft dit niet overgenomen omdat het nieuwe artikel 1714 als een algemene regel moet beschouwd worden waarvan in de bijzondere bepalingen van de afdelingen mag afgeweken worden. Dit is trouwens het geval in artikel 3 van de pachtwet.

3) *Artikel 3 van het ontwerp* vervangt de eerste afdeling van hoofdstuk II. Teneinde een overzichtelijk geheel te bekomen werd de volledige tekst hernomen met inbegrip van de artikelen welke geen wijzigingen ondergingen. De nummering der artikelen werd eveneens vervangen zodat men een doorlopende reeks bekomt.

De afdeling I bevat algemene regels betreffende de verhuring van onroerende goederen. Het zijn de gemeenrechtelijke bepalingen inzake onroerende huur en betreffen dus eveneens de woonhuur, de handelshuur, de pacht.

Art. 1715

Dit artikel heeft betrekking op het bewijs van het bestaan van de huurovereenkomst.

De Regering is de mening toegedaan dat de huidige reglementering te streng is. Daarom wordt in artikel 1715 verwezen naar de gewone bewijsregelen van het Burgerlijk Wetboek zodat in de toekomst een minder zware bewijslast opgelegd wordt.

Er dient nog vermeld dat het ontwerp het voorbehoud met betrekking tot de pachtcontracten niet herneemt. Zoals voor een aantal andere artikelen worden deze bepalingen als het ware gecentraliseerd in één artikel op het einde van de afdeling (zie artikel 1755).

— *bail commercial* : section IIbis.

Cette notion demeure inchangée, mais a été reprise pour respecter l'ensemble;

— *bail à ferme* : section III.

L'ancienne définition est maintenue;

— *crédit-bail* : section IV.

Ce nouveau concept a été introduit dans le Code civil parce que, ainsi qu'il est dit ci-dessus, le Gouvernement estime nécessaire de réglementer ces contrats au plus tôt. Le crédit-bail peut se rapporter tant aux biens meubles qu'aux biens immeubles. Selon le cas, les dispositions relatives aux baux mobiliers ou aux baux immobiliers seront applicables au contrat de base;

— *bail mobilier* : section V.

Le louage des biens meubles fait maintenant l'objet d'une section à part.

2) *L'article 2 du projet* reprend partiellement le libellé de l'article 1714 du Code civil, mais a été transféré de la section première dans la partie introductive des différentes sections en tant qu'il revêt un caractère général et qu'il se rapporte à tous les louages de choses. Il dispose que tous les baux susvisés peuvent être faits par écrit ou verbalement. Ce principe est valable dans la mesure où aucune exception n'est prévue dans l'une ou l'autre section.

Ainsi l'article 1777bis dispose que le crédit-bail doit toujours être constaté par écrit. Ailleurs (articles 1757, 1775, 1778undecies), il est dit que toute dérogation au Code civil suppose un écrit.

La version originale de l'article 1714 comportait une réserve pour les baux à ferme. Celle-ci n'a pas été maintenue, le nouvel article 1714 devant être considéré comme une règle générale à laquelle il est possible de déroger en vertu des dispositions particulières des sections. Tel est d'ailleurs le cas à l'article 3 de la loi sur les baux à ferme.

3) *L'article 3 du projet* remplace la section première du chapitre II. En vue d'obtenir un ensemble cohérent, le texte a été repris en totalité, y compris les articles demeurés inchangés. La numérotation des articles a été modifiée de manière à obtenir une série continue.

La section I groupe les règles générales relatives au louage des biens immeubles. Il s'agit des règles de droit commun en matière de baux immobiliers. Elles concernent donc également les baux à loyer, les baux commerciaux et les baux à ferme.

Art. 1715

Cet article a trait à la preuve de l'existence du contrat de louage.

Le Gouvernement estime que la réglementation actuelle est trop stricte. Aussi est-il fait référence à l'article 1715 aux règles ordinaires du Code civil en matière de preuve, de sorte qu'à l'avenir la charge de la preuve soit moins lourde à supporter.

Il faut, en outre, mentionner que le projet ne reprend pas la réserve relative aux baux à ferme. Comme un certain nombre d'autres articles, ces dispositions font l'objet d'un article unique et, en quelque sorte, centralisateur à la fin de la section (voy. l'article 1755).

Art. 1716

Het oude artikel 1716 handelde over het bewijs van de huurprijs en legde dienaangaande ook een zware bewijslast op.

Voortaan zullen de huurprijs en — overeenkomstig het advies van de Raad van State — de lasten bepaald worden door de vrederechter.

Art. 1717

Zoals reeds herhaalde malen gesteld in deze uiteenzetting wenst de Regering zoveel mogelijk duidelijkheid en zekerheid voor de partijen. Dit artikel somt daarom op welke vermeldingen de partijen absoluut moeten opnemen in hun huurovereenkomst. Wanneer deze kernbepalingen geregeld zijn in de overeenkomst zullen de partijen minder gevaar lopen voor onverwachte situaties te staan. Ook inzake bewijsvoering zullen er minder problemen zijn.

Dit artikel moet gelezen worden samen met de artikelen 1714, 1757 en 1775 die stellen dat alleen bij geschrift mag afgeweken worden van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, telkens voor wat hun afdeling betreft. Indien dus de partijen een geschrift opmaken en één van de in artikel 1717 vermelde punten is niet geregeld, dan geldt het Burgerlijk Wetboek.

Art. 1718

De onderverhuring en het recht om zijn huur over te dragen worden door dit artikel op strengere wijze gewaarborgd dan vroeger het geval was. Praktisch alle overeenkomsten bepaalden immers dat de onderverhuring slechts toegelaten was met het akkoord van de verhuurder. De verhuurder is zelden akkoord zodat het recht vrijwel voor alle huurders een dode letter bleef. Een groot aantal huurders zijn door allerlei omstandigheden vaak verplicht hun huur over te dragen of te onderverhuren. Denken wij aan verhuizing wegens professionele redenen, huwelijk, wijzigingen in de uitbating van de onderneming, enz.

De onderverhuring en de huuroverdracht worden nu principieel toegelaten. Belangrijk daarbij is wel dat aan de verhuurder geen nadeel mag worden berokkend.

De eerste paragraaf van artikel 1718 voorziet in een procedure waarbij, zoals het advies van de Raad van State trouwens vooropstelt, aan de partijen de mogelijkheid gelaten wordt in volle vrijheid een schikking te treffen en, eventueel in geval van onenigheid zich tot de vrederechter te richten.

De huurder moet de verhuurder vooraf op de hoogte brengen van zijn intenties, daarbij de nodige informatie verstrekend opdat de verhuurder zich een idee kan vormen over de situatie. De verhuurder heeft gedurende zestig dagen na de kennisgeving de tijd om zijn instemming te geven of tegenvoorstellen te doen. Reageert de verhuurder niet of kunnen de huurders niet akkoord gaan met de tegenvoorstellen, dan hebben beide partijen de mogelijkheid om zich tot de vrederechter te richten. Deze laatste beslist rekening houdend in alle geval met de belangen van de verhuurder.

De onderverhuring en de huuroverdracht kunnen steeds verhinderd worden door de verhuurder door de ontbinding van de overeenkomst voor te stellen.

De laatste alinea van § 1 handelt over de huurovereenkomsten betreffende voor handels- of ambachtsdoeleinden betrokken lokalen die niet onder artikel 1 van de wet van 30 maart 1951 op de handelshuur vallen. Zoals door de wet voorzien, is hier ook de onderverhuring en de

Art. 1716

L'ancien article 1716 concernait la preuve du prix du bail et établissait également à ce sujet une lourde charge de la preuve.

Désormais, le prix du bail et, conformément à l'avis du Conseil d'Etat, les charges seront déterminés par le juge de paix.

Art. 1717

Ainsi qu'il a déjà été dit et répété dans le présent exposé, le Gouvernement poursuit, dans l'intérêt des parties, un maximum de clarté et de garantie. Cet article énumère, dès lors, les mentions que les parties sont obligatoirement tenues d'inscrire dans le bail. Une fois que les points essentiels y sont réglés, les parties risqueront moins un jour d'être confrontées à des situations imprévues. Le problème de l'établissement de la preuve se résoudra, lui aussi, plus aisément.

Cet article doit être combiné avec les articles 1714, 1757 et 1775, qui énoncent, chacun pour la section où ils figurent, qu'il ne peut être dérogé que par écrit aux dispositions du Code civil. Si donc dans un bail écrit, l'un des points repris à l'article 1717 n'a pas été réglé, le Code est appliqué.

Art. 1718

Le droit de sous-louer et celui de céder le bail sont garantis de façon plus stricte dans cet article que ne le faisait l'ancien article 1717. On retrouvait, en effet, pratiquement dans tous les baux une clause ne permettant la sous-location qu'avec l'accord du bailleur. Mais celui-ci est rarement d'accord, à telle enseigne que les locataires ne peuvent guère faire valoir les droits susvisés. En raison de circonstances diverses, de nombreux locataires sont cependant souvent contraints à la sous-location ou à la cession de leur bail. Il suffit de songer aux déménagements pour motifs professionnels, par suite de mariage, pour cause de modification dans l'exploitation de l'entreprise, etc.

Le principe de la possibilité de sous-louer ou de céder le bail est à présent admis. Il importe toutefois de noter, à ce propos, que le bailleur ne peut en éprouver aucun préjudice.

Le § 1^{er} de l'article 1718 prévoit une procédure qui, ainsi que le propose d'ailleurs le Conseil d'Etat dans son avis, laisse aux parties la faculté de négocier en toute liberté et de recourir éventuellement au juge de paix en cas de désaccord.

Le preneur est tenu d'aviser au préalable le bailleur de ses intentions et de lui fournir, à cette occasion, tous renseignements susceptibles de permettre à celui-ci de se faire une idée de la situation. Dans les soixante jours de la réception de l'avis, le bailleur devra donner son accord ou faire des contre-propositions. A défaut de réaction de la part du bailleur ou d'accord des preneurs quant à ces contre-propositions les deux parties ont la possibilité de s'adresser au juge de paix qui décidera en tenant compte dans tous les cas des intérêts du bailleur.

Le bailleur pourra toujours empêcher la sous-location ou la cession du bail, en proposant la résiliation de celui-ci.

Le dernier alinéa du § 1^{er} concerne les baux relatifs aux locaux occupés à des fins commerciales ou artisanales, dans la mesure où ces baux échappent à l'article 1^{er} de la loi du 30 mars 1951 sur les baux commerciaux. Tout comme le prévoit cette loi, la sous-location et la cession ne sont, en la

overdracht slechts toegelaten als zij samen gaan met de onderverhuuring of de overdracht van de handelszaak zelf.

Wordt de onderverhuuring toegelaten dan is de huurder medeverantwoordelijk voor zijn eigen huurder (de onderhuurder) opdat deze de bestemming van de zaak zou eerbiedigen. De verhuurder heeft een rechtstreekse vordering tegenover de onderhuurder.

De bepalingen van dit artikel zijn imperatief.

Art. 1719

Dit artikel werd gewijzigd door de wet van 14 juli 1976 betreffende de wederzijdse rechten en verplichtingen van echtgenoten en de huwelijksvermogenstelsels.

Art. 1720

Aan de bepalingen van dit artikel werden geen wijzigingen aangebracht. Het herneemt de tekst van het oude artikel 1719 en omschrijft de verplichtingen van de verhuurder: de levering, het onderhoud, de vrijwaring van het rustig genot.

Deze drie elementen vormen de eigen aard, de natuur van een huurovereenkomst.

Art. 1721

Dit artikel neemt de tekst van het vroegere artikel 1720 over en voegt er een bepaling aan toe die tot doel heeft de verhuurder ertoe aan te zetten het goed in goede staat van onderhoud te leveren.

Wanneer het goed niet in goede staat van onderhoud geleverd wordt zodat het niet dienstig is voor een normaal gebruik, mag de huurder zijn verhuurder op de hoogte brengen van deze toestand en een desbetreffend bestek voor de noodzakelijke herstellingen bijvoegen. De huurder kan dit doen gedurende zestig dagen volgend op de ingebruikneming. Indien de verhuurder gedurende de zestig dagen na deze kennisgeving niet reageert mag de huurder de herstellingen laten verrichten op kosten van de verhuurder. Deze laatste kan zelfs verplicht worden schadevergoeding aan de huurder te betalen.

Art. 1722 tot 1726

Deze artikelen hernemen de teksten van de oude artikelen 1721 tot 1725. Zij behoeven geen nadere commentaar.

Vermelden we alleen nog dat de artikelen 1722 (vrijwaring voor gebreken) en 1725 (dringende herstellingen) bepalingen van dwingend recht bevatten.

Art. 1727

Herneemt de tekst van artikel 1726. De woorden « of de pachter » werden verwijderd omdat de eerste afdeling over « de huurder » en de « verhuurder » in het algemeen handelt.

Art. 1728 en 1729

Beide artikelen hernemen de vroegere bepalingen van de artikelen 1727 en 1728.

Artikel 1728 bevat imperatieve rechtsregels. De partijen mogen er niet van afwijken.

présente occurrence, également autorisées que dans la mesure où elles se font ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce lui-même.

Si la sous-location est accordée, le preneur sera coresponsable de son propre locataire (le sous-locataire), qui sera tenu de respecter la destination de la chose louée. Le bailleur est habilité à agir directement contre le sous-locataire.

Les termes du présent article sont impératifs.

Art. 1719

Cet article, qui était l'article 1718, a été modifié par la loi du 14 juillet 1976 relative aux droits et devoirs respectifs des époux et aux régimes matrimoniaux.

Art. 1720

Cet article reprend tel quel le texte de l'ancien article 1719 et définit les obligations du bailleur: la délivrance, l'entretien et le soin d'assurer la paisible jouissance.

Ces trois éléments sont inhérents à la nature d'un bail et en constituent l'essence.

Art. 1721

Cet article reprend le texte de l'ancien article 1720 en y ajoutant une disposition qui a pour but d'inciter le bailleur à livrer une chose en bon état de réparation.

Lorsque le bien n'est pas livré en bon état de réparation de sorte qu'il ne peut être utilisé selon un usage normal, le locataire peut aviser le bailleur de cette situation et joindre un devis relatif aux réparations à effectuer. Le preneur dispose, pour cette information, d'un délai de soixante jours courant à partir de l'occupation. A défaut, pour le bailleur, de réagir au cours des soixante jours suivant cet avis, le preneur peut faire procéder aux susdites réparations aux frais du bailleur, celui-ci pouvant même être tenu, à l'égard du preneur, à des dommages-intérêts.

Art. 1722 à 1726

Ces articles reprennent les textes respectifs des anciens articles 1721 à 1725 et ne nécessitent aucun commentaire.

Qu'il suffise de mentionner que les articles 1722 (garantie pour vices) et 1725 (réparations urgentes) contiennent des dispositions impératives.

Art. 1727

Cet article n'est autre que l'ancien article 1726 où ont été supprimés les termes relatifs au bail à ferme, la section première ne traitant que du preneur et du bailleur en général.

Art. 1728 et 1729

Ils reproduisent intégralement le texte des anciens articles 1727 et 1728.

L'article 1728 contient des dispositions impératives auxquelles il ne peut être dérogé.

Artikel 1729 omschrijft de verplichtingen van de huurder. Zoals dit het geval is voor de verhuurder vormen zij ook de natuur van de huurovereenkomst.

Er werd een bepaling aan toegevoegd met betrekking tot de burgerlijke stand van de huurder. Voor de verhuurder is het soms belangrijk op de hoogte te zijn van de wijzigingen dienaangaande. Denken we bijvoorbeeld aan de verplichting door de wet op de wederzijdse rechten en plichten van de echtgenoten en de huwelijksvermogensstelsels opgelegd, de opzegging voor de huur van de echtelijke woning aan de man en de vrouw te richten.

Art. 1730

De Regering wenst in dit artikel de aanpassing van de huurprijzen op definitieve wijze te regelen. Men heeft zich bij de uitwerking van de regeling gebaseerd op de bepalingen van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen.

Dit artikel regelt de aanpassing van de huurprijzen, en wil helemaal geen afbreuk doen aan de contractuele vrijheid van de partijen tot vaststelling van de basishuurprijs. Eenmaal de partijen de huurprijs hebben vastgesteld zijn de aanpassingen onderworpen aan de bepalingen van de wet.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de aanpassingen gebaseerd op de stijging of daling van de levensduurte enerzijds (§ 1) en alle andere aanpassingen anderzijds (§ 4). Deze laatste zijn trouwens alleen maar geoorloofd indien ze beantwoorden aan een tegenprestatie of gerechtvaardigd zijn door sociale overwegingen of door ernstige redenen.

De aanpassing van de huurprijs mag slechts één maal per jaar geschieden. Dat wil niet zeggen dat de partijen verplicht zijn jaarlijks de huurprijs aan te passen (zie ook § 3).

Het is goed mogelijk dat de verhuurder dan eens na één jaar, dan weer na 2 jaar de huurprijs wenst aan te passen aan de levensduurte. Er wordt trouwens ook geen onderscheid meer gemaakt naargelang de overeenkomsten in een periodieke schommeling van de huurprijs voorzien of niet.

De huuraanpassing welke gebaseerd is op de levensduurte is toegelaten één maal per jaar en ten vroegste op de verjaardag van de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde onroerend goed is gesteld. Men heeft geopteerd voor het begrip « ingenotstelling » boven de begrippen « inwerkingtreding » of « aanvang » van de overeenkomst of « ingebruikneming » omdat deze begrippen aanleiding kunnen geven tot allerlei discussies.

Bijvoorbeeld : een huurovereenkomst wordt afgesloten op 1 januari 1977, de waarborg dient betaald op 1 februari 1977, het goed wordt ter beschikking gesteld van de huurder op 1 maart 1977 doch hij betreft het pas vanaf 10 april 1977. Wanneer vangt de overeenkomst aan? Welk is de datum van de inwerkingtreding? De Regering is daarom de mening toegedaan dat als referentiedatum dient genomen te worden de dag waarop de huurder het goed ter zijner beschikking gesteld krijgt. Dit is ook niet noodzakelijk dezelfde dag als deze van de ingenottreding. In ons voorbeeld trouwens werd de ingenotstelling verricht op 1 maart doch betrok de huurder het goed slechts op 10 april. De dag van de ingenotstelling lijkt ons de beste oplossing die het minst tot discussies kan leiden en het best beantwoordt aan de bedoeling van de huur : het rustig gebruik en genot van de zaak verlenen aan de huurder.

De aanpassing van de huurprijs geschiedt volgens de berekening van de regel van drie :

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw index}}{\text{aanvangsindex}} = \text{nieuwe huurprijs}$$

L'article 1729 circonscrit les obligations du preneur. Comme celles imposées au bailleur, elles constituent l'essence même du bail.

Une disposition y a toutefois été ajoutée. Elle concerne l'état civil du preneur. Le bailleur peut, en effet, avoir intérêt à être au courant des changements qui pourraient intervenir dans ce domaine. Songeons, par exemple, à l'obligation qui est prévue par la loi relative aux droits et devoirs respectifs des époux et aux régimes matrimoniaux et qui enjoint d'adresser au mari et à la femme la résiliation du bail conclu pour le domicile conjugal.

Art. 1730

Le Gouvernement souhaite régler définitivement dans cet article les rajustements du prix des baux. A cet effet, on s'est basé sur les dispositions de la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation.

Le présent article régleme l'adaptation des prix mais il ne porte nullement atteinte à la liberté contractuelle des parties quant à la fixation du prix de base. Mais, une fois celui-ci fixé, elles sont tenues de procéder auxdits rajustements en respectant les prescriptions légales.

Il est fait une distinction entre les adaptations basées sur la hausse ou la baisse du coût de la vie, d'une part (§ 1) et les autres adaptations (§ 4). Ces dernières ne sont d'ailleurs autorisées qu'en tant qu'il y a une contrepartie ou qu'elles sont justifiées par des considérations d'ordre social ou par des motifs sérieux.

L'adaptation du prix ne peut se faire qu'une fois l'an, ce qui ne veut toutefois pas dire que les parties aient l'obligation d'y recourir chaque année (voir également § 3).

Il est, en effet, loisible au bailleur de n'effectuer qu'après deux ans, par exemple, l'adaptation du prix au coût de la vie. Il n'est, du reste, plus fait de distinction selon que les baux prévoient ou non un rajustement périodique des prix.

L'adaptation susvisée, basée sur le coût de la vie, est autorisée une fois par an et au plus tôt, au jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a eu la jouissance de l'immeuble loué. Cette référence a été préférée aux notions d'« entrée en vigueur du bail » ou de « date à laquelle le bail prend cours » ou d'« occupation des lieux loués », parce que ces notions peuvent prêter à controverse.

Un bail est, par exemple, conclu le 1^{er} janvier 1977. La garantie doit être payée le 1^{er} février suivant. Le bien est mis à la disposition du locataire le 1^{er} mars 1977, mais il n'y entre que le 10 avril 1977. Quand le bail prend-il cours? Quelle est la date de l'entrée en vigueur? Le Gouvernement estime, dès lors, qu'il y a lieu de prendre comme date de référence le jour à partir duquel le bien est mis à la disposition du locataire. Ce jour ne coïncide pas nécessairement avec celui de l'entrée en jouissance. Dans notre exemple d'ailleurs, la mise en jouissance a été fixée au 1^{er} mars, mais le locataire n'est effectivement entré que le 10 avril. Le choix de la date de la mise en jouissance semble être la meilleure solution. Cette date prêterait le moins à discussion et répondra le mieux aux objectifs du contrat de louage : permettre au locataire de jouir et d'user paisiblement de la chose louée.

L'adaptation du prix se fait selon la formule de la règle de trois ci-après :

$$\frac{\text{prix de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}} = \text{nouveau prix}$$

Deze formule werd reeds voorgeschreven door de wet van 10 april 1975 en beantwoordt het beste aan de fluctuaties van het prijzenpeil.

De basishuurprijs is deze welke de partijen vrij zijn overeengekomen bij de contractstluiting. Indien de partijen uitdrukkelijk in hun overeenkomst bepaalde kosten en lasten hebben vermeld maken die geen deel uit van de huurprijs en mogen ze niet als basis genomen worden voor de berekening van de huurprijsaanpassing.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de huurprijsaanpassing. Indien de verhuurder bijvoorbeeld de huurprijs aanpast vanaf de maand maart neemt hij als referentie voor de berekening als nieuw indexcijfer dit van de maand februari.

De definitie van het aanvangsindexcijfer (basisindex) werd in vergelijking met de wet van 10 april 1975 gewijzigd. Aanvankelijk was als referentie de maand van de ingenotstelling vooropgesteld. Rekening houdende met het advies van de Raad van State werd teruggegrepen naar de idee van artikel 2 van de wet van 10 april 1975. De terminologie werd evenwel niet dezelfde. Artikel 2 van genoemde wet sprak over de maand vanaf dewelke de « aanpassing bedongen werd ». Vermits geen onderscheid gemaakt wordt naargelang de overeenkomsten in een periodieke schommeling van de huurprijs voorzien of niet, heeft de Regering het nuttiger geacht als referentie de datum van de contractafsluiting te gebruiken. De basisindex is deze van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst werd afgesloten.

Hernemen wij ons voorbeeld :

- huurovereenkomst gesloten op 1 januari 1977;
- waarborgsom betaald op 1 februari 1977;
- sleutels overhandigd op 1 maart 1977;
- goed betrokken op 10 april 1977.

De basisindex is deze van de maand december 1976. De aanpassing geschiedt ten vroegste vanaf 1 maart 1977.

Indien de indexschaal welke op dit ogenblik in voege is ooit zal gewijzigd worden zullen de partijen voor de berekening van de aanpassingen een aantal omschakelingsbewerkingen moeten verrichten. Om hen daarbij te helpen bepaalt het ontwerp dat de Koning dan telkens een tabel zal opstellen met de omrekeningscoëfficiënten.

De tweede paragraaf van artikel 1730 bepaalt uitdrukkelijk dat de partijen niet mogen profiteren van een overdracht van de huur of van de verlenging van de overeenkomst om de huurprijs aan te passen. Daar het in deze gevallen gaat om dezelfde overeenkomst dient de vigerende huurprijs behouden te blijven. In geval van betwisting dient de rechter te oordelen of er sprake is van verlenging van de overeenkomst dan wel of de partijen een nieuwe overeenkomst hebben afgesloten. Het is natuurlijk wel mogelijk dat de huurprijs van een overgedragen of verlengde overeenkomst een andere is dan de basishuurprijs indien de overdracht of de verlenging gebeurt méér dan een jaar later dan de ingenotstelling, en er ondertussen een aanpassing doorgevoerd werd. Na de overdracht of na de verlenging zullen aanpassingen mogen geschieden telkens vanaf de verjaardag van de ingenotstelling van de oorspronkelijke huurder, d.w.z. de huurder die de basishuurprijs overeenkwam en het eerste in het genot gesteld werd. Daarvoor zal eveneens de formule dienen gebruikt te worden.

Bijvoorbeeld :

- Overeenkomst tussen A (verhuurder) en B (huurder) op 1 januari 1978.
- Ingenotstelling op 1 februari 1978.
- Huurprijs : 4 000 BF.

Cette formule a déjà été imposée par la loi du 10 avril 1975 et répond le mieux aux fluctuations des prix.

Le prix de base est celui qui a été nouveau à la signature du bail. Si les parties ont prévu expressément dans celui-ci certains frais et charges, ils ne sont pas partie intégrante du prix et ne peuvent être pris en considération pour le calcul du prix rajusté.

Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède le rajustement du prix. Dans l'hypothèse où le bailleur adapterait le prix à partir du mois de mars, cet indice serait celui de février.

La définition de l'indice de départ ou indice de base diffère de celle donnée dans la loi du 10 avril 1975. Le mois proposé initialement comme référence était celui de la mise en jouissance. Compte tenu de l'avis du Conseil d'Etat, on en est revenu au principe de l'article 2 de la loi du 10 avril 1975. La terminologie n'est toutefois pas identique. L'article 2 de la dite loi parlait « du mois qui précède celui où la variation a été convenue ». Puisqu'il n'est pas fait de distinction selon que les baux prévoient ou non une variation périodique du loyer, le Gouvernement a préféré prendre comme référence la date de la conclusion du bail. L'indice de base est l'indice du mois qui précède celui où le bail a été conclu.

Revenons à notre exemple :

- bail conclu le 1^{er} janvier 1977;
- garantie payée le 1^{er} février 1977;
- remise des clés le 1^{er} mars 1977;
- usage des lieux à partir du 10 avril 1977.

L'indice de base est celui de décembre 1976. Le rajustement se fait au plus tôt le 1^{er} mars 1977.

En cas de modification de l'échelle indiciaire actuellement en vigueur, les parties devront recourir à une série d'opérations de conversion pour pouvoir procéder au rajustement. En vue de les y aider, le projet dispose que le Roi dressera chaque fois un tableau comportant les coefficients de conversion.

Le paragraphe 2 de l'article 1730 énonce de manière expresse que les parties ne peuvent mettre une cession ou une prorogation du bail à profit pour adapter le prix. Puisqu'il s'agit, en l'occurrence, du même bail, ledit prix doit être maintenu. En cas de contestation, le juge devra établir s'il s'agit d'une prorogation du bail ou si les parties ont conclu un nouveau bail. Il est possible, évidemment, que le loyer d'un bail cédé ou prorogé s'écarte du prix de base, si la cession ou la prorogation s'effectuent plus d'un an après l'entrée en jouissance et qu'un rajustement a eu lieu entretemps. Après la cession ou la prorogation susvisées, les adaptations pourront se faire chaque fois à partir du jour anniversaire de la date à laquelle le locataire originaire est entré en jouissance des lieux car c'est avec ce locataire qu'il a été convenu du prix de base et c'est lui qui, le premier, a obtenu la jouissance. A cet effet, il sera fait usage de la même formule.

Exemple :

- Bail conclu entre A (bailleur) et B (preneur) le 1^{er} janvier 1978.
- Entrée en jouissance le 1^{er} février 1978.
- Prix : 4 000 FB.

— Er geschiedt een huurprijsaanpassing op 1 februari 1979 met toepassing van de formule.

Nieuwe huurprijs : 4 200 BF.

— Op 1 oktober 1979 wordt de huur overgedragen aan C (nieuwe huurder).

De huurprijs welke aan C mag gevraagd worden bedraagt 4 200 BF.

— Op 1 februari 1980 zal A een huurprijsaanpassing mogen doorvoeren. Hij zal daarbij de formule dienen te gebruiken :

$$\text{Nieuwe huurprijs} = \frac{\text{basishuur} \times \text{nieuwe index}}{\text{oude index}} \text{ of } \frac{4\,000 \times \text{index 1 januari 1980}}{\text{index 1 december 1977}}$$

De partijen zijn — zoals reeds gezegd — niet verplicht telkens op de verjaardag van de ingenotstelling de huurprijs aan te passen. Zij mogen deze dag zonder meer laten voorbijgaan.

De aanpassing kan anderzijds slechts worden doorgevoerd nadat één der partijen erom verzoekt. Alvorens hun verzoek te richten dienen zij evenwel de publicatie van het nieuwe indexcijfer in het *Belgisch Staatsblad* af te wachten. De aanvraag heeft geen terugwerkende kracht behalve voor de maand van de aanvraag. Daarmee wordt wel degelijk een « huurmaand » bedoeld.

Dit betekent dus dat een verhuurder die twee verjaardagen heeft laten voorbijgaan en nu plots het derde jaar een verhoging doorvoert deze enkel voor de toekomst kan laten gelden en de twee voorbije jaren niet mag recupereren. Enkel voor de huurmaand van de aanvraag kan retroactief de aanpassing geëist worden. Dit werd toegelaten omdat de nieuwe index altijd op tijd gekend is.

De vierde paragraaf van dit artikel bepaalt dat naast de huurprijsaanpassing aan de levensduurte, nog slechts een aanpassing van de huurprijs kan geschieden in bijzondere gevallen. Deze regel werd trouwens gedeeltelijk overgenomen uit de wet van 10 april 1975, artikel 2, § 2, waar hij als amendement werd toegevoegd aan het oorspronkelijk ontwerp.

Huurprijsaanpassingen zijn also mogelijk wanneer ze beantwoorden aan een tegenprestatie : de verhuurder verricht een aantal verbeteringswerken, er wordt een garage toegevoegd, de huurder schildert de ganse woning, enz...

Als tweede geval worden sociale overwegingen vermeld als rechtsvaardiging voor de aanpassing van de huurprijs. Het is inderdaad mogelijk dat de verhuurder om sociale redenen een lagere huurprijs zou vragen bijvoorbeeld aan jonggehuwden, gastarbeiders, familieleden, enz...

Tenslotte bepaalt het ontwerp dat de huuraanpassing kan geoorloofd zijn omwille van ernstige redenen. De bedoeling is aan de vrederechter een grote beoordelingsvrijheid terzake te laten. Het is evident dat het om bijzondere gevallen moet gaan die voldoende ernstig moeten zijn om een aanpassing te rechtvaardigen.

Het ontwerp vermeldt de meest waarschijnlijke gevallen. Er kunnen er nog andere bestaan.

Een ernstige reden tot aanpassing van de huurprijs kan also zijn het feit dat het gehuurde goed in een residentiële wijk komt te liggen of dat door het aanleggen van een groenzone in de omgeving er een algemene evolutie waar te nemen valt van de huurprijzen.

— Le prix est rajusté le 1^{er} février 1979, en application de la formule.

Nouveau prix : 4 200 FB.

— Le 1^{er} octobre 1979, le bail est cédé à C (nouveau locataire).

Le prix qui peut lui être réclamé s'élève à 4 200 FB.

— Le 1^{er} février 1980, A pourra procéder à une adaptation du prix en recourant à la formule :

$$\text{Nouveau prix} = \frac{\text{prix de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{ancien indice}} \text{ ou } \frac{4\,000 \times \text{indice 1^{er} janvier 1980}}{\text{indice 1^{er} décembre 1977}}$$

Ainsi qu'il a été dit, rien n'oblige les parties à effectuer ces rajustements précisément le jour anniversaire de la mise en vigueur. Elles peuvent assurément laisser passer cette date.

Par ailleurs, l'adaptation ne peut se faire qu'après qu'une des parties l'aura demandée. Elles ne formuleront toutefois leur demande qu'après la publication du nouvel indice au *Moniteur belge*. La demande n'a d'effet rétroactif que pour le mois où elle aura été établie. Il convient d'entendre effectivement par là un « mois de louage ».

En clair, ceci signifie que le bailleur qui a laissé passer deux anniversaires et entend brusquement, la troisième année, réclamer une majoration, ne pourra faire valoir celle-ci que pour l'avenir et devra renoncer à récupérer les deux années écoulées. Le rajustement ne pourra rétroagir que pour le mois de la demande. Cette latitude est accordée en raison de la publication parfois tardive de l'indice des prix à la consommation.

Le paragraphe 4 du présent article dispose qu'outre l'adaptation au coût de la vie, le prix peut, dans des cas exceptionnels, subir un seul rajustement complémentaire. Cette règle a, du reste, été partiellement empruntée à l'article 2, § 2, de la loi du 10 avril 1975. Elle avait été introduite, par voie d'amendement, dans le projet original.

Des adaptations sont dès lors autorisées lorsqu'elles répondent à une contrepartie : le bailleur fait des améliorations ou construit un garage, le locataire peint toute la maison ...

Le second cas concerne le rajustement du prix sur base de considérations d'ordre social. Il n'est pas exclu, en effet, que pour des raisons de cet ordre, le bailleur demande un prix moindre à des jeunes mariés, des travailleurs étrangers, des parents, etc.

Aux termes du projet, l'adaptation du prix est encore possible pour des motifs sérieux. Il s'agit de laisser au juge de paix une large liberté d'appréciation en l'espèce. Les cas visés doivent évidemment, présenter un caractère particulier et suffisamment sérieux pour justifier une adaptation.

Le projet prévoit les éventualités les plus probables. Il y en a d'autres.

Un motif sérieux d'adaptation de prix peut également consister dans le fait que le bien loué vient à se trouver dans un quartier résidentiel ou que l'aménagement d'une zone verte dans les environs engendre une évolution générale des prix.

Deze aanpassingsmogelijkheden bestaan in beide richtingen: verhoging of verlaging. De partijen kunnen erom verzoeken telkens zij een aanpassing verantwoord vinden. In al deze gevallen oordeelt de vrederechter naar billijkheid wanneer de partijen geen overeenstemming bereiken.

De vijfde en laatste paragraaf bevat een uitzonderingsbepaling voor in gevallen van nood.

Om te vermijden dat men, zoals in het verleden het geval is geweest, overhaast en zonder mogelijkheid van een grondige voorbereiding verplicht is een uitzonderingswet te laten goedkeuren, wordt aan de Koning bevoegdheid verleend de huurprijsaanpassing vast te stellen.

Hij kan dat alleen met betrekking tot de verhoging en in zeer speciale omstandigheden van economische aard. Hij moet tevens het jaar bepalen waarom het gaat en de regeling geldt slechts voor één jaar. Immers artikel 1730, § 1, voorziet in één verhoging per jaar.

Om dit alles nog te waarborgen is een overleg in de Ministerraad vereist.

De bepalingen van artikel 1730 zijn van dwingende aard. Nochtans is het mogelijk ervan af te wijken in het voordeel van de huurder (art. 1756, 2°).

Art. 1731

Vooreerst is het belangrijk er de aandacht op te vestigen dat deze voorschriften niets te maken hebben met de regeling betreffende de herstellingen. Het gaat hem hier om allerlei lasten en kosten die een verhuurd goed kunnen bezwaren: belastingen, taksen, kosten voor onderhoud verwarming, enz.

Dit artikel voert een algemene regel in die gesteund is op de billijkheid. Het is vanzelfsprekend dat alles wat verbonden is met de eigendom niet ten laste wordt gelegd van de huurder.

Vermits hij de voordelen van de eigendom niet geniet moet hij ook de lasten ervan niet dragen. De huurder heeft alleen het gebruik en het genot van het goed. De lasten en kosten daaraan verbonden moet hij op zich nemen.

Artikel 1731 geeft een exemplatieve opsomming weer van wat eigendomslasten en -kosten zijn en wat ten laste van de huurder valt. Men kan ze aanvullen telkens steunend op de algemene regel.

Zo moet de eigenaar instaan voor de belastingen op de oppervlaktewateren die in sommige gemeenten bestaan, maar is de huurder verplicht de gemeentetaksen op het huisvuil te betalen alsook de telefoonrekeningen...

Het is mogelijk dat de huurder die lasten en kosten niet rechtstreeks betaalt, maar dat de verhuurder ze voorschiet en daarna van zijn huurder wenst terug te vorderen. In dat geval moeten de gevorderde bedragen aan de werkelijkheid beantwoorden en dient een afrekening per rubriek voorgelegd. De huurder heeft steeds het recht bewijsstukken te vragen. Afzonderlijk opgegeven lasten en kosten zijn geen huurprijs en mogen niet als basis gebruikt worden voor de huurprijsaanpassingsberekeningen.

In geval van betwistingen zal de vrederechter wederom naar billijkheid oordelen.

Alhoewel artikel 1731 van imperatieve aard is, mag ervan eveneens afgeweken worden in het voordeel van de huurder (art. 1756, 2°).

Art. 1732

Indien de huurder te veel betaald heeft, is de verhuurder verplicht het te veel betaalde terug te geven wanneer de huurder hem erom verzoekt. Het is de huurder niet meer

Ces possibilités d'adaptation sont à double sens: il peut y avoir hausse ou baisse. Les parties peuvent demander l'adaptation chaque fois qu'elles l'estimeront justifiée. Dans tous ces cas, le juge de paix statue en équité si les parties ne parviennent pas à un accord.

Le cinquième et dernier paragraphe comporte une disposition d'exception pour les cas urgents.

Afin d'éviter, ainsi que cela s'est fait dans le passé, que des lois d'exception ne doivent être votées en toute hâte et pratiquement sans préparation, le Roi est autorisé à fixer l'adaptation des prix.

Il ne peut intervenir qu'en cas de hausse et dans des conditions à caractère économique toutes particulières. Il doit en même temps préciser l'année concernée et la mesure ne vaut que pour un an. L'article 1730, § 1, prévoit d'ailleurs une augmentation annuelle.

Pour garantir le tout, une délibération en Conseil des Ministres est requise.

Les dispositions de l'article 1730 sont impératives. Il peut cependant y être dérogé au profit du preneur (art. 1756, 2°).

Art. 1731

Il convient de faire remarquer avant tout, que ces prescriptions sont sans rapport aucun avec les dispositions relatives aux réparations. Il s'agit, en l'espèce, des différents frais et charges pouvant grever un bien loué: impôts, taxes, frais d'entretien, chauffage, etc.

Le présent article inaugure une règle générale fondée sur l'équité. Inutile de dire qu'aucun paiement qui est en rapport direct avec la propriété ne peut incomber au preneur.

Puisqu'il n'a pas les avantages de celle-ci, il ne doit pas non plus en supporter les charges. Le preneur a uniquement l'usage et la jouissance du bien, mais il doit, dès lors, supporter les frais et charges occasionnés par cet usage et cette jouissance.

L'article 1731 contient, à titre d'exemple, une énumération de ce qui est considéré comme frais et charges incombant respectivement au bailleur et au preneur. Elle peut être complétée en s'inspirant de la règle générale. C'est ainsi que le propriétaire est appelé à payer l'impôt sur les eaux superficielles perçu par certaines communes et que le locataire acquitte les taxes communales sur les immondices et les notes de téléphone...

Il arrive que les charges et frais soient payés non pas directement par le preneur, mais, à titre d'avance, par le bailleur qui désire les récupérer ultérieurement sur le compte de son locataire. Dans ce cas, il faut que les montants réclamés répondent à la réalité et qu'un décompte établi par rubrique puisse être présenté. Le preneur aura toujours le droit de réclamer des documents probants. Les frais et charges imposés séparément ne font pas partie intégrante du loyer et ne peuvent être inclus dans le montant de base servant au calcul des rajustements dudit loyer.

En cas de contestation, le juge de paix statuera une nouvelle fois en équité.

Bien que l'article 1731 soit impératif, il tolère, lui aussi, une dérogation, pourvu qu'elle profite au preneur (article 1756, 2°).

Art. 1732

Les sommes que le preneur aurait payées en trop doivent, à sa demande, lui être remboursées par le bailleur. Le locataire n'est plus autorisé — contrairement à ce que lui per-

roegelaten — zoals dat gold volgens de wet van 10 april 1975 — zichzelf gerechtigheid te laten geschieden en zelf het teveel betaalde af te houden bij de volgende vervaldag.

De huurder heeft er alle belang bij regelmatig te controleren of hij in toepassing van de wet of zijn contract niet te veel betaald heeft, want hij kan slechts die sommen terugvorderen die hij het jaar voorafgaande aan zijn verzoek te veel betaalde. De vordering is « van toepassing op de vervallen én betaalde bedragen van de twaalf maanden die aan het verzoek voorafgaan ».

Er kan dus geen teruggave gevraagd worden van de sommen die vervallen waren vóór de aanvang van de bedoelde termijn maar slechts in de loop van deze termijn werden betaald (achterstallige bedragen).

De vordering verjaart alleszins één jaar na het einde van de overeenkomst. Een artikel 2272bis in deze zin wordt trouwens ingevoegd in het hoofdstuk over de verjaringen in het Burgerlijk Wetboek (art. 10 van het ontwerp).

Artikel 1732 is van dwingend recht.

Art. 1733

Dit artikel herneemt de bepalingen van het oude artikel 1729. Het behoeft geen nadere commentaar.

Art. 1734

De eerste alinea van artikel 1734 herneemt het oude artikel 1730 eraan toevoegend dat het om een « omstandige » plaatsbeschrijving moet gaan. Dit wordt trouwens ook vermeld in artikel 1735, alinea 1.

Immers heelwat overeenkomsten bevatten zogenaamde « stijlformules » die bepalen dat het goed in zeer goede staat van onderhoud is en dat de huurder het goed kent. Om te vermijden dat deze als plaatsbeschrijvingen zouden aanzien worden spreken de artikelen 1734 en 1735 voortaan over « omstandige plaatsbeschrijvingen ». Daarmee wordt bedoeld dat in detail ieder gedeelte van het goed moet omschreven worden.

Het gebeurt dat nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt geworden bepaalde veranderingen worden aangebracht aan het goed. Denken wij bijvoorbeeld aan de verbeteringen die de huurder mag doorvoeren (artikel 1764). De plaatsbeschrijving verliest daardoor voor een groot gedeelte haar effect. De tweede alinea van artikel 1734 bepaalt daarom dat de partijen een aanvullende plaatsbeschrijving kunnen opstellen waarin deze veranderingen worden weergegeven.

Geraken de partijen niet akkoord dan kan de belanghebbende partij deze veranderingen met alle rechtsmiddelen bewijzen, doch alleen deze.

Deze bepalingen van artikel 1734 zijn van dwingende aard.

Art. 1735

Dit artikel herneemt het oude artikel 1731 over de staat van het verhuurde goed. De regel is dezelfde gebleven doch het tegenbewijs werd afgeschaft.

De reden voor deze wijziging is het streven naar meer zekerheid voor de partijen. Zowel de huurder als de verhuurder weten nu waaraan zich te houden. Indien geen plaatsbeschrijving wordt opgemaakt moet de verhuurder het goed aanvaarden zoals het door de huurder verlaten wordt. Hij heeft geen mogelijkheid meer een bewijs van het tegendeel te leveren.

De verhuurder heeft er dan ook alle belang bij een plaatsbeschrijving op te maken. Trouwens dit zal heel wat

mettait la loi du 10 avril 1975 — à se faire justice et à retenir son dû lors de la prochaine échéance.

Il a, dès lors, tout avantage à vérifier régulièrement si, eu égard aux termes de la loi ou de son bail, il n'a pas versé trop. Il n'est habilité, en effet, qu'à réclamer les sommes qu'il a déboursées au cours de l'année précédant sa demande au-delà de celles dont il était redevable, car l'action « s'applique aux montants échus et payés des douze mois qui précèdent la demande ».

Le remboursement des sommes échues avant le début de ce délai mais seulement payées dans le courant de ce même délai (paiements arriérés) ne peut donc pas être exigé.

L'action se prescrit de toute façon par un an à compter de la date de l'expiration du bail. Un article 2272bis, libellé en ce sens est d'ailleurs inséré dans le titre du Code civil relatif à la prescription (art. 10 du projet).

L'article 1732 est impératif.

Art. 1733

Cet article reprend les dispositions de l'ancien article 1729 et n'exige pas d'autre commentaire.

Art. 1734

L'alinéa 1^{er} de l'article 1734 reprend l'ancien article 1730 en y ajoutant qu'il s'agit d'un état des lieux « détaillé ». Ceci est d'ailleurs également mentionné à l'article 1735, alinéa 1^{er}.

En effet, maints contrats contiennent des soi-disant « clauses de style » qui stipulent que le bien est en parfait état de réparation et que le preneur connaît le bien. Pour éviter que ces clauses ne soient considérées comme des états des lieux, les articles 1734 et 1735 se réfèrent à « un état des lieux détaillé ». On veut ainsi que chaque partie du bien soit décrite en détail.

Il arrive que certaines transformations soient apportées aux biens après l'établissement de l'état des lieux. Nous pensons par exemple aux améliorations que le locataire peut effectuer (article 1764).

De ce fait, l'état des lieux perd une grande partie de son effet. L'alinéa 2 de l'article 1734 dispose donc que les parties peuvent établir un état des lieux complémentaire faisant état des transformations intervenues.

En cas de désaccord des parties, la partie intéressée peut apporter la preuve de ces modifications par toutes voies de droit, mais uniquement en ce qui concerne les modifications intervenues.

Cet article est impératif.

Art. 1735

Le présent article reproduit partiellement l'ancien article 1731 relatif à l'état du bien loué. La règle est demeurée inchangée, mais il n'est plus question de la preuve contraire.

Cette modification est due à la recherche de plus de sécurité pour les parties. Tant le preneur que le bailleur savent à présent à quoi s'en tenir. S'il n'est pas dressé d'état des lieux, le bailleur doit les accepter tels que le preneur les a laissés, étant donné qu'il n'a plus la possibilité d'établir la preuve du contraire.

Il a donc tout avantage à dresser cet état. L'existence de celui-ci évitera d'ailleurs pas mal de conflits. Signalons, en

conflicten vermijden. Wij vestigen er bovendien nog de aandacht op dat plaatsbeschrijvingen tussen de partijen zelf kunnen gebeuren zonder tussenkomst van experts en zonder kosten.

Op advies van de Raad van State werd de mogelijkheid om een plaatsbeschrijving achteraf op te stellen versoepeld en wordt de termijn enigszins verlengd.

Dit artikel is van dwingende aard.

Art. 1736

Het herneemt het oude artikel 1732.

Art. 1737

De aansprakelijkheid voor brand werd in de oude teksten gereguleerd in de artikelen 1733 en 1734. De regel van de hoofdelijke aansprakelijkheid in geval van verscheidene huurders werd reeds door de rechtspraak van het Hof van Cassatie op beperkende wijze aangepast. Volgens deze rechtspraak bestaat er geen hoofdelijkheid indien de verhuurder zelf een gedeelte van het onroerend goed bezet.

Het ontwerp stelt een einde aan de solidariteit tussen de huurders. De huurder is nog alleen aansprakelijk voor de goederen, of gedeelten van goederen die hij huurt. Hij heeft verder de mogelijkheid zijn aansprakelijkheid te weerleggen door te bewijzen dat de brand is ontstaan door toeval, overmacht of een gebrek in de bouw of dat de brand bij iemand anders is ontstaan en naar zijn goed is overgeslagen.

Art. 1738

Het herneemt de tekst van artikel 1735.

Artt. 1739 en 1740

Artikel 1739 en 1740 handelen over de duur van de overeenkomst en de opzegging ervan. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de overeenkomsten aangegaan voor een bepaalde termijn (art. 1740) en deze zonder termijnbepaling (art. 1739).

De oude artikelen 1736 en 1737 maakten ook nog het onderscheid volgens het al dan niet schriftelijk aangaan van een overeenkomst. De Regering is de mening toegedaan dat daarmee geen rekening dient gehouden te worden voor de regeling van de opzegging.

Als algemeen principe moet gesteld dat geschreven of mondelinge overeenkomsten aangegaan voor een bepaalde tijd automatisch eindigen bij het verstrijken van die tijd zonder dat de partijen nog verplicht zijn een opzeg te geven (principe artikel 1740).

Is de overeenkomst — schriftelijk of mondeling — aangegaan zonder termijnbepaling, dus voor onbepaalde tijd, dan kan alleen een einde worden gemaakt aan de huur door opzeg te geven (principe artikel 1739).

Om te weten of een termijn bepaald werd, dient de wil der partijen te worden nagegaan. Deze wil kan blijken uit het geschrift (de partijen zijn trouwens verplicht de duur te omschrijven in hun geschrift — artikel 1717). De partijen kunnen ook mondeling een bepaalde termijn afgesproken hebben. Dit is toegelaten; het is geen uitzondering op de regel dat alleen bij geschrift zou mogen afgeweken worden van de bepalingen van deze afdeling. De aanduiding van de duur van de overeenkomst is immers geen afwijking maar een aanvulling aan het Burgerlijk Wetboek, zoals trouwens de bepaling van de huurprijs.

outre, que l'état des lieux peut se faire entre les parties elles-mêmes, sans l'intervention d'experts et sans frais.

A la suite de l'avis du Conseil d'Etat, la possibilité d'établir un état des lieux après l'entrée dans les lieux est assouplie et le délai est quelque peu prolongé.

Cet article est impératif.

Art. 1736

Cet article reprend l'ancien article 1732.

Art. 1737

Dans les anciens textes, la responsabilité quant à l'incendie était réglée par les articles 1733 et 1734. Le principe de la responsabilité solidaire des locataires, s'ils sont deux ou plus de deux, a déjà été adapté de façon restrictive par la jurisprudence de la Cour de Cassation. Selon celle-ci, la solidarité n'existe pas lorsque le bailleur occupe lui-même une partie de l'immeuble.

Le projet met un terme à la solidarité entre locataires. Le preneur n'est plus responsable que des biens ou parties de biens qu'il prend en location. Il a, d'autre part, la possibilité de se décharger de sa responsabilité en produisant la preuve que l'incendie s'est déclaré soit par cas fortuit, force majeure ou vice de construction, soit chez autrui pour gagner ensuite les locaux qu'il occupe.

Art. 1738

Cet article emprunte son texte à l'ancien article 1735.

Art. 1739 et 1740

Les articles 1739 et 1740 concernent la durée et la résiliation du bail. Il est fait une distinction entre les baux selon qu'ils sont conclus pour une durée déterminée (art. 1740) ou sans fixation d'un terme (art. 1739).

Les anciens articles 1736 et 1737 faisaient une distinction supplémentaire suivant que les baux étaient verbaux ou écrits. Le Gouvernement estime que cette dernière ne doit pas être prise en considération pour régler la question de la résiliation.

Le principe général veut que le bail écrit ou verbal, fait pour une durée déterminée, cesse automatiquement à l'expiration du terme fixé, sans que les parties aient encore à donner congé (principe de l'article 1740).

Si le bail — écrit ou verbal — est fait sans fixation de terme, donc pour une durée indéterminée, seule l'observation d'un délai de congé pourra y mettre fin (principe de l'article 1739).

Afin de s'assurer de la fixation éventuelle d'un terme, il convient de se référer à la volonté des parties. Celle-ci peut ressortir de l'écrit (aux termes de l'article 1717, les parties sont, en effet, tenues de préciser, dans leur écrit, le terme convenu). Les parties peuvent aussi être convenues verbalement de ce terme. Pareille convention est autorisée et ne constitue pas une exception à la règle selon laquelle il ne peut être dérogé que par écrit aux dispositions de la section qui nous occupe. La détermination de la durée du bail ne se fait pas, en effet, par dérogation au Code civil, mais complète les dispositions de ce Code, au même titre que la fixation du prix du loyer.

Indien de wil van de partijen inzake de duur niet duidelijk vast te stellen is, wordt de overeenkomst geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde tijd en zijn opzeggingen vereist om eraan een einde te stellen. Artikel 1739 bepaalt de opzeggingstermijnen en dit in functie van de betaalwijze van de huurprijs. De opzeggingstermijn bedraagt één dag, veertien dagen, drie maanden, zes maanden naargelang de betaling geschiedt respectievelijk dagelijks, wekelijks, maandelijks of per drie maanden of meer.

De opzegging geschiedt per aangetekend schrijven of per gerechtsdeurwaardersexploot.

De bepalingen van artikel 1739 zijn van imperatieve aard, er kan nochtans van afgeweken worden in het voordeel van de huurder (art. 1756, 2°).

Art. 1741

Dit artikel herneemt gedeeltelijk het oude artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek.

Het is evenwel belangrijk te wijzen op dit verschil dat bij stilzwijgende wederinhuring de duur en de opzegging van de nieuw ontstane overeenkomst nu geregeld zullen worden door het Burgerlijk Wetboek.

Voor woonhuur zal dus een huurovereenkomst ontstaan van 9 jaren. Vroeger golden hier de geruiken; het ontwerp schaft dit af.

Artt. 1742, 1744, 1745

Deze artikelen hernemen de oude bepalingen van de artikelen 1739, 1741 en 1742. De tekst werd hier en daar aangepast om louter formele redenen of omdat hij diende aangepast aan de wijzigingen doorgevoerd in dit hoofdstuk.

Art. 1743

In dit artikel wordt bepaald dat de waarborg zich wel uitstrekt tot verplichtingen die in geval van een verlengde overeenkomst ontstaan. Dit was vroeger niet het geval voor de borgtocht die een « persoonlijke borg » is.

Art. 1746.

Dit artikel handelt over de gevolgen van de vervreemding van verhuurde goederen. Het bevat een algemene regel die wordt ingevoerd om alle onzekerheid terzake op te heffen. Het is geïnspireerd op artikel 55 van de pachtwet.

Wanneer de overeenkomst werd aangegaan bij authentieke akte of een vaste datum heeft, neemt de nieuwe verkrijger van het verhuurde goed de rechten en plichten over van de verhuurder. In zijn relatie tot de huurder is hij op dezelfde wijze gehouden als de verhuurder-overdrager en kan hij dezelfde rechten laten gelden als deze.

Na deze algemene regel wordt in de volgende artikelen uiteengezet onder welke voorwaarden, in geval van verkoop van het goed, de huurder toch uit het goed kan worden gezet en over welke schadevergoeding hij kan beschikken. Daarbij worden een aantal oude bepalingen hernomen.

Art. 1747

Het herneemt artikel 1743. Men heeft evenwel het woord « pachter » weggelaten vermits deze materie in de pachtwet op bijzondere wijze wordt geregeld.

Si la volonté des parties quant au terme du bail n'apparaît pas clairement, celui-ci est censé fait pour une durée indéterminée et ne peut prendre fin que moyennant l'observation d'un délai de congé. L'article 1739 précise ces délais, qui sont fonction du mode de paiement du prix. Ils s'élèvent à un jour, deux semaines, trois mois ou six mois selon que ce paiement s'effectue par jour, par semaine, par mois ou par trimestre ou plus.

Le congé est donné par lettre recommandée ou par exploit d'huissier de justice.

Les dispositions de l'article 1739 sont impératives. Il peut cependant y être dérogé si elles profitent au preneur (art. 1756, 2°).

Art. 1741

Cet article reprend partiellement l'ancien article 1738 du Code civil.

Soulignons toutefois une différence importante : en cas de tacite reconduction, la durée et la résiliation de la nouvelle convention seront dorénavant réglées par le Code civil.

Pour les baux à loyer, ce sera par conséquent un bail de 9 ans. Précédemment les usages prévalaient en l'occurrence; ceci est supprimé par le présent projet.

Art. 1742, 1744, 1745

Ils reprennent les dispositions des anciens articles 1739, 1741 et 1742, qui ont été adaptées sur certains points pour des raisons purement formelles ou en fonction des modifications apportées au présent chapitre.

Art. 1743

Cet article prévoit que la garantie s'étend effectivement aux obligations nées en cas de prorogation de la convention. Il n'en allait pas de même précédemment pour la caution qui était une « caution personnelle ».

Art. 1746

Cet article traite des conséquences de l'aliénation de biens loués et contient une règle générale qui doit écarter tout doute en la matière. Il s'inspire de l'article 55 de la loi sur les baux à ferme.

S'il s'agit d'un bail à date certaine ou fait par acte authentique, le nouvel acquéreur du bien loué se trouve investi des droits et devoirs du bailleur. Dans ses rapports avec le preneur, il est tenu au même titre que le bailleur-cédant et peut faire valoir les mêmes droits que ce dernier.

A la suite de cette disposition générale, les articles suivants disposent dans quelles conditions le preneur peut néanmoins être expulsé et à quels dommages et intérêts il peut prétendre. Ce sont d'anciens articles, qui ont été maintenus.

Art. 1747

Il reprend l'article 1743, où le mot « fermier » a toutefois été supprimé, cette matière étant réglée de façon particulière dans la loi sur les baux à ferme.

Artt. 1748 tot 1752

Deze artikelen die ongeveer de oude tekst overnemen van respectievelijk artikel 1748, 1744, 1745, 1747 en 1749 bevatten een regeling voor de opzegtermijn en de schadevergoeding. Ze moeten begrepen worden als een uitzondering op de algemene regel van artikel 1746.

De nieuwe verkrijger is inderdaad verplicht de huurder die hij uit het goed wenst te zetten drie maanden van te voren op te zeggen per aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot.

Het is evenwel de verhuurder die in dat geval gehouden is tot schadeloosstelling van de huurder. Hij ligt trouwens aan de basis van de moeilijkheden voor de huurder. Met betrekking tot de schadevergoeding kunnen de partijen in hun overeenkomst bepaalde bedingen opgenomen hebben. Is dit niet het geval dan gelden de bepalingen van de artikelen 1750 en 1752. Voor woningen is een vergoeding gelijk aan drie maanden huur verschuldigd. Voor werkhuizen, fabrieken en dergelijke zal een schatting geschieden door deskundigen.

De huurder is gerechtigd het gehuurde goed te blijven bezetten totdat hij betaald is, hetzij door de verhuurder in eerste instantie, hetzij door de koper.

Art. 1753

Dit artikel handelt over de gevallen waarin de huur niet bij authentieke akte is aangegaan, noch een vaste datum heeft.

De enige bescherming waarover zodanige huurders beschikken is het feit dat de verhuurder hen ten minste drie maanden van te voren moet op de hoogte brengen van zijn plannen het goed te verkopen. De koper is tot geen schadevergoeding gehouden. Het is de huurder natuurlijk wel toegelaten op basis van het gemene recht eventueel een vordering tot schadevergoeding te richten tot de verhuurder.

Art. 1754

De oude tekst van artikel 1751 werd hernomen; dit artikel behoeft geen nadere commentaar.

Art. 1755

Dit artikel bevat vier paragrafen die telkens een aantal artikelen van de afdeling I over de onroerende huur niet van toepassing verklaren op de bijzondere vormen van huur zoals de woonhuur, de handelshuur, de pacht, de leasing.

De afdeling betreffende de onroerende huur omschrijft inderdaad de gemene regels inzake de verhuring van onroerende goederen en voor de materies behandeld in de aangeestipte artikelen bestaat in de specifieke afdelingen een bijzondere regeling die hiervan afwijkt. Daarom vond de Regering het nuttig deze artikelen reeds uit te sluiten.

De tweede paragraaf van dit artikel stelt in zijn tweede lid dat artikel 1730 geen afbreuk doet aan de toepassing van artikel 6 van de handelshuurwet. Artikel 1730 dat de huurprijsaanpassing reglementeert staat inderdaad helemaal los van de mogelijkheid tot herziening van de huurprijs van een handelshuur (art. 6 van deze wet). De aanpassing van de huurprijs bedoeld in artikel 1730 is gebaseerd op de levensduur, een indexering dus. Voor de herziening is een specifieke procedure nodig die aangegeven is in artikel 6 van de handelshuurwet.

Art. 1748 à 1752

Ces articles reprennent respectivement et dans les grandes lignes, le texte des anciens articles 1748, 1744, 1745, 1747 et 1749 et règlent la question du délai de congé et l'octroi de dommages et intérêts. Ils doivent être entendus en tant qu'exception à la règle générale énoncée à l'article 1746.

Le nouvel acquéreur est notamment tenu d'avertir par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, le locataire qu'il désire expulser et de respecter, en l'occurrence, un délai de trois mois.

Dans ce cas, il incombe toutefois au bailleur de dédommager le locataire. Ledit vendeur est, en effet, seul responsable des difficultés du preneur. Dans le bail, les parties peuvent avoir prévu certaines clauses quant à l'indemnisation. Si tel n'est pas le cas, il sera fait application des articles 1750 et 1752. Pour les locaux d'habitation, les dommages et intérêts s'élèvent à trois mois de loyer. Pour les manufactures, usines ou autres établissements analogues, le montant sera fixé par voie d'expertise.

Le locataire est habilité à demeurer dans le bien loué tant qu'il n'aura pas été payé par le bailleur ou, à son défaut, par l'acheteur.

Art. 1753

Cet article concerne les baux qui ne sont pas faits par acte authentique ou n'ont pas de date certaine.

Dans ce cas, le preneur trouve sa seule protection dans le fait que le bailleur est obligé de lui faire part au moins trois mois d'avance de son intention de vendre le bien. L'acheteur n'est pas tenu à des dommages et intérêts. Il est évidemment loisible au locataire d'introduire éventuellement contre le bailleur une action en dommages-intérêts fondée sur le droit commun.

Art. 1754

C'est le texte de l'ancien article 1751, qui ne nécessite aucun commentaire.

Art. 1755

Il comporte quatre paragraphes qui soustraient chacun certaines formes particulières de baux et en l'occurrence, le bail à loyer, le bail commercial, le bail à ferme et le crédit bail, à l'application d'un ou de plusieurs articles de la section première relative aux baux immobiliers.

Celle-ci définit, en effet, les règles communes au louage des biens immeubles. Or, pour les matières faisant l'objet des dits articles, les sections propres aux baux particuliers susvisés prévoient des modalités spécifiques différentes de ces règles. Le Gouvernement a, dès lors, jugé utile d'exclure ces articles dès à présent.

Le deuxième paragraphe de l'article 1755 dispose en son alinéa 2 que l'article 1730 ne déroge pas à l'application de l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux. Le susdit article 1730, qui organise le rajustement des loyers, est, en effet, totalement étranger à la révision de loyer prévue pour le bail commercial (article 6 de la loi y relative). L'adaptation du loyer visée à l'article 1730 précité, se fonde sur le coût de la vie et constitue donc une indexation, tandis que la révision relève d'une procédure spéciale décrite à l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux.

Artt. 1756 en 1757

De bepalingen van de afdeling I over de onroerende huur gelden absoluut voor de partijen die geen schriftelijke overeenkomst opmaken. Artikel 1757 stelt inderdaad dat geen enkele mondelinge afwijking geoorloofd is. Alle afwijkingen dienen te geschieden bij geschrift.

De partijen die wel een schriftelijke overeenkomst opmaken mogen evenwel niet van alle bepalingen van deze afdeling afwijken. Een aantal artikelen bevatten imperatieve bepalingen. Artikel 1756, 1° somt ze op. Alle bedingen in strijd met deze artikelen zijn van rechtswege nietig.

Van drie artikelen mag toch schriftelijk afgeweken worden op voorwaarde evenwel dat de huurder er voordeel uit haalt. Het betreffen de regels inzake de huurprijsaanpassing, de kosten- en lastenregeling en opzeggingstermijnen voor overeenkomsten van onbepaalde duur (art. 1756, 2°).

In beide gevallen gaat het hier om absolute nietigheden.

4) *Artikel 4 van het ontwerp* vervangt de ganse tweede afdeling van het hoofdstuk.

Deze afdeling II heeft betrekking op de woonhuur. Men herneemt daarbij een aantal artikelen van de oude afdeling II inzake huishuur.

De nieuwe teksten spreken trouwens voortaan over « woningen » in plaats van « huizen » of « appartementen ».

Art. 1757bis

Dit artikel bevat een regel die juist het tegenovergestelde bepaalt van hetgeen gesteld is in de eerste paragraaf van artikel 1718 dat handelt over de onderverhuring en de huuroverdracht.

De Regering meent dat wanneer het een relatief klein onroerend goed betreft met een beperkt aantal gedeelten die apart kunnen verhuurd worden, een algemeen verbod tot onderverhuring of huuroverdracht kan aanvaard worden. Men denke hier aan een verhuurder die zelf een benedenverdieping bewoont en de eerste en tweede verdieping verhuurt.

Dit verbod is onderworpen aan twee voorwaarden. De verhuurder of zijn familie moeten zelf een gedeelte van het onroerend goed in kwestie betrekken en er mogen maximaal vier andere gedeelten verhuurd zijn. Wat deze laatste voorwaarde betreft is het niet nodig dat de vier gedeelten allemaal effectief verhuurd zijn. De voorwaarde is eveneens vervuld wanneer er bijvoorbeeld slechts drie verhuurd zijn en het vierde te huur aangeboden is.

De verhuurder kan evenwel altijd de huurder bij geschrift toestaan het gehuurd goed in onderverhuring te geven of de huur over te dragen.

Art. 1758

Dit artikel herneemt de bepaling van het oude artikel 1752 en vergt geen commentaar.

Art. 1759

Ook hier wordt een oud artikel, nl. 1753 gedeeltelijk hernomen. De Regering is evenwel de mening toegedaan dat het enigszins diende aangepast te worden.

De eerste paragraaf bepaalt dat de onderhuurder slechts gehouden is ten belope van zijn huurprijs en niet meer. Vroeger kon hij zich niet beroepen op bijvoorraad gedane betalingen. Nu mag hij dat wel. Indien hij dus bewijst dat hij zijn huur reeds betaald heeft gaat hij vrijuit.

Art. 1756 et 1757

Les dispositions de la section première relative aux baux immobiliers sont intégralement applicables aux parties qui se contentent d'un bail verbal. L'article 1757 énonce, en effet, qu'il ne peut être dérogé à ces dispositions que par écrit.

Les parties qui recourent au bail écrit, ne sont cependant pas habilitées à s'écarter de toutes les dispositions susvisées : Certaines d'entre elles sont impératives; elles figurent à l'article 1756, 1° et toutes les clauses contraires sont nulles de plein droit.

Trois articles permettent cependant des dérogations écrites, dans la mesure où elles profitent au preneur. Ils se rapportent à l'adaptation du loyer, au règlement des frais et charges et aux délais de congé concernant les baux faits pour une durée indéterminée (art. 1756, 2°).

Dans les deux cas, il s'agit ici de nullités absolues.

4) *Article 4 du projet.* Cet article remplace complètement la section II du chapitre.

Ladite section se rapporte aux baux à loyer. Une série d'articles de l'ancienne section II ont été repris.

Dans les nouveaux textes, il sera désormais question de « logements », et non plus de « maisons » ou d'« appartements ».

Art. 1757bis

Cet article énonce une règle qui se situe à l'opposé de celle qui est contenue à l'article 1718, § 1, et qui se rapporte à la sous-location et à la cession de bail.

Le Gouvernement est d'avis que lorsqu'il s'agit d'un bien immeuble relativement petit avec un nombre réduit de parties qui peuvent être louées séparément, une interdiction générale de sous-location ou de cession de bail peut être acceptée. Que l'on évoque ici un bailleur qui occupe lui-même un rez-de-chaussée et loue les premier et deuxième étages.

Cette interdiction est assortie de deux conditions. Le bailleur ou sa famille sont tenus d'occuper eux-mêmes une partie du bien immeuble en question et quatre autres parties au maximum de ce dernier peuvent être louées. En ce qui concerne cette dernière condition, il n'est pas nécessaire que les quatre parties soient toutes effectivement louées. La condition est également remplie lorsque trois parties seulement sont louées, par exemple, et qu'une quatrième est mise en location.

Il est toutefois toujours loisible au bailleur d'autoriser par écrit le locataire de sous-louer le bien immeuble ou de céder le bail.

Art. 1758

Il reproduit l'ancien article 1752 et ne demande pas de commentaire.

Art. 1759

Il reprend partiellement l'ancien article 1753, que le Gouvernement a cependant cru devoir quelque peu adapter.

L'alinéa premier dispose que le sous-locataire n'est tenu que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location. Jadis il ne pouvait se prévaloir des paiements faits par anticipation. Maintenant, il le peut. Si donc il établit la preuve qu'il a déjà versé son loyer, il en est quitte.

Art. 1760

De waarborg werd tot nu toe niet gereguleerd. Vaak heeft hij aanleiding gegeven tot misbruiken. De Regering wenst daaraan een einde te stellen.

Vooreerst dient erop gewezen dat de waarborg en de betaling van voorschotten, zoals ondermeer voor verwarming, elektriciteit, water, enz., niets met elkaar te maken hebben voor de berekening van het maximum toegelaten bedrag van de waarborg. De betaalde voorschotten mogen niet beschouwd worden als een waarborg. De waarborg doet ook geen afbreuk aan de bepalingen van artikel 1758.

Als algemene regel geldt dat de waarborg nooit meer mag bedragen dan driemaal de maandelijkse huurprijs.

De alzo vastgestelde maximumgrens wordt bepaald in functie van de werkelijke huurprijs op ieder ogenblik van de overeenkomst.

Indien geen schriftelijke bepaling is opgenomen met betrekking tot de waarborg mag deze slechts één maand huur bedragen. Volledigheidshalve voegen we eraan toe dat artikel 1717 de waarborg vernoemt als een van de verplichte vermeldingen in het schriftelijk contract.

De opbrengst moet altijd ten goede komen aan de huurder. Indien de waarborg meer dan één maand huur bedraagt moet ze verstrekt onder de vorm van een pand in handen van een bankinstelling.

Dit artikel bevat dwingend recht.

Art. 1761

Dit artikel dat eveneens dwingende rechtsregels bevat omschrijft de algemene principes inzake de herstellingen. De Regering stelt voor dezelfde grondregel te aanvaarden als voor de kosten en de lasten. Zijn de herstellingen van geringe aard of een louter gevolg van het gebruik van het verhuurde goed, dan vallen ze ten laste van de huurder. Deze herstellingen worden « huurherstellingen » genoemd.

De andere herstellingen en zeker deze die nodig zijn voor het instandhouden van het verhuurde goed, het beschikbaar houden voor verhuring moeten door de verhuurder gedragen worden.

Tenslotte wordt nog bepaald dat wanneer ouderdom of overmacht aanleiding geven tot het verrichten van noodzakelijke huurherstellingen, de huurder daarvoor niet moet instaan. Het is immers evident dat, hoe gering de herstelling ook weze hij daarin geen verantwoordelijkheid heeft te dragen.

Artt. 1762 en 1763

Deze twee artikelen geven een exemplatieve opsomming weer van soorten herstellingen : het eerste van de herstellingen welke de verhuurder op zich dient te nemen, het tweede van de zogenaamde huurherstellingen.

Beide opsommingen zijn geenszins limitatief. Ze zijn enerzijds gebaseerd op oude bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (de artikelen 1754, 1755 en 1756) en anderzijds aangevuld met gevallen uit de rechtspraak en de gebruiken. Ze zijn vatbaar voor aanvulling, waarbij natuurlijk wel dient gesteund op het algemeen principe van artikel 1761.

Het spreekt voor zichzelf dat de partijen van de gevallen vermeld in deze opsommingen niet mogen afwijken, daar ze gebaseerd zijn op de algemene regel van artikel 1761 die van dwingende aard is.

Art. 1760

Jusqu'ici, la garantie n'était pas réglementée. Aussi a-t-elle donné lieu à de nombreux abus, auxquels le Gouvernement désire mettre un terme.

Il faut faire remarquer en premier lieu que la garantie et le paiement de provisions, entre autres pour le chauffage, l'électricité, l'eau, etc., sont indépendants les uns des autres en ce qui concerne le calcul du montant maximum autorisé de la garantie. Les provisions qui ont été versées ne peuvent être considérées comme constituant une garantie. La garantie ne porte pas davantage atteinte aux dispositions de l'article 1758.

Cette règle générale prévoit que le montant de la garantie ne peut jamais excéder trois fois le loyer mensuel.

Le montant maximum ainsi établi est fixé en fonction du loyer effectif à chaque moment de la convention.

A défaut d'écrit se rapportant à la garantie, le montant de celle-ci ne peut excéder le montant d'un loyer mensuel. Pour être complet, ajoutons que l'article 1717 cite la garantie comme une des mentions obligatoires dans le contrat écrit.

Les intérêts reviennent toujours au locataire. Lorsque la garantie est supérieure à un mois de loyer, elle doit être fournie sous forme de gage entre les mains d'une institution bancaire.

Cet article est impératif.

Art. 1761

Cet article, qui contient également des règles impératives, formule les principes généraux en matière de réparations. Le Gouvernement propose les mêmes principes que pour les charges et frais. Si les réparations sont peu importantes ou simplement rendues nécessaires par suite de l'usage du bien loué, elles sont à charge du preneur. Elles sont appelées « réparations locatives ».

Les autres réparations, et en particulier celles qui sont nécessaires à la conservation de ce bien et à son maintien dans de bonnes conditions de location, sont à charge du bailleur.

L'article dispose enfin que les réparations locatives indispensables dues uniquement à la vétusté ou à la force majeure ne peuvent être imposées au preneur. Il est, en effet, évident que quelque minimes que soient ces réparations, aucune responsabilité ne lui incombe en l'occurrence.

Art. 1762 et 1763

Ces deux articles énumèrent, à titre d'exemple, différentes sortes de réparation : le premier concerne les réparations à charge du bailleur; le second, les réparations dites locatives.

Les énumérations nullement exhaustives s'inspirent, d'une part, d'anciennes dispositions du Code civil (les articles 1754 à 1756) et, d'autre part, de la jurisprudence et des usages. Elles peuvent être complétées dans le respect, toutefois, du principe général énoncé à l'article 1761.

Il va de soi que les parties ne peuvent s'écarter des cas repris dans ces énumérations, celles-ci étant basées sur la règle fondamentale proclamée à l'article 1761, qui est impérative.

Artt. 1764 tot 1766

Deze drie artikelen voeren een nieuwe reglementering in betreffende de verbeteringen die de huurder zou mogen aanbrengen aan de verhuurde goederen. De Regering heeft zich daarbij laten inspireren door de regeling die daarover reeds bestaat voor de handelshuur.

De voorwaarden welke gesteld worden vooraleer de huurder mag overgaan tot het uitvoeren van verbeteringswerken aan de gehuurde woning zijn strenger dan voor de handelshuur. Het is immers mogelijk dat bepaalde werken nodig zijn voor de handel zelf en niet voor het gehuurde goed. Hier wordt uitdrukkelijk gesteld dat de werken een verbetering moeten betekenen voor de gehuurde woning. Ze moeten dienstig zijn aan het goed, niet aan de huurder zelf. Zo bijvoorbeeld de installatie van teledistributie.

Verder mogen de kosten niet meer bedragen dan twee jaar huur en mag er geen gevaar zijn voor de veiligheid, de gezondheid en de esthetiek van de bouw.

Een procedure werd ingevoerd om de verhuurder op de hoogte te brengen van de geplande werken en om het akkoord van de verhuurder te bekomen. Deze procedure is volledig overgenomen uit de handelshuurwet.

De huurder moet de verhuurder informeren bij gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief. Deze laatste krijgt zestig dagen om zich te verzetten, zoniet wordt hij geacht akkoord te gaan. Verzet de verhuurder zich, dan zal de huurder hem binnen de dertig dagen dagvaarden. Een similaire procedure geldt voor de onderhuurder maar dan tegenover de hoofdhuurder en de verhuurder.

Indien de werken uitgevoerd worden zonder de toestemming van de verhuurder kan deze aan de vrederechter vragen de werken te doen stopzetten en zodanige beslissing van de vrederechter is uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie.

De uitvoering van de werken geschiedt op risico van de huurder die er opdracht toe gegeven heeft (artikel 1765). De verhuurder kan eisen dat hij zich daartegen verzekert en zelfs dat hij de aansprakelijkheid van de verhuurder en eventueel de eigenaar verzekert tegenover derden en ten opzichte van elkaar. Wil hij dat niet dan kan gevraagd worden aan de vrederechter de werken te doen stopzetten.

Inzake de vergoeding van de huurder voor de kosten van de door hem verrichte werken kunnen de partijen een overeenkomst treffen. Ingeval daar geen beslissing over genomen werd voorziet artikel 1766 in een regeling.

Wanneer de werken uitgevoerd zijn met akkoord van de verhuurder of volgens een beslissing van de vrederechter, kan de verhuurder de verwijdering der verbouwingen niet vorderen. Hij kan zich wel verzetten tegen de verwijdering. Blijft de verbouwing behouden dan kan hij ofwel de materialen en de arbeidslonen aan de huurder terugbetalen, ofwel de meerwaarde van de woning vergoeden.

Indien de werken werden ondernomen zonder akkoord van de verhuurder kan deze ten allen tijde het herstel in de oorspronkelijke toestand vorderen en zelfs schadevergoeding eisen. Hij mag ook de uitgevoerde werken zonder enige vergoeding behouden.

De bepalingen van de artikelen 1764 (voorwaarden en procedure) en 1765 (aansprakelijkheid) zijn van imperatieve aard.

Art. 1767

Artikel 1767 behandelt in feite de verhuring van roerende goederen, namelijk de huur van meubelen die een woning stofferen. Wat de duur van de overeenkomst betreft wordt deze roerende huur verbonden aan de regeling voor de woonhuur. De bijzaak volgt hier dus de hoofdzak. Dat is ook de reden waarom geen gevolg gegeven werd aan het advies van de Raad van State en het artikel in deze afdeling behouden is.

Art. 1764 à 1766

Ces trois articles innovent en établissant les règles sur la base desquelles le locataire peut apporter des améliorations au bien loué. Le Gouvernement s'est laissé guider, en l'espèce, par des règles analogues déjà en vigueur pour les baux commerciaux.

Les conditions que le preneur doit remplir avant de pouvoir entamer des travaux de transformation dans les locaux qu'il prend en location sont plus sévères que celles qui régissent le bail commercial. Il arrive, en effet, que des aménagements soient utiles au commerce lui-même, mais non au bien loué. Dans le cas présent, il est formellement précisé que les travaux doivent profiter au logement loué. Il faut qu'ils présentent un avantage pour le bien, non pour le locataire. Citons, à titre d'exemple, l'installation de la télédistribution.

D'autre part, le coût ne peut dépasser deux années de loyer, et la sécurité, la salubrité et l'esthétique du bâtiment ne peuvent être compromises.

Une procédure particulière a été instaurée pour mettre le bailleur au courant des travaux envisagés et obtenir l'accord éventuel de ce dernier. Elle a été entièrement copiée de la loi sur les baux commerciaux.

Le locataire doit informer par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée le bailleur, qui dispose de soixante jours pour former opposition. Le défaut d'opposition vaut accord. S'il y a opposition, le locataire peut faire citer le bailleur dans les trente jours. Une procédure similaire est prévue pour le sous-locataire mais alors à l'égard du locataire principal et du bailleur.

Si les travaux s'effectuent sans l'approbation du bailleur, celui-ci peut demander au juge de paix de les faire arrêter. L'ordonnance de ce dernier est exécutoire sur minute et avant enregistrement.

Les travaux sont exécutés aux risques et périls du locataire qui les demande (article 1765). Le bailleur peut exiger que le preneur s'assure à cet effet et même qu'il assure sa responsabilité à lui, bailleur, et éventuellement celle du propriétaire vis-à-vis des tiers et entre eux. Si le locataire refuse, le juge de paix peut être requis de faire suspendre les travaux.

Les parties peuvent s'entendre quant à l'indemnisation du preneur pour les frais qu'il a consentis à l'occasion des travaux. L'article 1766 prévoit les mesures à prendre au cas où aucune stipulation n'aurait été faite en la matière.

Lorsque les transformations ont été effectuées avec l'accord du bailleur ou en vertu d'une décision du juge de paix, le bailleur ne peut pas exiger leur suppression. Il peut toutefois s'y opposer. Si elles sont maintenues, il a le choix ou de rembourser au preneur les matériaux et le coût de la main-d'œuvre ou de payer la plus-value des locaux.

Si elles ont été entreprises sans l'accord du bailleur, celui-ci peut exiger à tout moment le retour à l'état primitif et même des dommages et intérêts. Il lui est également loisible de conserver sans aucune indemnité les aménagements effectués.

Les articles 1764 (conditions et procédure) et 1765 (responsabilité) sont impératifs.

Art. 1767

Cet article traite en réalité du louage des biens meubles, plus spécialement du mobilier garnissant les locaux. En ce qui concerne la durée, le bail mobilier est lié au bail immobilier. En l'espèce, l'accessoire suit donc le principal. C'est également la raison pour laquelle il ne peut être donné suite à l'avis du Conseil d'Etat et que cet article est maintenu dans cette section.

Art. 1768

Dit artikel regelt de duur en de opzegging van de huur van woningen. Het is een afwijking van de regeling van artikel 1739.

Wanneer de partijen geen geschrift opmaken, waarin trouwens volgens artikel 1717 een regeling inzake de duur en de opzegging dient getroffen, wordt de huur van een woning geacht te zijn aangegaan voor 9 jaren. Na negen jaren eindigt de huur van rechtswege, zonder opzegging. Dit is de toepassing van artikel 1740. Na drie jaren en na zes jaren kunnen de partijen de huur opzeggen.

Deze opzeggingen, alsook de opzeggingen voor huur-overeenkomsten van woningen voor onbepaalde termijn aangegaan, worden op imperatieve wijze bepaald in artikel 1768, § 2. De verhuurder dient een termijn van zes maanden te respecteren, de huurder drie maanden.

Deze bepalingen hebben belangrijke gevolgen voor de praktijk. Trouwens de partijen zullen verplicht zijn een geschrift op te maken om een huur van negen jaren te vermijden. Dit betekent bijvoorbeeld dat alle huren van vakantiewoningen aan de kust of in de Ardennen bij geschrift dienen te geschieden waarin duidelijk de duur wordt bepaald.

De Regering wenst door de invoering van de formule 3 - 6 - 9 enerzijds, en door het opleggen van langere opzeggingstermijnen anderzijds de huurder een grotere bescherming te verlenen. Het woonrecht van de huurder moet in zekere mate worden gewaarborgd. Verder hoopt de Regering dat met betrekking tot de duur van de overeenkomst duidelijke afspraken tussen de partijen worden gemaakt zodat allerlei pijnlijke verrassingen en misverstanden kunnen vermeden worden.

Het tweede lid van § 2 van artikel 1768 stelt dat in geval van onderverhuringen een afschrift van de opzegging dient te worden verstuurd aan de onderhuurder of de hoofdverhuurder. Dit om te beletten dat deze niet op de hoogte zouden zijn van de wijzigingen die zich zouden voordoen in de relatie huurder-verhuurder.

De laatste paragraaf van dit artikel speelt in op een bestaande toestand. Het gebeurt veelvuldig dat men omwille van zijn beroepsactiviteiten verplicht is op een andere plaats te gaan wonen. Men denke hier aan de magistraten, militairen, rijkswachters, leerkrachten, bedrijfsverantwoordelijken enz. Vaak is men evenwel gebonden door een huur-overeenkomst.

Deze paragraaf — die van dwingende aard is — maakt het de huurder mogelijk een einde te stellen aan zijn overeenkomst mits hij de verhuurder één maand van te voren opzegt. In die opzegging moet hij melding maken van de redenen waarom hij verplicht is te verhuizen. Volledigheids-halve voegen we er nog aan toe dat de soepelere regeling inzake de onderverhuring en de huuroverdracht voor dit soort gevallen nu ook een uitweg biedt.

Art. 1769

Dit artikel neemt de regeling over van het oude artikel 1759. Het heeft betrekking op de stilzwijgende wederinhuur. Daar de gebruiken afgeschaft zijn wordt nu verwezen naar artikel 1768. Dit betekent in concreto dat de duur van de nieuwe overeenkomst negen jaren zal bedragen. Dit is een belangrijke vernieuwing waarmee rekening zal dienen gehouden te worden.

Artt. 1770 tot 1773

De teksten van de vroegere artikelen 1760 tot 1762bis worden overgenomen. Ook hier werd de tekst enigszins aan-

Art. 1768

Cet article règle, par dérogation à l'article 1739, la durée des baux à loyer et des délais de préavis.

A défaut, par les parties, d'avoir établi un écrit qui, selon l'article 1717, doit précisément mentionner le terme convenu et les modalités du congé, le bail à loyer est censé fait pour neuf ans. A l'expiration de ce terme, le bail cesse de plein droit et sans préavis, en vertu de l'article 1740. Les parties peuvent résilier le bail après trois et six ans.

Ces résiliations ainsi que celles des baux à loyer faits sans détermination de durée, sont définies de manière impérative à l'article 1768, § 2. Le bailleur et le preneur doivent observer respectivement un délai de six et de trois mois.

Dans la pratique, ces dispositions ont d'importantes conséquences. Les parties seront, en effet, contraintes de procéder par écrit si elles veulent éviter le bail de neuf ans. Il s'ensuit que par exemple toutes les locations de logement de vacances au littoral ou dans les Ardennes devront dorénavant se faire au moyen d'écrits mentionnant sans équivoque la durée de ces locations.

En préconisant d'une part la formule 3 - 6 - 9 et d'autre part, de plus longs délais de congé, le Gouvernement poursuit un renforcement de la protection accordée au locataire, dont le droit d'habitation doit en quelque sorte être garantie. Au surplus, le Gouvernement espère que les stipulations prévues par les parties en ce qui concerne la durée du bail, connaîtront un regain de précision et pourront ainsi éviter les surprises et les malentendus de tout genre, actuellement, hélas, trop fréquents.

L'alinéa 2 du § 2 de l'article 1768 prévoit qu'en cas de sous-location, une copie de la résiliation doit être envoyée au sous-locataire ou au locataire principal. Cette mesure est prescrite afin d'éviter que ceux-ci demeurent dans l'ignorance des modifications pouvant intervenir dans la relation locataire-bailleur.

Le dernier paragraphe de l'article 1768 se rapporte à une situation de fait. Il arrive fréquemment qu'en raison de leurs activités professionnelles, des magistrats, des membres de l'armée, de la gendarmerie ou du corps enseignant, des responsables d'entreprises et tant d'autres, sont contraints de s'établir ailleurs. Mais souvent aussi, ils se trouvent liés par un bail.

Ce paragraphe, qui est impératif, permet au locataire de mettre fin à son bail, moyennant un préavis de un mois, préavis qui doit indiquer les motifs du déménagement. Ajoutons, pour être complet, que l'assouplissement des dispositions relatives à la sous-location et à la cession de bail offre une issue complémentaire dans ce genre de cas.

Art. 1769

Cet article reprend les termes de l'ancien article 1759 qui concerne la tacite reconduction. Les usages étant abandonnés, il convient de se référer, à présent, à l'article 1768, ce qui revient à dire que la durée du nouveau bail sera de neuf ans. Il s'agit d'une importante innovation, dont il conviendra de tenir compte.

Art. 1770 à 1773

Ils reproduisent les anciens articles 1760 à 1762bis, dont le texte a été adapté, à son tour, à la nouvelle terminolo-

gepast aan de nieuwe terminologie en werden de verwijzingen naar de gebruiken vervangen door een directe regeling.

De bepalingen van de artikelen 1770, 1772 en 1773 zijn imperatief.

Artt. 1774 en 1775

Deze artikelen bepalen dat inzake woonhuur door de partijen slechts van de regeling van de afdeling II mag afgewezen worden bij geschrift en dat van een aantal artikelen helemaal niet mag worden afgeweken, zelfs niet bij geschrift (art. 1774).

Het betreft hier een gelijkaardig voorschrift als in de artikelen 1756 en 1757.

5) *Artikel 5 van het ontwerp* voegt in de wetgeving op de handelshuurovereenkomsten een nieuwe paragraaf in.

De huurgarantie waarover deze paragraaf *3bis* handelt is inderdaad vaak aanleiding tot betwistingen tussen verhuurder en huurder, te meer omdat het meestal over grote bedragen gaat. De Regering wenst daarom van de gelegenheid gebruik te maken om deze materie op dwingende wijze te regelen.

Algemene regel is dat de waarborg nooit méér mag bedragen dan zes maal de maandelijkse huurprijs.

De waarborg moet ook in de vorm van een pand in handen van een bankinstelling verstrekt worden.

Zoals bij de woonhuur moet de opbrengst van de waarborg ten goede komen aan de huurder.

6) *Artikel 6 van het ontwerp* voegt in de handelshuurlwet een artikel 32 in.

Dit artikel is opgeheven bij het enig artikel van de wet van 23 mei 1973 en behoorde tot paragraaf 9 van de handelshuurlwet handelend over de rechtspleging.

De inhoud van het door dit ontwerp opnieuw ingevoegde artikel 32 heeft evenwel niets te maken met de rechtspleging maar verwijst naar een aantal artikelen van de tweede afdeling over de woonhuur. Daarom werd artikel 32, nieuwe versie, geplaatst in een nieuwe paragraaf 10, luidend: « Toepasselijke bepalingen van de tweede afdeling ».

Artikel 32 bevat inderdaad een opsomming van de artikelen uit de afdeling over de woonhuur die eveneens gelden voor de handelshuur. Deze verwijzing is nodig omdat de tweede afdeling nu nog enkel van toepassing is op de huur van woningen. Vroeger droeg zij het opschrift « regels betreffende de huishuur in het bijzonder » en kon men zeggen dat die « huishuur » ook betrekking had op de huur van handelshuizen.

Daar deze stelling niet meer kan verdedigd worden is het nodig uitdrukkelijk de toepasselijke artikelen op te sommen.

In tegenstelling met het advies van de Raad van State werd de verwijzing naar artikel 1767 toch behouden. Deze verwijzing kan inderdaad wel dienstig zijn voor het geval dat de woonhuur verbonden is aan de duur van de handelshuur en de huurder voor de bemeubeling van de woning eveneens meubelen gehuurd heeft.

7) *Artikel 7 van het ontwerp* wijzigt artikel 56 van de pachtwet. In dit artikel wordt verwezen naar een aantal artikelen uit het hoofdstuk II over de huur van goederen.

Daar de meeste artikelen uit dit hoofdstuk een nieuwe nummering gekregen hebben is het nodig deze verwijzingen aan te passen.

8) *Artikel 8 van het ontwerp* voegt een nieuwe afdeling IV toe aan het hoofdstuk over de huur van goederen. Daarmee wordt een reglementering over de leasing ingevoerd.

gie, et où les renvois aux usages sont remplacés par une réglementation adéquate.

Les dispositions des articles 1770, 1772 et 1773 sont impératives.

Art. 1774 et 1775

Ces articles disposent que les parties ne peuvent déroger que par écrit aux règles prévues par la section II pour les baux à loyer et que certains articles ne tolèrent même aucune dérogation, fût-elle écrite (art. 1774).

Les présentes dispositions sont analogues à celles des articles 1756 et 1757.

5) *L'article 5 du projet* insère un nouveau paragraphe dans la législation sur les baux commerciaux.

La garantie locative dont traite ce paragraphe *3bis* donne, en effet, souvent lieu à contestation entre le bailleur et le locataire d'autant plus qu'il s'agit souvent de montants importants. Pour cette raison, le Gouvernement souhaite saisir l'occasion pour régler cette matière de façon impérative.

La règle générale est que la garantie ne peut jamais être supérieure à 6 fois le loyer mensuel.

La garantie doit être déposée, sous forme de gage, entre les mains d'un organisme bancaire.

Comme pour le bail à loyer, l'intérêt de la garantie revient toujours au locataire.

6) *L'article 6 du projet* réintroduit un article 32 dans la loi sur les baux commerciaux.

Cet article 32 a été abrogé par l'article unique de la loi du 23 mai 1973. Il faisait partie du paragraphe 9 de la loi sur les baux commerciaux traitant de la procédure.

Le contenu de l'article 32, rétabli par le présent projet, n'a toutefois plus rien à voir avec la procédure mais renvoie à un certain nombre d'articles de la section II sur le bail à loyer. Pour cette raison, l'article 32, nouvelle version, a été placé dans un nouveau paragraphe 10 intitulé: « Dispositions de la section II applicables aux baux commerciaux ».

L'article 32 comprend, en effet, une énumération des articles de la section sur le bail à loyer qui sont également applicables au bail commercial. Ce renvoi est nécessaire, car la section II est actuellement uniquement applicable à la location de logement. Naguère, cette section était intitulée « des règles particulières aux baux à loyer » et on pouvait dire que ce bail à loyer concernait également le bail de maisons à usage commercial.

Cette thèse est devenue indéfendable et il est dès lors nécessaire d'énumérer expressément les articles qui sont d'application.

Contrairement à l'avis du Conseil d'Etat, la référence à l'article 1767 est maintenue. Elle peut, en effet, être utile lorsque, quant à leur durée, le bail à loyer et le bail commercial sont combinés et que, pour garnir l'habitation, le locataire a pris des meubles en location.

7) *L'article 7 du projet* modifie l'article 56 de la loi sur le bail à ferme. Cet article renvoie à un certain nombre d'articles du chapitre II relatif au louage des choses.

Comme la plupart des articles de ce chapitre ont reçu une nouvelle numérotation, il est nécessaire d'adapter ces renvois.

8) *L'article 8 du projet* insère une nouvelle section IV dans le chapitre relatif au louage de choses, afin d'introduire une réglementation en matière de crédit-bail.

Art. 1776

Het contract dat in het Angelsaksisch recht « leasing » wordt genoemd, is tot nog toe in geen enkele algemene wettelijke regeling behandeld. Daarentegen is bij koninklijk besluit n° 55 van 10 november 1967, het juridisch statuut geregeld van de ondernemingen gespecialiseerd in financieringshuur en is bij ministerieel besluit van 23 februari 1968 bepaald welke voorwaarden zijn gesteld voor de toelating van de ondernemingen die onder vorengenoemd koninklijk besluit vallen. In fiscale zaken bestaan er reeds bepalingen met betrekking tot de leasing (zie koninklijk besluit n° 30 van 28 december 1970).

Het leasingcontract is op uitvoerige wijze door de leer bestudeerd en de rechtspraak heeft enkele malen de gelegenheid gehad de juridische kenmerken ervan nader te onderzoeken. Nog onlangs heeft het Hoge gerechtshof van het Groothertogdom Luxemburg, in een arrest van 25 mei 1977, de leasing omschreven (zie Journal des Tribunaux, 1977, blz. 692 en volg.).

In andere landen werd de leasingovereenkomst geregeld door enkele wettelijke bepalingen die als een begin van wetgeving op dat gebied kunnen worden aangezien. Dit is het geval met Frankrijk : zie wet n° 65-455 van 2 juli 1966, gewijzigd bij ordonnantie n° 67-837 van 28 september 1967.

De tot nog toe in België gebruikte terminologie staat niet vast. In het Nederlands worden de termen « leasing » en « financieringshuur » gebruikt, terwijl in het Frans de termen « leasing » en « location-financement » worden aangetroffen.

Met het oog op een eenvormige terminologie wordt in het Nederlands alleen de term « leasing » gebruikt, terwijl in het Frans alleen « crédit-bail » de enige juridisch juiste term wordt (zie art. 17 van het ontwerp van wet).

Artikel 1776 omschrijft de leasing met betrekking tot roerende goederen, terwijl artikel 1777 een definitie geeft van onroerende leasing.

Als punten gemeen aan de twee definities onderkennen wij :

- a) het niet opzegbare en niet-eigendomsoverdragende karakter van de overeenkomst;
- b) het gebruik en het genot van het goed dat door een persoon (de leasinggever) toegestaan wordt aan een andere persoon (de leasingnemer);
- c) in de overeenkomst moet worden bepaald dat de leasingnemer het recht heeft de eigendom van de gehuurde goederen te verwerven, na verloop van de overeengekomen tijd;
- d) in geval van verwerving moet die geschieden tegen een prijs waarvan de vaststellingsmaatstaven in de overeenkomst zijn bepaald;
- e) het totale bedrag van de sommen die door de leasingnemer moeten worden betaald tijdens de duur van de overeenkomst, alsmede het bedrag dat hij moet betalen bij de lichte van de optie — indien hij besluit tot de verwerving van het goed — moeten het de leasinggever mogelijk maken het geïnvesteerde kapitaal, verhoogd met de interesten en de financiële lasten van de verrichting, integraal weder samen te stellen.

Aan die verschillende punten dient nog te worden toegevoegd :

- f) de noodzakelijkheid om de tijd aan te geven waarvoor de overeenkomst wordt aangegaan; die tijd moet overeenstemmen met de vermoedelijke duur van het bedrijfsgebruik van het materieel (art. 1777ter);
- g) De noodzakelijkheid om over een geschrift te beschikken (art. 1777bis).

Art. 1776

Ce contrat, appelé « leasing » en droit anglo-saxon n'a, jusqu'à présent, fait l'objet d'aucune disposition légale générale. Par contre, l'arrêté royal n° 55 du 10 novembre 1967 réglemente le statut juridique des entreprises spécialisées dans ce genre d'activités et l'arrêté ministériel du 23 février 1968 établit les conditions d'agrément des entreprises soumises à l'arrêté royal précité. En matière fiscale, des dispositions relatives au crédit-bail existent déjà (voy. l'arrêté royal n° 30 du 28 décembre 1970).

Le contrat de crédit-bail a été longuement étudié en doctrine et la jurisprudence a eu quelques fois l'occasion de se prononcer sur ses caractères juridiques. Récemment encore la Cour supérieure de justice du Grand-Duché de Luxembourg a qualifié l'opération de crédit-bail par son arrêt du 25 mai 1977 (voy. Journal des Tribunaux, 1977, p. 692 et suivantes).

Dans d'autres pays, le contrat de crédit-bail a été réglementé par quelques dispositions légales qui constituent au moins un embryon de législation en la matière. Tel est le cas en France avec la loi n° 65-455 du 2 juillet 1966, modifiée par l'ordonnance n° 67-837 du 28 septembre 1967.

La terminologie employée jusqu'à présent en Belgique n'est pas fixe : tandis qu'en français les mots « leasing » et « location-financement » sont utilisés, en néerlandais les mots « leasing » et « financieringsduur » sont usuels.

Afin d'adopter une terminologie uniforme, seul le mot « crédit-bail » est retenu : il correspond à l'expression légale française. En néerlandais, seul le mot « leasing » est désormais juridiquement correct (voy. l'art. 17 du projet de loi).

L'article 1776 définit le crédit-bail relatif à des biens meubles tandis que l'article 1777 donne une définition du crédit-bail immobilier.

Comme points communs aux deux définitions, nous retrouvons :

- a) le caractère non résiliable et non translatif de propriété du contrat;
- b) l'usage et la jouissance du bien donnés par une personne (le donneur) à une autre personne (le preneur);
- c) le preneur doit avoir, aux termes du contrat, le droit d'acquérir la propriété des biens loués, à l'expiration du terme convenu;
- d) l'acquisition, si elle a lieu, doit se faire moyennant un prix dont les modalités de détermination sont fixées dans le contrat;
- e) le montant total des sommes à payer par le preneur pendant la durée du contrat ainsi que la somme qu'il doit payer lors de la levée de l'option — s'il décide d'acquérir le bien — doivent permettre au donneur de reconstituer intégralement le capital investi augmenté des intérêts et des charges de l'opération.

A ces différents points, il convient d'ajouter :

- f) la nécessité de l'indication de la durée pour laquelle la convention est conclue, cette durée devant correspondre à la durée présumée d'utilisation du bien (art. 1777ter);
- g) la nécessité d'un écrit (art. 1777bis).

Volgende verschillen tussen roerende leasing en onroerende leasing dienen te worden aangestipt :

a) betreft het roerende goederen, dan moeten die overeenkomstig de gespecificeerde aanwijzingen van de leasingnemer speciaal door de leasinggever zijn gekocht. Onroerende goederen moet de leasinggever hebben opgericht, hebben laten oprichten of hebben verkregen, overeenkomstig de gespecificeerde aanwijzingen van de leasingnemer;

b) roerende goederen moeten door de leasingnemer uitsluitend voor beroepsdoeleinden worden gebruikt. De onroerende goederen moeten door de leasingnemer persoonlijk in de uitoefening van zijn beroepswerkzaamheden worden gebruikt.

Die twee definities zijn in overeenstemming met de tekst van de koninklijke besluiten n° 55 van 10 november 1967 en n° 30 van 28 december 1970.

De artikelen 1777^{quater} en 1777^{quinqüies} houden een belangrijke regel in, te weten dat op de leasingovereenkomsten in de eerste plaats de artikelen 1776, 1777, 1777^{bis} en 1777^{ter} toepassing vinden, vervolgens de bepalingen van de overeenkomsten zelf en in aanvullende orde de bepalingen van de afdelingen I, II^{bis} en V van dit hoofdstuk. In dat verband wordt geen enkel artikel van die afdelingen imperatief geacht, wanneer het over leasing gaat : de overeenkomst kan dus van al die regels afwijken.

De specifieke reglementeringen inzake leasing worden gevrijwaard. Die reglementeringen bepalen zelf hun gebiedend karakter. Zo is het mogelijk dat de overeenkomst — die aan alle regels van de afdelingen I, II^{bis} en V kan afbreuk doen — niet kan afwijken van een of andere specifieke reglementering die eigen is aan de leasing, zoals zij ook niet kan afwijken van de ontworpen artikelen 1776 tot 1777^{ter}.

Op te merken valt dat de bepalingen met betrekking tot de leasing in dit ontwerp een burgerrechtelijk karakter hebben en het hier dus niet in de bedoeling ligt voor de economische en fiscale aspecten van deze overeenkomst een regeling uit te werken. Dat is de reden waarom specifieke regelingen en deze bepalingen gewoon naast elkaar kunnen bestaan.

Het advies van de Raad van State omtrent de bepalingen met betrekking tot de leasing werd niet gevolgd, in die zin dat het verkieslijk werd geacht een nieuwe tekst te stellen die een betere coördinatie met de twee voornoemde koninklijke besluiten tot stand brengt.

9) Artikel 9 van het ontwerp voegt op zijn beurt een afdeling toe aan de reglementering op de huur van goederen, namelijk de regels betreffende de roerende huur.

Art. 1778

Artikel 1778 bepaalt dat de levering geschiedt door de overgave van de verhuurde zaak. Bedoeld is de materiële afgifte van de zaak.

Verder wordt bepaald dat de levering geschiedt op de plaats waar het verhuurde goed zich bevindt op het ogenblik van de verhuring. Wat de kosten betreft stelt artikel 1778 als principe dat de leveringskosten ten laste van de verhuurder vallen en de afhalingskosten ten laste van de huurder.

Art. 1778^{bis}

Dit artikel somt een aantal punten op die de partijen in een schriftelijke overeenkomst inzake roerende huur dienen te vermelden.

Comme différences entre le crédit-bail mobilier et le crédit-bail immobilier, on relèvera :

a) s'agissant de meubles, ceux-ci doivent avoir été achetés spécialement par le donneur sur les indications détaillées du preneur. Pour les immeubles, les biens doivent être construits, fait construire ou acquis par le donneur sur les indications détaillées du preneur;

b) les biens meubles doivent être affectés exclusivement à des fins professionnelles dans le chef du preneur. Les biens immeubles doivent être utilisés personnellement par le preneur dans l'exercice de son activité professionnelle.

Ces deux définitions sont en concordance avec les textes des arrêtés royaux n° 50 du 10 novembre 1967 et n° 30 du 28 décembre 1970.

Les articles 1777^{quater} et 1777^{quinqüies} contiennent une règle importante, à savoir que les contrats de crédit-bail sont régis d'abord par les articles 1776, 1777, 1777^{bis} et 1777^{ter}, ensuite par leurs propres dispositions conventionnelles, puis, à titre supplétif, par les dispositions des sections I, II^{bis} et V du présent chapitre. A cet effet, aucun article de ces sections n'est réputé impératif dès lors qu'il s'agit du crédit-bail : la convention peut donc déroger à toutes ces règles.

Sont sauvegardées les réglementations spécifiques en matière de crédit-bail. Ces réglementations déterminent elles-mêmes leur propre impérativité. Ainsi donc, il se peut que le contrat — qui peut déroger à toutes les règles des sections I, II^{bis} et V — ne puisse pas s'écarter de telle ou telle réglementation spécifique propre au crédit-bail, tout comme il ne peut pas déroger aux articles 1776 à 1777^{ter} en projet.

Il est à noter que les dispositions relatives au crédit-bail que comporte le présent projet de loi ont un caractère civil et n'ont donc en aucune manière l'ambition de réglementer ce contrat dans ses aspects économiques et fiscaux. Voilà pourquoi des réglementations spécifiques peuvent parfaitement coexister avec les présentes dispositions.

L'avis du Conseil d'Etat sur les dispositions relatives au crédit-bail n'a pas été suivi en ce sens qu'il a été jugé préférable de rédiger un nouveau texte qui assure mieux la coordination avec les deux arrêtés royaux sus-mentionnés.

9) L'article 9 du projet insère une section V dans la réglementation relative au louage de choses, à savoir les règles relatives aux baux mobiliers.

Art. 1778

L'article 1778 dispose que la délivrance s'opère par la tradition de la chose louée. Il s'agit de la remise matérielle de la chose.

La délivrance doit se faire au lieu où était, au temps de la location, la chose qui en a fait l'objet. Quant aux frais, l'article 1778 pose comme principe que les frais de la délivrance sont à la charge du bailleur et ceux de l'enlèvement à la charge du preneur.

Art. 1778^{bis}

Cet article énumère un certain nombre de points que les parties doivent mentionner si la convention est faite par écrit.

Een gelijkaardige bepaling vinden we terug in artikel 1717 maar dan voor de onroerende huur. De vereisten zijn hier evenwel minder streng dan voor de onroerende huur omdat de belangen meestal minder groot zijn.

Dit artikel dient gelezen te worden samen met artikel 1778*undecies* dat stelt dat alleen bij geschrift mag afge-weken worden van de bepalingen van deze afdeling.

Verder verwijzen we naar de commentaar bij artikel 1717.

Art. 1778*ter*

Dit artikel bevat een speciale regeling betreffende de overdracht van de huurovereenkomst en de onderverhuring die aanleunt bij hetgeen bepaald is in artikel 1718 betreffende deze operaties voor onroerende huur.

De reglementering is minder streng. De huurder moet de verhuurder niet vooraf op de hoogte brengen en de procedure voor het verzet werd evenmin overgenomen. Voor de roerende huur wenst de Regering geen bijzondere vormen op te leggen.

In principe zijn de huuroverdracht en de onderverhuring toegelaten. Als enige voorwaarde wordt gesteld dat deze operatie geen nadeel mag berokkenen aan de verhuurder. In de tweede alinea wordt dit nog verduidelijkt. De huurder moet de zaak in stand houden en haar bestemming respecteren. Als waarborg daarvoor heeft de verhuurder tegen de onderhuurder een rechtstreekse vordering. De huurder blijft evenwel ook verantwoordelijk; hij moet er zorg voor dragen dat de onderhuurder deze verplichtingen goed naleeft.

Deze dubbele waarborg voor de verhuurder werd ingevoerd omdat roerende goederen vaak gemakkelijker dan onroerende voor een andere bestemming kunnen aangewend worden.

De bepalingen van dit artikel zijn van imperatieve aard.

Art. 1778*quater*

Dit artikel sluit aan bij de verplichtingen van de verhuurder het goed in een behoorlijke staat te leveren en het te onderhouden opdat het dienstbaar zou zijn en blijven voor verhuring. Het is ongeveer hetgeen gesteld is in artikel 1725.

Zijn er dringende herstellingen noodzakelijk dan moet de huurder deze aanvaarden en de hinder eraan verbonden verdragen. Wanneer de huurder evenwel geen enkele fout heeft voor de gebrekkige toestand van de zaak en indien hij daardoor deze slechts gedeeltelijk of helemaal niet meer kan gebruiken overeenkomstig haar bestemming, dan is hij niet meer verplicht de volle huur te betalen. Hij kan een evenredige vermindering vragen van de huurprijs en zelfs de ontbinding van de overeenkomst indien de zaak niet binnen een behoorlijke termijn hersteld is.

Voorbeeld: Ik huur een TV voor één maand. Ondanks het feit dat ik het toestel overeenkomstig de voorschriften behandeld heb raakt het na twee dagen defect. Dringende herstellingen zijn nodig. Men komt het toestel weghalen voor vijf dagen. Dan moet ik voor die dagen geen huur betalen.

Dit artikel is van dwingende aard.

Art. 1778*quinquies*

Dit artikel herneemt de idee van artikel 1728 dat betrekking heeft op de onroerende huur. Het betreft dezelfde tekst doch aangepast aan de verhuring van roerende goederen.

Dit artikel bevat dwingend recht.

Nous retrouvons des dispositions analogues à l'article 1717 mais se rapportant alors au bail immobilier. Les conditions sont toutefois moins sévères que pour le bail immobilier parce que les intérêts sont généralement moins importants.

Cet article doit être lu conjointement avec l'article 1778*undecies* qui stipule qu'il ne peut être dérogé que par écrit aux dispositions de la présente section.

Pour le surplus, nous renvoyons au commentaire de l'article 1717.

Art. 1778*ter*

Cet article contient une réglementation spéciale concernant la cession du bail et la sous-location, qui s'inspire des dispositions de l'article 1718 concernant ces opérations pour le bail immobilier.

Cette réglementation est moins sévère. Le preneur ne doit pas aviser le bailleur au préalable et la procédure d'opposition n'est pas davantage reprise. Le Gouvernement ne désire pas imposer des formes particulières pour le bail mobilier.

La cession de bail et la sous-location sont admises en principe. Il est mis comme seule condition que le bailleur ne peut éprouver aucun préjudice de cette opération. Le deuxième alinéa précise cette disposition. Le preneur veillera à maintenir la chose en état et à en respecter sa destination. Le bailleur peut s'adresser directement au sous-locataire, à titre de garantie. Le locataire demeure toutefois également responsable; il doit veiller à ce que le sous-locataire remplisse ses obligations convenablement.

Cette double garantie à l'égard du bailleur a été instaurée parce que les biens meubles peuvent souvent plus facilement être affectés à une autre destination que des biens immeubles.

Les dispositions de cet article sont impératives.

Art. 1778*quater*

Cet article est lié à l'obligation pour le bailleur de délivrer le bien en bon état et de l'entretenir afin qu'il soit — et demeure — apte à la location. Ceci correspond à peu près à ce qui est dit à l'article 1725.

Si des réparations urgentes s'imposent, le preneur doit les souffrir et supporter le trouble qui s'y attache. Lorsque le preneur n'est pas responsable de l'état défectueux de la chose et qu'il n'en a plus l'usage, soit en totalité soit partiellement, conformément à sa destination, il n'est plus tenu de payer en entier le prix de location. Il peut demander une réduction proportionnelle du prix de location, voire la résiliation du bail si la chose ne peut être réparée dans un délai convenable.

Exemple: Je loue un appareil de télévision pour un mois. Quoique j'utilise l'appareil conformément aux directives, il tombe en panne après deux jours. On m'enlève cet appareil pour cinq jours. Pour ces cinq jours-là, je ne dois pas payer de prix de location.

Cet article est impératif.

Art. 1778*quinquies*

Cet article reprend l'idée de l'article 1728 qui a trait au bail immobilier. Il s'agit du même texte, adapté toutefois à la location de biens meubles.

Cet article est impératif.

Art. 1778^{sexies}

Hier werd eveneens een artikel van de onroerende huur overgenomen, namelijk artikel 1737 met betrekking tot de aansprakelijkheid voor brand.

De tekst werd aangepast voor de roerende huur.

Het artikel bevat dwingend recht.

Art. 1778^{septies}

Het regelt de duur en de opzegging van de roerende huur. Het is geïnspireerd door de bepalingen van artikel 1739.

Is de duur van de overeenkomst niet duidelijk bepaald door de partijen (mondeling of schriftelijk) dan heeft men te doen met een overeenkomst voor onbepaalde tijd waaraan alleen einde kan worden gesteld door opzegging. De opzeggingstermijn bedraagt drie dagen.

De opzegging geschiedt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven.

Het is evident dat indien de huur werd aangegaan voor een bepaalde tijd hij van rechtswege eindigt wanneer deze tijd verstreken is. Dit is de regel van artikel 1740 welke ook geldt voor roerende huur (zie *infra* art. 1778^{nonies}). Men leze ook de commentaar bij de artikelen 1739 en 1740.

Van artikel 1778^{septies} mag alleen afgeweken worden in het voordeel van de huurder (artikel 1778^{decies}). De rechter oordeelt over dit laatste.

Art. 1778^{octies}

Dit artikel bevat een bepaling van dwingende aard met betrekking tot de herstellingen.

Het algemeen principe dat ook geldt in artikel 1761 wordt hernomen.

Art. 1778^{nonies}

Een aantal artikelen betreffende de onroerende huur zijn eveneens van toepassing op de verhuring van roerende goederen.

Ze worden opgesomd in dit artikel.

Deze artikelen bevatten algemene principes over de verhuring van goederen zonder dat daarbij het onderscheid roerend of onroerend hoeft gemaakt te worden. Ze vormen de gemeenrechtelijke regels inzake verhuring.

Artikel 1767 wordt niet vermeld. Het regelt in het bijzonder de duur van welbepaalde roerende goederen (meubelen) en is zo reeds toepasselijk zonder dat het nodig is dit nogmaals te vermelden.

Art. 1778^{decies} en 1778^{undecies}

Van de bepalingen in deze afdeling mag slechts bij geschrift afgeweken worden (art. 1778^{undecies}).

Nochtans zijn er hier ook bepalingen waarvan noch mondeling noch bij geschrift mag worden afgeweken.

Artikel 1778^{decies}, 1^o somt ze op.

Wat de opzeggingen betreft bepaald in artikel 1778^{septies}, daarvan mag schriftelijk worden afgeweken in het voordeel van de huurder (art. 1778^{decies}, 2^o).

Het betreft hier andermaal een absolute nietigheid.

10) Artikel 10 van het ontwerp voegt een artikel 2272^{bis} toe aan het Burgerlijk Wetboek, meer bepaald met betrekking tot de verjaringstermijnen.

Art. 1778^{sexies}

Ici aussi, il s'agit d'un article repris de la section relative au bail immobilier, à savoir l'article 1737 concernant la responsabilité en cas d'incendie.

Le texte a été adapté au bail mobilier.

Cet article est impératif.

Art. 1778^{septies}

Cet article règle le terme et les modalités de la résiliation du bail mobilier. Il s'inspire des dispositions de l'article 1739.

Si le terme de ce bail n'est pas clairement fixé par les parties (verbalement ou par écrit) nous avons à faire à un bail d'une durée indéterminée auquel il ne peut être mis fin que par résiliation. Le délai à observer est de trois jours.

La résiliation se fait par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste.

Il est évident que si le bail est conclu pour un terme déterminé, il cesse de droit à l'expiration de celui-ci, telle est la règle fixée par l'article 1740 qui vaut également pour le bail mobilier (voir plus loin l'article 1778^{nonies}). En l'occurrence, il est utile de lire aussi le commentaire des articles 1739 et 1740.

Il ne peut être dérogé à l'article 1778^{septies} qu'à l'avantage du preneur (article 1778^{decies}). L'existence de cet avantage relève de l'appréciation du juge.

Art. 1778^{octies}

Cet article contient une disposition impérative se rapportant aux réparations.

Le principe général qui prévaut pour l'article 1761 est repris ici.

Art. 1778^{nonies}

Un certain nombre d'articles concernant le bail immobilier sont également d'application au bail mobilier.

Ils sont énumérés dans cet article.

Ils contiennent les principes généraux qui ont trait au louage de choses sans qu'il y soit fait une distinction entre bien meublé ou immeuble. Ces articles sont la somme des règles de droit commun en matière de louage.

L'article 1767 n'est pas mentionné. Il règle plus particulièrement le terme du contrat pour des biens meubles spécifiques (objets d'ameublement) et est déjà d'application tel quel sans qu'il soit nécessaire de le mentionner encore.

Art. 1778^{decies} et 1778^{undecies}

Il ne peut être dérogé aux dispositions de la présente section que par écrit (article 1778^{undecies}).

Ici aussi, il y a toutefois des dispositions auxquelles on ne peut déroger ni verbalement ni par écrit.

L'article 1778^{decies}, 1^o, les énumère.

En ce qui concerne les résiliations prévues à l'article 1778^{septies}, il peut y être dérogé à l'avantage du preneur (article 1778^{undecies}, 2^o).

Il s'agit, à nouveau, d'une nullité absolue.

10) L'article 10 du projet insère un article 2272^{bis} dans le Code civil concernant plus particulièrement les délais de prescription; ceci a été fait par souci d'être clair et complet.

Dit wordt gedaan om redenen van volledigheid en duidelijkheid. Artikel 1732 voert namelijk een nieuwe korte verjaringstermijn in en de Regering achtte het wenselijk dit eveneens te vermelden in het hoofdstuk over de verjaring.

De bepaling kon niet worden toegevoegd aan deze van artikel 2272 omdat de aanvang van de verjaring eveneens bepaald wordt.

11) *Artikel 11 van het ontwerp* voert een bijzondere procedure in voor de onroerende huur. Ze wordt ingevoegd in het Gerechtelijk Wetboek als een artikel 1344bis.

Zoals reeds gezegd bij de algemene bespreking heeft de speciale verplichte verzoeningsprocedure omschreven bij artikel 7 van de wet van 10 april 1975 niet tot het verhoopte resultaat geleid. De Regering heeft gepoogd een procedure te ontwerpen die rekening houdt met de geuite kritiek en aan de verwachtingen zou moeten voldoen.

Alhoewel de minnelijke schikking niet meer verplicht is blijft ze absoluut mogelijk volgens de algemene bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek. De Regering heeft de verplichting opgeheven nadat, ondermeer uit de enquête bij de Vrederechters, gebleken is dat in de praktijk één van de partijen meestal toch niet ter zitting verscheen.

De door het ontwerp voorgestelde rechtspleging heeft het voordeel snel en eenvoudig te zijn en zonder veel formaliteiten te kunnen geschieden.

Het geschil kan inderdaad bij gewoon verzoekschrift worden ingeleid en daarna verloopt de procedure door handelingen van de griffie zelf.

Deze procedure heeft een uiterst snel verloop. Alles dient beëindigd binnen de drie maanden en acht dagen na de inleiding.

De eenvoud en de afwezigheid van formalisme blijken uit het feit dat het voldoende is in een eenvoudige brief de griffie op de hoogte te brengen van het probleem om de procedure op gang te brengen. Deze wordt dan volledig geleid door de griffie zelf die er verder ook nog voor zorgt dat het vonnis altijd kan worden geacht op tegenspraak te zijn geweest.

1° De zaak wordt bij verzoekschrift aanhangig gemaakt bij de griffie van het vrederecht door de verzoeker zelf of door zijn advocaat. Dit verzoekschrift wordt ter griffie ingediend of per aangetekend schrijven ernaar verzonden.

Met betrekking tot dat verzoekschrift zijn er geen vormvreeften. De verzoeker kan in zijn eigen taal het probleem uitleggen.

2° De griffier roept de partijen op om binnen de vijftien dagen de verschijnen op de terechtzitting die de vrederechter inmiddels vastgesteld heeft. Aan de oproepingsbrief dient een afschrift van het verzoekschrift te worden toegevoegd.

3° Nu zijn er meerdere mogelijkheden :

a) alle partijen zijn aanwezig. Dan kan de rechter hen horen en eventueel uitspraak doen;

b) alle partijen zijn aanwezig, doch één der partijen vraagt uitstel;

c) één der partijen is afwezig.

In geval van de mogelijkheden b) en c) zal de rechter in tegenwoordigheid van de meest gereede partij de volgende terechtzitting vaststellen. Dit kan meerdere malen gebeuren, doch tot maximaal drie maanden na de inleiding.

Ten einde te voorkomen dat het vonnis niet-tegensprekelijk zou zijn zal de griffier per gerechtsbrief telkens de tegenpartij op de hoogte brengen van de datum van de volgende terechtzitting. Hij zal dit doen overeenkomstig de formaliteiten bepaald bij artikel 751 van het Gerechtelijk Wetboek.

L'article 1732 instaure notamment un bref délai de prescription et le Gouvernement estime qu'il est souhaitable de le mentionner également dans le chapitre traitant de la prescription.

Cette disposition n'a pas pu être ajoutée à celle de l'article 2272 car le début de la prescription y est également fixé.

11) *L'article 11 du projet* introduit une procédure particulière pour le bail immobilier. Cette procédure est insérée dans le Code judiciaire comme article 1344bis.

Ainsi qu'il a été dit dans le commentaire général, la procédure spéciale en conciliation obligatoire prescrite à l'article 7 de la loi du 10 avril 1975 n'a pas donné le résultat escompté. Le Gouvernement a tenté d'élaborer une procédure qui tient compte des critiques émises et qui doit répondre aux espérances.

Quoique la conciliation ne soit plus obligatoire, elle n'en reste pas moins parfaitement possible aux termes des dispositions générales du Code judiciaire. Le Gouvernement a abrogé l'obligation notamment parce qu'il ressort d'une enquête faite auprès des juges de paix qu'en pratique une des parties ne comparait généralement pas.

La procédure proposée par le projet a l'avantage d'être rapide et simple sans trop de formalités.

La demande est, en effet, introduite par simple requête et la procédure se poursuit par des actes émanant du greffe lui-même.

Cette procédure a un déroulement très rapide. Tout doit être terminé 3 mois et 8 jours après l'introduction de l'affaire.

La simplicité et l'absence de formalisme apparaissent du fait qu'il suffit par simple lettre d'informer le greffe du problème pour que la procédure se mette en branle. Celle-ci est entièrement conduite par le greffe lui-même qui veille en outre aussi à ce que le jugement puisse toujours être réputé avoir été rendu contradictoirement.

1° Le greffe de la Justice de paix est saisi de l'affaire par voie de requête émanant du requérant lui-même ou de son avocat. Cette requête est introduite au greffe ou lui est adressée par lettre recommandée à la poste.

En ce qui concerne cette requête, il n'y a pas de forme prescrite. Le requérant peut exposer le problème dans ses propres termes.

2° Le greffier convoque les parties à comparaître, dans les 15 jours, à l'audience que le juge de paix aura fixée. La convocation sera accompagnée d'une copie de la requête.

3° Plusieurs cas peuvent se présenter :

a) toutes les parties sont présentes. Le juge peut les entendre et statuer éventuellement;

b) toutes les parties sont présentes, mais une des parties sollicite la remise;

c) une des parties est défaillante.

Dans les cas b) et c), le juge fixera l'audience suivante en présence de la partie la plus diligente. Ceci peut se produire à plusieurs reprises mais pas au-delà de 3 mois après l'introduction de l'affaire.

Pour éviter que le jugement ne soit rendu non-contradictoirement, le greffier avertira chaque fois la partie adverse par pli judiciaire de la date de la prochaine audience. Il agira conformément aux formalités prescrites à l'article 751 du Code judiciaire.

4° Ten laatste na drie maanden — vroeger is altijd mogelijk en wenselijk — worden de debatten gesloten.

5° Ten laatste acht dagen na de sluiting der debatten doet de vrederechter uitspraak. Zijn vonnis wordt dus altijd geacht tegensprekelijk te zijn.

12) *De artikelen 12 en 13 van het ontwerp* hebben betrekking respectievelijk op het recht van opstal en op de erfpacht. Ze hebben tot doel de reglementering op de huurprijsaanpassing eveneens van toepassing te verklaren op de aanpassing van de cijns. Daarvoor werd telkens een artikel in de desbetreffende wetten van 10 januari 1824 ingevoegd.

De aanpassing van de cijns vormde reeds het voorwerp van de tijdelijke huurprijswetten.

13) *Artikel 14 van het ontwerp* bevat een overgangsbepaling betreffende de aanpassing aan de levensduurte van de huurprijzen vanaf 1 januari 1979. Dit is de datum waarop de bestaande blokkering een einde neemt en waarop de nieuwe wetgeving zou moeten in werking treden.

Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de overeenkomsten die reeds bestonden vóór 1 januari 1978 en deze afgesloten na deze datum.

De overeenkomsten van vóór 1 januari 1978 zijn onderworpen geworden aan een streng regime van huurprijzbeheersing. De toegestane verhogingen hebben altijd lager gelegen dan de werkelijke prijsstijging, dit om een remmende invloed uit te oefenen op de inflatie. Bij de berekening van de eerstvolgende verhoging volgens het systeem van de regel van drie zal het niet mogelijk zijn de werkelijke aanvangsindex van de datum der contractafsluiting te nemen. Dit zou dan immers de ganse prijsmatiging teniet doen.

Voor de oudere overeenkomsten wordt daarom bepaald dat de basishuurprijs deze is die op 1 januari 1978 voortvloeit uit de toepassing van de laatste tijdelijke wet van 27 december 1977. De te gebruiken basisindex is dan deze van december 1977. Voor deze overeenkomsten vertrekken we dus met een nieuwe basishuurprijs en een nieuwe basisindex.

De huurprijsaanpassingen kunnen dan met inachtneming van deze regels geschieden vanaf 1 januari 1979 doch ten vroegste op de verjaardag van de ingenotstelling. De volgende jaren geschieden de aanpassingen terug in functie van artikel 1730.

Met betrekking tot de overeenkomsten afgesloten vanaf 1 januari 1978 stelt zich zodanig probleem niet. Ze hebben niet het voorwerp uitgemaakt van een prijsbeheersing.

De aanpassing kan voor de eerste maal geschieden op de verjaardag van de ingenotstelling, d.i. ten vroegste op 1 januari 1979.

De formules van artikel 1730 kunnen daarbij zonder problemen worden toegepast.

14) *Artikel 15 van het ontwerp* bepaalt dat dezelfde regels gelden voor de eerstvolgende aanpassing van de cijns in erfpacht- of opstalovereenkomsten.

Deze hebben immers ook deel uitgemaakt van de prijsblokkering.

15) *Artikel 16 van het ontwerp* regelt de overgangsbepalingen voor artikel 1735 inzake de plaatsbeschrijving.

Dit artikel heeft de bedoeling de partijen niet voor volongen feiten te plaatsen, hen niet te sanctioneren voor zaken die ze niet konden weten.

Vooreerst werd overeenkomstig het advies van de Raad van State een bepaling voorzien met betrekking tot de overeenkomsten aangegaan vóór 1 januari 1974. Voor deze overeenkomsten geldt nog het regime van vóór de wet van 7 november 1973 die het artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek gewijzigd heeft.

4° Au plus tard dans les 3 mois de l'introduction de la demande — il est toujours possible et souhaitable que cela se produise plus tôt — les débats sont clôturés.

5° Au plus tard 8 jours après la clôture des débats, le juge de paix statue. Son jugement est donc toujours réputé avoir été rendu contradictoirement.

12) *Les articles 12 et 13 du projet* se rapportent respectivement au droit de superficie et au droit d'emphytéose. Ils visent à déclarer la réglementation relative à l'adaptation des loyers également applicable à l'adaptation de la redevance. A cette fin, un article a été inséré chaque fois dans les lois respectives du 10 janvier 1814.

L'adaptation de la redevance a déjà été soumise aux lois provisoires sur les loyers.

13) *L'article 14 du projet* contient une disposition transitoire relative à l'adaptation au coût de la vie des prix de location dès le 1^{er} janvier 1979. A cette date, prend fin le blocage actuel de ces prix et devrait entrer en vigueur la nouvelle législation.

Il y a lieu de faire une distinction entre les baux existant avant le 1^{er} janvier 1978 et ceux conclus après cette date.

Les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1978 sont soumis au régime sévère du contrôle des prix. Les augmentations qui ont été autorisées, l'ont toujours été à un niveau plus bas que l'augmentation réelle des prix afin de freiner l'inflation. Pour le calcul de la prochaine augmentation selon le système basé sur la règle de trois, il ne sera pas possible de prendre l'indice de départ réel à la date de la conclusion du contrat. Ceci réduirait les effets de la modération des prix à néant.

Pour les baux plus anciens, il a donc été prévu que le prix de base sera celui qui découle de l'application de la dernière loi provisoire du 27 décembre 1977. L'indice de départ est celui du mois de décembre 1977. Pour ces baux, nous partons donc avec un nouveau prix de base et un nouvel indice de base.

L'adaptation des prix peut ensuite, en application de ces règles, avoir lieu dès le 1^{er} janvier 1979 mais au plus tôt le jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a eu la jouissance de l'immeuble loué. Les années suivantes, les rajustements s'opèrent à nouveau en fonction de l'article 1730.

Ce problème ne se pose pas en ce qui concerne les baux conclus à partir du 1^{er} janvier 1978. Ils n'ont pas été soumis à un contrôle des prix.

L'adaptation peut s'effectuer pour la première fois un an jour pour jour après la mise en jouissance, soit au plus tôt le 1^{er} janvier 1979.

Les formules énoncées à l'article 1730 peuvent donc être appliquées sans difficulté.

14) *L'article 15 du projet* stipule que les mêmes dispositions valent pour la prochaine adaptation de la redevance en matière de baux emphytéotiques et de baux de superficie.

Ceux-ci ont d'ailleurs aussi fait l'objet du blocage des prix.

15) *L'article 16 du projet* règle les dispositions transitoires se rapportant à l'article 1735 en matière d'état des lieux.

Cet article vise à ce que les parties ne soient pas mises devant le fait accompli, à ne pas les sanctionner pour des règles qu'elles ne pouvaient connaître.

Conformément à l'avis du Conseil d'Etat, une première disposition a été prévue pour les baux faits avant le 1^{er} janvier 1974. Ils tombent encore sous le régime d'avant la loi du 7 novembre 1973 qui a modifié l'article 1731 du Code civil.

Het tweede lid van artikel 16 bevat een overgangsbepaling voor de op 31 december 1978 lopende onroerende huizen.

Tot verloop van twee maanden na de inwerkingtreding van deze wet hebben de partijen het recht een plaatsbeschrijving op te maken. Ze kunnen daarbij gebruik maken van de modaliteiten die artikel 1735, tweede lid, hen biedt.

Maken ze niet gebruik van de mogelijkheid die hen gedurende deze twee maanden geboden wordt, dan is geen enkel tegenbewijs meer toegelaten.

Voor de periode tussen de ingenotstelling van de huurder en de dag van zulke plaatsbeschrijving dient aan de partijen de mogelijkheid gelaten te worden die de wet hen bood. Namelijk een tegenbewijs te leveren. In de praktijk zal dat tegenbewijs eigenlijk dienen geleverd te worden op het ogenblik dat de plaatsbeschrijving, waarvan sprake in dit overgangsartikel, wordt opgemaakt en er betwistingen ontstaan. Tenzij de partijen akkoord zijn met de toestand van het goed.

16) *Artikel 17 van het ontwerp* heeft betrekking op de huurwoningen die behoren aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en aan haar erkende vennootschappen. Tot 1 januari 1981 zullen deze huurwoningen onderworpen kunnen worden aan een aantal specifieke reglementeringen die uitgevaardigd worden op basis van de Huisvestingscode.

Vanaf 1 januari 1981 vallen deze huurwoningen volledig onder het Burgerlijk Wetboek.

17) *Artikel 18 van het ontwerp* heeft tot doel een uniforme terminologie door te voeren in de Franse en Nederlandse rechtstaal. Voor de leasingverrichting geldt voortaan als Franse term « crédit-bail » en als Nederlandse term « leasing ».

18) *Artikel 19 van het ontwerp* heft alle vroegere zogenaamde « huurprijswetgevingen » op. Een aantal van deze bepalingen zijn reeds zonder voorwerp geworden of hebben reeds opgehouden te bestaan omdat ze slechts van tijdelijke aard waren.

Andere zijn nog steeds van kracht zoals bij voorbeeld artikel 2 van de wet van 10 april 1975 dat betrekking heeft op de verhogingsformule.

Ten einde elke betwisting te vermijden stelt de Regering voor alle wetsbepalingen ter zake op te heffen.

Op voorstel van de Raad van State wordt ook nog een bepaling inzake huur daterende van het jaar VII opgeheven.

19) *Artikel 20 van het ontwerp* heeft tot doel een aantal dwingende bepalingen welke door de wet ingevoegd worden in het Burgerlijk Wetboek, toepasselijk te maken op de overeenkomsten die gelden op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet.

Immers normaal geldt de wet slechts voor de overeenkomsten afgesloten na de inwerkingtreding van een wet.

Dwingende bepalingen uit een wet kunnen echter ook toepasselijk verklaard worden op lopende overeenkomsten. Artikel 20 van het ontwerp somt de artikelen van het Burgerlijk Wetboek die zodanige bepalingen bevatten op.

De artikelen 1756, 1774 en 1778 *decies* welke een aantal bepalingen van het ontwerp van dwingend recht verklaren, zijn van toepassing op de lopende overeenkomsten in de gevallen waar, volgens artikel 20, § 1, deze laatste bepalingen toepasselijk verklaard zijn op deze overeenkomsten.

20) *Artikel 21 van dit ontwerp* bepaalt de inwerkingtreding van deze wet die vastgesteld is op 1 januari 1979.

De Minister van Justitie,

R. VAN ELSLANDE

Le second alinéa de l'article 16 contient une disposition transitoire pour les baux immobiliers en cours au 31 décembre 1978.

Dans les deux mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi, les parties ont le droit d'établir un état des lieux. Pour ce faire, elles peuvent avoir recours aux modalités que leur offre l'article 1735, alinéa 2.

Si elles ne font pas usage de la faculté qui leur est laissée pendant ces deux mois, la preuve contraire ne peut plus être rapportée au-delà de cette période.

Pour la période qui s'écoule entre la mise en jouissance du preneur et le jour dudit état des lieux, il y a lieu de laisser aux parties la faculté que leur présente la loi, notamment celle de rapporter la preuve contraire. Dans la pratique, la preuve contraire devra être rapportée au moment de l'état des lieux, dont question dans les présentes dispositions transitoires, et lorsque des contestations surgiront, à moins que les parties s'accordent sur l'état du bien.

16) *L'article 17 du projet* a trait aux locations d'immeubles de logement qui appartiennent à la Société nationale du Logement ou aux sociétés agréées par elle. Jusqu'au 1^{er} janvier 1981, ces locations pourront être soumises à une série de réglementations spécifiques qui sont prises sur base du Code du logement.

A partir du 1^{er} janvier 1981, ces locations tomberont complètement dans le champ d'application du Code civil.

17) *L'article 18 du projet* vise à uniformiser la terminologie dans les langues juridiques française et néerlandaise : l'institution du « leasing » s'appellera désormais « crédit-bail » en français et « leasing » en néerlandais.

18) *L'article 19 du projet* abroge toutes les précédentes « législations sur les loyers ». Un certain nombre de ces dispositions sont déjà devenues sans objet et ont cessé d'exister vu leur caractère temporaire.

D'autres sont encore en vigueur comme par exemple l'article 2 de la loi du 10 avril 1975, se rapportant à la formule d'augmentation.

En vue d'éviter toute contestation, le Gouvernement propose d'abroger toutes les dispositions légales en la matière.

Sur la proposition du Conseil d'Etat, est abrogée également une disposition en matière de baux à loyer qui date de l'an VII.

19) *L'article 20 du projet* vise à rendre une série de dispositions impératives introduites dans le Code civil par la présente loi, applicables aux baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Normalement, celle-ci ne s'appliquerait qu'aux baux conclus après son entrée en vigueur.

Les dispositions impératives d'une loi peuvent toutefois être déclarées applicables aux baux en cours. L'article 20 du projet énumère les articles du Code civil qui contiennent pareilles dispositions.

Les articles 1756, 1774 et 1778 *decies* qui rendent impératives certaines dispositions du projet sont applicables aux contrats en cours dans les cas où, en vertu de l'article 20, § 1, ces dernières dispositions ont été rendues applicables à ces contrats.

20) *L'article 21 du projet* stipule que l'entrée en vigueur de la présente loi est fixée au 1^{er} janvier 1979.

Le Ministre de la Justice,

R. VAN ELSLANDE

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 10^e maart 1978 door de Minister van Justitie verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet « betreffende de huurovereenkomsten », heeft zich daarover beraden ter vergaderingen van 11 april, 14 april, 18 april, 19 april, 24 april en 25 april 1978, en op 25 april 1978 het volgend advies gegeven :

Binnen de korte termijn waarover de Raad van State heeft beschikt, heeft hij aan het ontwerp niet het grondig onderzoek kunnen wijden dat wenselijk zou zijn geweest, en moet hij met de volgende opmerkingen volstaan.

ALGEMENE OPMERKING

In het burgerlijk recht geldt voor contracten als hoofdbeginsel de vrije wilsuitering, met andere woorden het aan particulieren toegedede vermogen om zelf de voorwaarden en vormen van hun verbintenissen te regelen.

De contracterende partijen sluiten vrij de overeenkomsten die zij willen en kunnen daarbij van de hun door het Burgerlijk Wetboek geboden modellen afwijken, ofwel door voor elk bijzonder contract eigen regels te stellen, ofwel door eventueel onbenoemde contracten op te maken.

Bijgevolg behoort de overgrote meerderheid van de wetbepalingen inzake contracten tot de categorie van de wilsaanvullende wetten. Op de wet wordt slechts een beroep gedaan als partijen hun wil niet uitdrukkelijk te keanen gegeven hebben, bij stilzwijgen of in gebreke blijven van bijzondere wilsuiteringen.

Dat is de strekking welke thans moet worden toegeschreven aan de artikelen 1711 tot 1762 van het Burgerlijk Wetboek die de overeenkomsten inzake huur van onroerende goederen regelen. Het wetsontwerp wil aan heel wat van die artikelen, terwijl het ze wijzigd, een dwingende strekking geven, met andere woorden ze gezagshalve toepasselijk verklaren. Derhalve zullen van rechtswege nietig zijn alle in particuliere overeenkomsten opgenomen bedingen en voorwaarden die in strijd mochten zijn met de in het Burgerlijk Wetboek in te voegen nieuwe artikelen.

Een van de gevolgen van deze werkwijze is, zoals uit verscheidene voorbeelden zal blijken, dat partijen zich niet meer zullen kunnen onttrekken aan de wettelijke regels die voor de voorgenomen overeenkomst, ten aanzien van het betrokken onroerend goed en het gebruik ervan of ten aanzien van de toestand van partijen ondienstig mochten zijn.

De dwingende bepalingen van het ontwerp moeten worden onderzocht, niet alleen op hun gevolgen voor de lopende overeenkomsten, maar ook op de gevolgen die zij onvermijdelijk zullen teweegbrengen bij het opmaken van latere overeenkomsten.

Ter bevestiging van het dwingend karakter van de nieuwe artikelen verklaart het ontwerp alle ermee strijdige contractuele bepalingen van rechtswege nietig. Die nietigheid wordt telkens voor reeksen bepalingen opgelegd in de nieuwe artikelen 1757, 1775 en 1778 *undecies*, welke het ontwerp in het Burgerlijk Wetboek bedoelt in te voegen. Het onderscheid tussen dwingende en aanvullende bepalingen zou beter uitkomen als van de dwingende bepalingen in elk van de betrokken artikelen duidelijk werd gezegd dat ze het zijn. Daarvoor kan worden gewerkt met de formule : « niettegenstaande ieder andersluidend beding ... ».

ONDERZOEK VAN DE ARTIKELEN

Artikel 1 van het ontwerp

Voorgesteld artikel 1711 van het Burgerlijk Wetboek

In het tweede lid, derde zinsdeel, moet ter wille van de overeenstemming met artikel 1 van de wet van 30 april 1951 houdende regels betreffende de handelshuur in het bijzonder, gewijzigd bij artikel 1 van de wet van 29 juni 1955, de definitie van de handelshuur worden aangevuld met de woorden « die rechtstreeks in contact staat met het publiek ».

Ter voorkoming van discrepantie tussen het ontworpen artikel 1711 en de wetgeving betreffende de arbeidsovereenkomsten, zouden het eerste lid en de vermelding betreffende de arbeidshuur en de huur van werk of van diensten moeten vervallen.

Het laatste lid van het ontworpen artikel 1711 zou daaruit gelicht en aan artikel 1710 toegevoegd moeten worden, terwijl moet worden gelezen « huur van werk ».

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre de la Justice, le 10 mars 1978, d'une demande d'avis sur un projet de loi « relatif aux contrats de louage », et en ayant délibéré dans ses séances des 11 avril, 14 avril, 18 avril, 19 avril, 24 avril et 25 avril 1978, a donné le 25 avril 1978 l'avis suivant :

Dans le court délai qui lui a été imparti, le Conseil d'Etat n'a pu consacrer à ce projet l'examen approfondi qui aurait été souhaitable et doit se borner aux observations suivantes.

OBSERVATION GENERALE

La matière des contrats est en droit civil dominée par le principe de l'autonomie de la volonté c'est-à-dire le pouvoir reconnu aux particuliers de régler eux-mêmes toutes les conditions et modalités de leurs engagements.

Les parties contractantes font librement les conventions qu'elles veulent, pouvant s'écarter des modèles que leur offre le Code civil, soit en déterminant des règles propres à chaque contrat particulier soit en établissant éventuellement des contrats innommés.

Par voie de conséquence, en matière contractuelle, la très grande majorité des dispositions légales appartient à la catégorie des lois supplétives de volonté. La loi n'est appelée à intervenir qu'à défaut de volonté formellement exprimée par les parties, en cas de silence ou de carence des volontés particulières.

Telle est la portée qu'il convient de reconnaître actuellement aux articles 1711 à 1762 du Code civil réglant la matière des baux des biens immeubles. Le projet de loi, tout en les modifiant, entend donner à nombre de ces articles, une portée impérative, c'est-à-dire les rendre applicables d'autorité. Dès lors, seront nulles de plein droit toutes les clauses et conditions figurant dans les conventions particulières, qui seraient contraires à ces nouveaux articles insérés dans le Code civil.

Une des conséquences de cette méthode — comme plusieurs exemples en seront donnés ci-après — est que les parties ne pourront plus s'affranchir des règles légales qui seraient inadéquates au regard de la convention envisagée, au regard de l'immeuble et de son utilisation ou vis-à-vis de la situation des parties.

Les dispositions contraignantes contenues dans le projet doivent être examinées non seulement dans les effets qu'elles auront sur les conventions en cours, mais également dans ceux qu'elles ne manqueront pas d'avoir dans la rédaction des conventions futures.

Pour imposer le caractère impératif des nouveaux articles, le projet rend nulles de plein droit les dispositions contractuelles qui y sont contraires. Cette nullité est globalement énoncée pour des séries de dispositions dans les articles 1757, 1775 et 1778 *undecies* nouveaux, que le projet propose d'insérer dans le Code civil. La distinction entre dispositions impératives et dispositions supplétives apparaît plus clairement si le caractère contraignant des premières était affirmé dans chacun des articles en cause. La formule : « nonobstant toute disposition contraire ... » pourrait être employée à cette fin.

EXAMEN DES ARTICLES

Article 1^{er} du projet

Article 1711 du Code civil, proposé

A l'alinéa 2, troisième membre de phrase, il y a lieu, par souci de concordance avec l'article 1^{er} de la loi du 30 avril 1951 relative aux règles particulières aux baux commerciaux, modifié par l'article 1^{er} de la loi du 29 juin 1955, de compléter la définition du bail commercial par les mots « directement en contact avec le public ».

Pour éviter des discordances entre les dispositions de l'article 1711 en projet et celles de la législation relative aux contrats de louage de travail, il y aurait lieu de supprimer l'alinéa 1^{er} et la mention relative au louage de travail, et au louage d'ouvrage ou d'industrie.

Le dernier alinéa de l'article 1711 en projet devrait en être distraire pour être rattaché à l'article 1710, en écrivant : « un louage d'ouvrage ».

Artikel 2 van het ontwerp*Voorgesteld artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek*

In de Franse tekst van het ontworpen artikel 1714 moet worden gelezen :

« On peut louer par écrit ou verbalement ».

Artikel 3 van het ontwerp*Voorgesteld artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek*

Door te voorzien in het optreden van de vrederechter lijkt het ontworpen artikel 1716 te verwijzen naar artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek, dat de vrederechter bevoegd verklaart inzake verhuur van onroerende goederen.

Mocht de bepaling een ruimere strekking hebben, dan zou dat met zoveel woorden in de tekst moeten worden gezegd.

*

Ook zou moeten worden voorzien in het geval dat het geschil betrekking heeft op het bedrag van de huurlasten.

*

Tenzij bedoeld wordt dat de vrederechter zich alleen aan de hand van een deskundig onderzoek kan laten voorlichten, zijn de woorden « na een eventueel deskundig onderzoek » overbodig.

Voorgesteld wordt de tekst als volgt te redigeren :

« Artikel 1716. — Wanneer er geschil bestaat over de prijs en de lasten van een mondeling aangegane huur waarvan het bestaan door de eraan gegeven uitvoering is bewezen, en geen kwijting aanwezig is, worden de prijs en de lasten door de vrederechter bepaald. »

Voorgesteld artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek

Een huurovereenkomst gaat normaal in de dag dat de huurder in het genot van de goederen treedt. Het is de Raad van State niet duidelijk wat bedoeld wordt met het door het ontwerp gemaakte onderscheid tussen de aanvang van een huurovereenkomst en « de datum van de ingenotstelling ».

*

In het zevende zinsdeel moeten de woorden « het bestaan van een waarborg » worden vervangen door « het bedrag van de eventuele waarborg ».

*

Indien met het laatste zinsdeel van het ontworpen artikel 1717 bedoeld wordt wijziging te brengen in de regels inzake territoriale bevoegdheid zoals die zijn vastgesteld in de artikelen 591, 1^o, 629 en 630 van het Gerechtelijk Wetboek, moeten die artikelen dienovereenkomstig worden gewijzigd.

Is de bedoeling daarentegen alleen dat partijen weten welke rechtbank in geval van geschil wettelijk bevoegd zou zijn, dan zou de tekst als volgt moeten worden geredigeerd :

« — de rechtbank die krachtens het Gerechtelijk Wetboek bevoegd is in geval van geschil. »

Voorgesteld artikel 1718 van het Burgerlijk Wetboek

Volgens de thans geldende tekst zijn onderverhuur en huuroverdracht toegestaan als de huurovereenkomst ze niet verbiedt.

Het verbodsbeding is altijd van strenge toepassing (huidig artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek).

Uit dat artikel wordt afgeleid dat de huurovereenkomst « *intuitu personae* », dat is met inachtneming van de persoon en de hoedanigheid van de huurder, is aangegaan wanneer onderverhuur en huuroverdracht verboden zijn, terwijl zij niet « *intuitu personae* » is aangegaan wanneer onderverhuur en huuroverdracht toegestaan zijn en de eigenaar zich er niet om bekommert wie zijn goed later zou kunnen betrekken.

Het wetsontwerp wil de huurder, niettegenstaande ieder andersluidend beding, het recht verlenen om voor het geheel of naar een gedeelte onder te verhuren, alsook het recht om zijn huur aan een ander over te dragen indien dit geen nadeel berokkent aan de ver-

Article 2 du projet*Article 1714 du Code civil, proposé*

A l'article 1714 en projet, il y a lieu d'écrire :

« On peut louer par écrit ou verbalement ».

Article 3 du projet*Article 1716 du Code civil, proposé*

Il semble qu'en faisant allusion au juge de paix, l'article 1716 en projet entend se référer à l'article 591 du Code judiciaire qui attribue compétence au juge de paix en matière de louage d'immeubles.

Si la portée de la disposition était plus large, il y aurait lieu de l'énoncer expressément dans le texte.

*

Il y aurait lieu de prévoir également le cas où la contestation concerne le montant des charges.

*

A moins que le projet veuille ne permettre au juge de paix de s'éclairer que par une expertise, les mots « après expertise éventuelle » sont superflus.

Le texte suivant est proposé :

« Article 1716. — En cas de contestation sur le prix ou les charges d'un bail verbal dont l'existence est établie par l'exécution qui en a été faite et en l'absence de toute quittance, le prix ou les charges seront déterminés par le juge de paix. »

Article 1717 du Code civil, proposé

La date à laquelle un bail prend cours est normalement celle à laquelle le preneur est mis en jouissance des lieux. Le Conseil d'Etat n'aperçoit pas la portée de la distinction que le projet fait entre la prise de cours d'un bail et la date de mise en jouissance.

*

Au septième membre de phrase, les mots « l'existence d'une garantie » doivent être remplacés par « le montant de la garantie éventuelle ».

*

Si le dernier membre de phrase de l'article 1717 en projet a pour but de modifier les règles de compétence territoriale établies par les articles 591, 1^o, 629 et 630 du Code judiciaire, ces articles devront être modifiés en conséquence.

Si, au contraire, la disposition a uniquement pour objet de renseigner les parties sur le tribunal qui serait légalement compétent en cas de litige, elle devrait être rédigée comme suit :

« — le tribunal qui, en vertu du Code judiciaire, est compétent en cas de litige. »

Article 1718 du Code civil, proposé

Selon le texte actuellement en vigueur la sous-location et la cession de bail sont permises si le bail ne l'interdit pas.

La clause d'interdiction est toujours de rigueur (art. 1717 actuel du Code civil).

On déduit de cet article que le contrat de bail est fait « *intuitu personae* », c'est-à-dire en considération de la personne du preneur et de ses qualités, lorsque la sous-location et la cession de bail sont interdites. Tandis que ce contrat n'est pas fait « *intuitu personae* » lorsque la sous-location et la cession de bail sont permises et que le propriétaire ne se soucie pas de savoir qui pourrait occuper ultérieurement son immeuble.

Le projet de loi entend donner au preneur et ce nonobstant toute clause ou convention contraire, le droit de sous-louer pour le tout ou pour partie et le droit de céder son bail à autrui, si le bailleur n'en éprouve aucun préjudice. Cette disposition est de nature à empê-

huurder. Met deze bepaling wordt de eigenaar iedere zeggenschap omtrent een nieuwe huurder ontnomen en worden schriftelijke huurovereenkomsten niet langer, zoals meestal het geval was, « *intuitu personae* » aangegaan. Hierbij zijn de volgende opmerkingen te maken :

1. De nieuwe tekst zal niet alleen op woningen maar op alle onroerende goederen (fabrieken, werkhuizen, kantoren, opslagplaatsen) en op de huur van jacht en visserij toepassing vinden. De memorie van toelichting handelt alleen over het geval van de huurder die tot verhuizen gedwongen is om beroepsredenen, wegens huwelijk, enz...

Het ontworpen artikel 1768, § 3, bepaalt echter dat de huurder aan de huurovereenkomst een einde kan maken, met andere woorden te allen tijde de eenzijdige ontbinding ervan kan opleggen met opzegging van een maand « wanneer hij wegens overmacht of omwille van zijn beroepsactiviteit verplicht is te verhuizen ».

2. De regeling volgens welke huuroverdracht en onderverhuur niet verboden mogen worden, is volgens de memorie van toelichting hierdoor verantwoord dat de huurder gelegenheid moet krijgen om zich te ontdoen van een verbintenis die ten gevolge van veranderde omstandigheden strijdig is geworden met zijn belangen. Hetzelfde zou men kunnen bereiken door de verhuurder toe te staan, ter voorkoming van onderverhuur of huuroverdracht, de ontbinding van de huurovereenkomst voor te stellen, mits hem een termijn wordt gelaten die het hem normaal gezien mogelijk moet maken een nieuwe huurder te vinden.

3. Door de onderverhuur of de huuroverdracht zou de eigenaar verhinderd kunnen worden zijn verbintenissen jegens de andere huurders van het goed na te komen. Zo wordt bijvoorbeeld voor bejaardenflats bedongen dat ze alleen aan ouderen zullen worden verhuurd. Als één van hen zijn flat aan een jong gezin overdraagt, is de eigenaar dan van alle aansprakelijkheid ontslagen wat zijn verbintenissen betreft ?

4. Uitgemaakt zou moeten worden of huuroverdracht mag plaatshebben zonder dat de eerste huurder het goed ooit heeft betrokken. Zo ja, dan zou men een huurovereenkomst kunnen aangaan om ze daarna over te dragen aan een derde die door de verhuurder niet zou zijn aanvaard.

5. Handelslokalen kunnen worden verhuurd voor het exploiteren van een kleinhandel of een bedrijf van een ambachtsman in contact met het publiek. In dat geval genieten zij de aan handelshuurovereenkomsten verbonden bijzondere bescherming. Dezelfde lokalen kunnen worden verhuurd voor andere handels- of ambachtsdoeleinden, zoals de exploitatie van een groothandel, van een opslagplaats, van een verzekeringskantoor of voor de werkzaamheid van een als onderaannemer werkende ambachtsman, en dan vallen zij onder de bepalingen die voor iedere onroerende huur gelden.

Handelshuurovereenkomsten kunnen echter niet overgedragen of onderverhuurd worden dan samen met de overdracht of de onderverhuur van de handelszaak (artikel 10 van de wet van 30 april 1951).

Regering en wetgever behoren uit te maken of, ter wille van de overeenstemming van de wettelijke regels, dezelfde voorwaarde niet zou moeten worden opgelegd voor de overdracht van huurovereenkomsten betreffende voor handels- of ambachtsdoeleinden betrokken lokalen, als die huurovereenkomsten niet onder toepassing van de wet van 30 maart 1951 op de handelshuur vallen.

6. Het ontwerp bepaalt dat de huurder de verhuurder kennis moet geven van de voorgenomen onderverhuur of huuroverdracht.

De memorie van toelichting verduidelijkt dat de verhuurder zich kan verzetten, maar dat een verzet gericht tegen gastarbeiders, studenten, enz. niet kan worden aanvaard.

Hieruit volgt dat de huurder die zijn voornemen te kennen geeft om onder te verhuren of zijn huur over te dragen, de identiteit van de kandidaat-onderverhuurder of -overnemer moet opgeven, opdat de verhuurder zijn beslissing met kennis van zaken kan nemen en eventueel de redenen van zijn weigering kan meedelen. De verplichting om identiteit en woonplaats van de kandidaat op te geven zou in de tekst van het ontworpen artikel 1718 moeten staan.

7. Hetzelfde geldt voor de prijs en de voorwaarden van de onderverhuur. De verhuurder kan in de toekomst schade lijden als zijn goed onderverhuurd wordt tegen een lagere prijs of onder minder strakke voorwaarden (bijvoorbeeld mondelinge huurovereenkomst) dan in de hoofdovereenkomst bedongen zijn.

Onder de huidige regeling van de wettelijke huurverlenging kan de hoofdhuurder er aan het einde van de huurovereenkomst van afzien zich op de verlenging te beroepen, terwijl de onderhuurders zich tegen de verhuurder op die verlenging zullen beroepen en het goed blijven betrekken.

Dan moet de verhuurder de onderhuurders als directe huurders blijven houden.

cher tout agrément d'un nouvel occupant par le propriétaire et supprime le caractère « *intuitu personae* » qui s'attachait à la plupart des baux écrits. Elle appelle les observations suivantes :

1. Le nouveau texte s'appliquera non seulement aux logements mais à tous les biens immeubles (usines, ateliers, bureaux, entrepôts) et aux baux de chasse et de pêche. L'exposé des motifs n'évoque que le cas du locataire contraint de déménager pour motifs professionnels, par suite de mariage, etc...

L'article 1768, § 3, prévoit toutefois que le preneur peut mettre fin au contrat de bail, c'est-à-dire en imposer la résiliation unilatérale à tout moment, et moyennant un préavis d'un mois, lorsqu'en raison de ses activités professionnelles ou d'un cas de force majeure, il est contraint de déménager.

2. La justification du système selon lequel la cession de bail ou la sous-location ne peut être interdite consiste, selon l'exposé des motifs, dans le souci de permettre au preneur de se libérer d'un engagement devenu, en fonction de circonstances nouvelles, contraire à ses intérêts. Ce but pourrait également être atteint si l'on permettait au bailleur d'éviter la sous-location ou la cession de bail en offrant de résilier le bail, moyennant un délai lui permettant normalement de trouver un nouveau locataire.

3. La sous-location ou cession de bail pourrait empêcher le propriétaire de respecter des engagements pris envers les autres locataires de l'immeuble. Ainsi au sein d'une séniorie, il est convenu que les appartements ne seront loués qu'à des personnes âgées. Si l'une de celle-ci cède son appartement à un jeune ménage, le propriétaire sera-t-il exonéré de toute responsabilité quant à ses engagements ?

4. Il conviendrait de déterminer si la cession de bail peut s'opérer sans même que le premier preneur soit entré dans les lieux. Dans l'affirmative, on pourrait contracter un bail en vue de le céder à un tiers qui n'aurait pas eu l'agrément du bailleur.

5. Les locaux commerciaux peuvent être loués pour l'exploitation d'un commerce de détail ou d'un artisan en contact avec le public auquel cas ils jouissent de la protection particulière accordée aux baux commerciaux. Les mêmes locaux peuvent être loués à d'autres fins commerciales ou artisanales telles que l'exploitation d'un commerce de gros, d'un entrepôt, d'un bureau d'assurance ou l'activité d'un artisan travaillant en sous-traitance et, dans ce cas, ils sont régis par les dispositions communes à tous les baux immobiliers.

Les baux commerciaux ne peuvent toutefois être cédés ou faire l'objet d'une sous-location qu'ensemble avec la cession ou la sous-location du fonds de commerce (article 10 de la loi du 30 avril 1951).

Le Gouvernement et le législateur apprécieront si, pour réaliser l'harmonie des règles légales, la même condition ne devrait pas être imposée pour la cession des baux de locaux occupés à des fins commerciales ou artisanales, lorsque ces baux ne tombent pas sous l'application de la loi du 30 mars 1951 sur les baux commerciaux.

6. Le projet prévoit que le preneur doit notifier au bailleur la sous-location ou la cession de bail envisagée.

L'exposé des motifs précise que le bailleur pourra marquer son opposition mais qu'une opposition dirigée contre des travailleurs immigrés, des étudiants, etc. ne pourrait être admise.

Il s'ensuit que la notification du preneur qui annonce son intention de sous-louer ou de céder son bail doit indiquer l'identité du candidat sous-locataire ou cessionnaire de manière que le bailleur puisse prendre sa décision en connaissance de cause et éventuellement faire connaître les motifs de son refus. L'obligation d'indiquer l'identité et le domicile du candidat dans la notification devrait figurer dans le texte de l'article 1718 projeté.

7. Il en est de même du prix et des conditions de la sous-location. Le bailleur peut encourir un préjudice futur si son bien est sous-loué à un prix inférieur ou à des conditions moins strictes (par exemple bail verbal) que ceux qui ont été fixés dans le bail principal.

En effet, sous le régime de la prorogation légale que nous connaissons, le locataire principal peut renoncer à invoquer la prorogation à la fin du bail, tandis que les sous-locataires l'invoqueront à l'égard du bailleur et se maintiendront dans les lieux.

Le bailleur devra alors conserver les sous-locataires comme locataires directs.

8. In de thans ontworpen regeling wordt de verhuurder geacht met de onderverhuur of de overdracht in te stemmen indien hij niet binnen dertig dagen te kennen heeft gegeven dat hij zich verzet en indien hij niet binnen dezelfde termijn het initiatief heeft genomen om het geschil bij de vrederechter aanhangig te maken.

Aan die procedure zijn een aantal nadelen verbonden :

a) Om diverse redenen kan de huurder gedurende meer dan dertig dagen afwezig zijn (bijvoorbeeld vakantie, zakenreizen, enz.).

Om de moeilijkheden te ondervangen welke een zodanige toestand kan meebrengen, zou in de ontwerp-wet moeten worden bepaald : ofwel dat de termijn slechts ingaat wanneer de verhuurder de kennisgeving van de huurder heeft ontvangen, ofwel dat de partijen in hun huurovereenkomst een betere wijze van kennisgeving kunnen bedingen (bijvoorbeeld tweede toezending aan een aangewezen derde persoon wanneer de eerste brief teruggekomen is), terwijl de termijn om de zaak voor de vrederechter te brengen zou moeten worden verlengd.

Deze opmerking geldt ook voor andere artikelen waarin wordt gewerkt met het procédé van de kennisgeving bij ter post aangetekende brief.

b) Een ander nadeel van de ontworpen procedure is, dat een vergelijking van de wederzijdse standpunten en een minnelijke regeling onmogelijk worden gemaakt.

De verhuurder die weigert zijn instemming te geven of bepaalde voorwaarden stelt, moet immers « tegelijkertijd, op straffe van nietigheid van het verzet, de vrederechter verzoeken het verzet geldig te verklaren ».

In menig geval kan de huurder echter van zijn voornemen afzien als aangetoond wordt dat de verhuurder schade zal lijden; ook kan hij instemmen met de voorwaarden welke de verhuurder hem voorstelt op te nemen in de huurovereenkomst van de onderhuurder; hij kan tegenstellen doen.

Die verschillende mogelijkheden zijn geboden inzake handelshuur; het is immers de huurder die het initiatief neemt om de rechter om de nodige machtiging te verzoeken als hij er niet in geslaagd is die van de verhuurder te verkrijgen (artikel 10 van afdeling IIbis, ingevoegd door de wet van 30 april 1951). Het wetsontwerp wijkt van dat artikel niet af (zie voorgesteld artikel 1755, § 2, Burgerlijk Wetboek).

Met dat procédé kunnen heel wat rechtsgedingen worden voorkomen en wordt aan de verhuurder de mogelijkheid gelaten om in zijn antwoord de voorwaarden te vermelden waaronder hij meent zijn instemming te kunnen verlenen. Hij kan dan vragen dat met de onderhuurder een schriftelijke huurovereenkomst wordt aangegaan en dat de bepalingen van de hoofdovereenkomst daarin worden overgenomen, nagaan of geen langere huurijd bedongen is dan die van de hoofdovereenkomst, informeren of de prijs van een onderverhuurd gedeelte niet lager is (zie hierboven voor het geval van de wettelijke verlening).

Hij kan zich ook bekommeren om de verdeling van de lasten en verbruikskosten over de verschillende onderhuurders en om het verdelen van het onderhoud van de gedeelten die gemeenschappelijk worden door de splitsing van de huur (trappen, stoepen, zolders, kelders).

In de regeling van de wet op de handelshuurovereenkomsten kan een gesprek op gang worden gebracht. De huurder die een voorwaardelijke instemming krijgt, kan deze behoorlijk achten of kan tegenstellen doen. Hij brengt het probleem slechts voor de rechter als er een twistpunt blijft bestaan.

9. Artikel 1718, § 1, vierde lid, bepaalt : « De verhuurder die zich (tegen het voornemen van de huurder om het goed onder te verhuren of om zijn huur over te dragen) verzet ... moet ... de vrederechter verzoeken het verzet geldig te verklaren. Deze laatste oordeelt naar billijkheid rekening houdend met de bijzondere omstandigheden ».

Het stelsel van artikel 1718 is onsamenhangend.

Zoals de tweede volzin van het aangehaalde vierde lid geredigeerd is, kan hij er alleen toe strekken de rechter bevoegd te verklaren om uitspraak te doen volgens « de billijkheid van het geval », met andere woorden om zich bij het nemen van zijn beslissing hoofdzakelijk te laten leiden door een vergelijking van de onderscheiden belangen van de partijen.

Dat aan de rechter een zodanige bevoegdheid wordt gegeven, is niet overeen te brengen met het eerste lid van dezelfde paragraaf. Uit die bepaling volgt immers dat de rechter het verzet geldig zal moeten verklaren wanneer de onderverhuur of de huuroverdracht enig nadeel berokkent aan de verhuurder. Die regel zal zelfs toepassing vinden als de huurder, in het betwiste geval, er groot belang bij heeft dat het goed onderverhuurd of dat de huur overgedragen wordt.

Een aantal overwegingen van de memorie van toelichting zijn bovendien onnauwkeurig. Het juiste verband met de tekst van het ontwerp is niet gemakkelijk te achterhalen. Andermaal moet erop worden gewezen dat de rechter, krachtens artikel 1718, § 1, eerste lid, geldigverklaring van het verzet slechts mag weigeren in de gevallen dat de onderverhuur of de huuroverdracht aan de verhuurder nadeel berokkent. De uiteenzetting in de memorie van toelichting moet zo worden geïnterpreteerd dat het bestaan van een nadeel niet mag worden

8. Dans le système du projet, le bailleur est présumé consentir à la sous-location ou à la cession si dans les trente jours il n'a pas marqué son opposition et, dans le même délai, pris l'initiative de saisir le juge de paix de la contestation.

Cette procédure présente plusieurs inconvénients.

a) Il peut se faire que, pour des raisons diverses, le preneur soit absent de son domicile pendant plus de trente jours (par exemple, vacances, voyages d'affaires).

Pour éviter les difficultés que cette situation pourrait engendrer, il conviendrait de prévoir dans la loi en projet que le délai ne commencera à courir que lorsque le bailleur aura eu connaissance de la notification du preneur soit que les parties puissent stipuler dans leur bail un meilleur procédé de notification (par exemple second envoi à une tierce personne désignée lorsque la première lettre a fait retour) et un allongement du délai dans lequel le juge de paix sera saisi.

L'observation ci-dessus vaut également pour d'autres articles où l'on met en œuvre le procédé de la notification par lettre recommandée.

b) La procédure envisagée présente encore l'inconvénient d'empêcher une confrontation des points de vue et une concertation amiable.

En effet, le bailleur qui refuse son accord ou qui formule certaines conditions doit « en même temps, à peine de nullité de l'opposition, requérir le juge de paix de valider cette opposition ».

Or, dans de nombreux cas, le preneur peut renoncer à son projet devant la démonstration d'un préjudice subi par le bailleur; il peut aussi admettre les conditions que le bailleur lui propose d'insérer dans le bail du sous-locataire; il peut faire des contre-propositions.

L'usage de ces diverses facultés est possible en matière de baux commerciaux, car s'est le preneur qui prend l'initiative de demander l'autorisation du juge lorsqu'il n'a pas réussi à obtenir celle de son bailleur (article 10 de la section IIbis, inséré par la loi du 30 avril 1951). Le projet de loi n'entend pas déroger à cet article (voir article 1755, § 2, du Code civil, proposé).

Ce procédé est de nature à éviter de nombreuses procédures judiciaires et laisse au bailleur la possibilité d'indiquer dans sa réponse les conditions auxquelles il estime pouvoir donner son autorisation. Il peut ainsi demander que le bail du sous-locataire soit fait par écrit et qu'il reproduise les clauses du bail principal, vérifier si l'on n'a pas stipulé une durée supérieure à celle du bail principal, s'enquérir si le prix d'une partie sous-louée n'est pas inférieur (voir ci-avant pour le cas de prorogation légale).

Il peut aussi se soucier de voir régler la répartition des charges et des consommations entre les sous-locataires ainsi que la répartition de l'entretien des parties qui deviendront communes par le fait du fractionnement de la location (escaliers, trottoirs, greniers, caves).

Dans le système de la loi sur les baux commerciaux le dialogue peut s'engager. Le preneur qui reçoit un accord conditionnel peut l'estimer convenable et il peut faire des contre-propositions. Il ne soumet le problème au pouvoir judiciaire que s'il subsiste un différent.

9. L'article 1718, § 1^{er}, alinéa 4, énonce que « le bailleur qui s'oppose (à la volonté exprimée par le preneur de sous-louer ou de céder son bail) ... doit ... requérir le juge de paix de valider cette opposition. Ce dernier statue en équité en tenant compte de toutes les circonstances particulières de la cause ».

Le système prévu par l'article 1718 manque de cohérence.

Telle qu'elle est rédigée, la deuxième phrase dudit alinéa 4 ne pourrait avoir d'autre objet que de confier au juge le pouvoir de statuer selon l'« équité du cas d'espèce », c'est-à-dire de prendre sa décision en se fondant principalement sur une comparaison des intérêts respectifs des parties.

L'attribution au juge d'un tel pouvoir ne se concilie pas avec l'alinéa 1^{er} du même paragraphe. Il ressort, en effet, de cette disposition que le juge devra valider l'opposition lorsque la sous-location ou la cession de bail aura pour conséquence de faire éprouver un préjudice quelconque au bailleur. Cette règle sera d'application même si, dans le cas en litige, le preneur a un grand intérêt à obtenir cette sous-location ou cession de bail.

Au surplus, certaines des considérations de l'exposé des motifs sont imprécises. On n'aperçoit pas aisément le rapport exact qu'elles ont avec le texte du projet. Il est nécessaire de rappeler qu'en application de l'article 1718, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, le juge ne peut refuser de valider l'opposition que dans les seuls cas où la cession de bail ou la sous-location causerait un préjudice au bailleur. Les considérations de l'exposé des motifs doivent être interprétées en ce sens que l'existence d'un préjudice ne peut pas être déduite de la seule circonstance que

afgeleid uit het enkele feit dat degene aan wie de huurder wenst onder te verhuren of de huur over te dragen een bepaalde hoedanigheid heeft, bijvoorbeeld gastarbeider of student is.

Ten slotte moge andermaal worden opgemerkt dat de vrederechter zich weliswaar door de omstandigheden zal laten leiden, zoals de memorie van toelichting verklaart, maar dat hij niet naar billijkheid uitspraak zal doen. In dat opzicht zijn de overwegingen van de memorie van toelichting onjuist. De rechter zal immers uitspraak doen overeenkomstig de regel van artikel 1718, § 1, eerste lid, en niet alleen uitgaande van de vergelijking van de onderscheiden belangen van partijen.

De gemachtigde ambtenaren zijn het ermee eens dat de wil van de Regering juist weergegeven zou worden als de woorden « naar billijkheid » in artikel 1718, § 1, vierde lid, zouden vervallen. In dat geval wordt de hele tweede volzin van het vierde lid: « Deze laatste (de vrederechter) oordeelt rekening houdend met de bijzondere omstandigheden » overbodig.

10. De procedure zou eenvoudiger kunnen worden als de tekst partijen zou toestaan in volle vrijheid een schikking te treffen, wat beroep op de vrederechter in geval van blijvende onenigheid niet behoeft uit te sluiten.

Om tegemoet te komen aan de bedoeling om de tussen partijen vrij overeengekomen verbodsbepalingen inzake onderverhuring en huuroverdracht te verwijderen, zou het dan voldoende zijn dat artikel 1718, § 1, van het ontwerp als volgt werd geredigeerd:

« § 1. De huurder mag onderverhuren voor het geheel of voor een gedeelte en zijn huur aan anderen overdragen.

De huurder moet vooraf, bij een ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot, aan de verhuurder kennis geven van het ontwerp van akte van overdracht of van onderverhuring. Dat ontwerp vermeldt onder meer de naam en het adres van de toekomstige onderhuurder of overnemer — alsook de datum waarop de akte ingaat.

Indien de verhuurder binnen ... dagen na ... zijn instemming niet heeft gegeven of een voor de huurders niet bevredigende voorwaardelijke instemming heeft gegeven, kan de huurder of de verhuurder zich tot de vrederechter wenden binnen dertig dagen na het verstrijken van de genoemde termijn.

De rechter kan de toestemming voor het gehele onroerend goed of voor een gedeelte ervan verlenen op voorwaarde dat dit geen nadeel berokkent aan de verhuurder.

De verhuurder kan de onderverhuring en de huuroverdracht echter verhinderen door ontbinding van de huurovereenkomst aan te bieden.

(Betreft het een overeenkomst voor huur van lokalen die in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een niet in artikel 1 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten bedoelde handels- of ambachtswerkzaamheid, dan is de overdracht of de onderverhuring slechts toegestaan als zij samen met de overdracht of de onderverhuring van de handelszaak geschiedt).

De bedoeling van de Regering zou ook in een soepeler vorm als volgt kunnen worden weergegeven:

« § 1. De huurder mag onderverhuren voor het geheel of voor een gedeelte en zijn huur aan anderen overdragen, met toestemming van de verhuurder.

Indien de verhuurder zonder gegronde redenen weigert zijn toestemming te geven, kan deze door de vrederechter worden gegeven op voorwaarde dat dit geen nadeel berokkent aan de verhuurder.

De verhuurder kan de onderverhuring en de huuroverdracht verhinderen door ontbinding van de huurovereenkomst aan te bieden.

(Betreft het een overeenkomst voor huur van lokalen die in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een niet in artikel 1 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten bedoelde handels- of ambachtswerkzaamheid, dan is de overdracht of de onderverhuring slechts toegestaan als zij samen met de overdracht of de onderverhuring van de handelszaak geschiedt).

Voorgesteld artikel 1718, § 2, van het Burgerlijk Wetboek

Artikel 10, tweede lid, van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten bepaalt dat het verbod van huuroverdracht of onderverhuring blijft gelden wanneer de verhuurder of zijn familie een gedeelte van het onroerend goed bewoont.

Die wet houdt geen beperking van het aantal verhuurde gedeelten van onroerende goederen in. Volgens het huidige ontwerp daarentegen is voor de andere onroerende goederen het voorafgaande akkoord van de verhuurder betreffende huuroverdracht en onderverhuring slechts vereist als niet meer dan vier gedeelten verhuurd zijn.

Men kan zich afvragen of afzonderlijk verhuurde garageboxen elk voor een gedeelte van een onroerend goed zullen worden gerekend, hetgeen de draagwijdte van de bepaling aanzienlijk zou beperken.

la personne, à laquelle le preneur se propose d'accorder une cession de bail ou une sous-location à une qualité déterminée, comme celle de travailleur immigré ou d'étudiant.

Enfin, comme il est nécessaire de l'observer à nouveau, s'il est vrai que le juge tiendra compte des circonstances du cas comme l'indiquent les considérations de l'exposé des motifs, il ne statuera pas en équité. Sur ce point, les considérations de l'exposé des motifs sont inexacts. En effet, le juge statuera conformément à la règle établie par l'article 1718, § 1^{er}, alinéa 1^{er} et non sur la seule base de la comparaison des intérêts respectifs des parties.

Les fonctionnaires délégués ont admis que les mots « en équité » figurant à l'article 1718, § 1^{er}, alinéa 4, pourraient être omis. La suppression de ces mots a pour conséquence de rendre sans objet toute la seconde phrase de l'alinéa 4: « Ce dernier (le juge) statue en tenant compte de toutes les circonstances particulières de la cause ». En effet, une telle règle va de soi.

10. La procédure devrait être simplifiée si le texte permettait aux parties de négocier leurs arrangements en toute liberté quitte à prévoir le recours au juge de paix en cas de désaccord.

Dans cette optique, pour satisfaire à l'intention de faire échec aux clauses d'interdiction de sous-location et de cession librement convenues entre parties, il suffirait de rédiger comme suit l'article 1718, § 1^{er}, du projet:

« § 1^{er}. Le preneur a le droit de sous-louer pour le tout ou pour partie et de céder son bail à autrui.

Le preneur doit, au préalable, notifier au bailleur le projet d'acte de cession ou de sous-location et ce par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice. Ce projet mentionne notamment les nom et adresse du futur sous-locataire ou cessionnaire ainsi que la date à laquelle l'acte prend cours.

Si dans les ... jours de ... le bailleur n'a pas fait parvenir son accord ou a fait parvenir un accord conditionnel qui ne satisfait pas le preneur, celui-ci ou le bailleur peut se pourvoir devant le juge dans les trente jours qui suivent l'expiration du délai précité.

Le juge peut accorder l'autorisation pour tout ou partie de l'immeuble sous condition que le bailleur n'en éprouve aucun préjudice.

Le bailleur peut toutefois faire obstacle à la sous-location et à la cession en offrant de résilier le bail.

(Lorsqu'il s'agit d'un bail concernant des locaux affectés principalement à l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale non prévue à l'article 1^{er} de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, la cession ou la sous-location n'est toutefois permise que si elle est faite ensemble avec la cession ou la sous-location du fonds de commerce).

Les intentions du Gouvernement pourraient également être réalisées par une formule plus souple, telle que:

« § 1^{er}. Le preneur a le droit de sous-louer pour le tout ou pour partie et de céder son bail à autrui avec l'autorisation du bailleur.

Si le bailleur refuse, sans justes motifs, son autorisation, celle-ci peut être accordée par le juge de paix, sous condition que le bailleur n'en éprouve aucun préjudice.

Le bailleur peut toutefois faire obstacle à la sous-location et à la cession en offrant de résilier le bail.

(Lorsqu'il s'agit d'un bail concernant des locaux affectés principalement à l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale non prévue à l'article 1^{er} de la loi du 30 avril 1951, la cession ou la sous-location n'est toutefois permise que si elle est faite ensemble avec la cession ou la sous-location du fonds de commerce).

Article 1718, § 2, du Code civil, proposé

L'article 10, alinéa 2, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux prévoit que l'interdiction de céder le bail ou de sous-louer reste valable lorsque le bailleur ou sa famille habite une partie de l'immeuble.

Cette loi ne limite pas le nombre de parties d'immeubles données en location. Au contraire, pour les autres immeubles, le projet actuel ne prévoit l'accord préalable du bailleur pour la cession de bail et la sous-location qu'à la condition que le nombre de parties données en location ne dépasse pas quatre.

On peut se demander si les box de garage loués séparément seront comptés chacun pour une partie d'immeuble, ce qui restreindrait beaucoup la portée de la disposition.

Voorgesteld artikel 1718, § 3, van het Burgerlijk Wetboek

De tekst maakt niet duidelijk wat de Regering bedoelt met « direct aanspreken ». Ook de woorden « en hem daartoe verplichten » (lees « om hem te verplichten ») zijn vraag; met welk doel de bedoelde rechtsvordering kan worden ingesteld is niet uit te maken.

Voorgesteld artikel 1721, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek

Het vroegere artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd en wordt een bepaling van dwingend recht.

De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van (huur- en ander) onderhoud te leveren.

Thans moet het opmaken van een plaatsbeschrijving in beginsel worden beschouwd als een overeenkomst die afwijkt van de verplichting om het goed in orde te brengen, daar de huurder het verhuurde aanneemt in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat hij het einde van de overeenkomst in dezelfde staat zal teruggeven.

Volgens de regeling van het ontwerp zal de plaatsbeschrijving niet langer als een afwijking kunnen worden beschouwd; zij zal daarbij veel aan nut inboeten.

De huurder zou de voor het normale gebruik van het goed vereiste herstellingen voortaan kunnen laten uitvoeren en « in dit geval is de verhuurder gehouden de door de huurder gedragen kosten alsook alle schade te vergoeden ».

Met die nieuwe bepaling kunnen een aantal problemen rijzen :

1. Dit aan de huurder verleende recht zal moeten worden uitgeoefend bij de levering van het goed, terwijl gedurende de huurtijd zelf alleen de verhuurder de nodige herstellingen — andere dan de herstellingen ten laste van de huurder — moet verrichten (tweede lid van het voorgestelde artikel 1721). Derhalve zou ter voorkoming van moeilijk te beslechten geschillen een termijn moeten worden opgelegd aan de huurder die op kosten van de verhuurder herstellingen laat verrichten.

2. Heel wat betwistingen over de noodzakelijkheid en over het bedrag van de herstellingen die de huurder wil laten verrichten zouden voorkomen kunnen worden als het ontwerp bepaalde dat de huurder de prijs van die herstellingen met het desbetreffende bestek aan de verhuurder moet voorleggen. Ook zou bepaald moeten worden op welke wijze de geschillen worden beslecht als huurder en verhuurder het niet eens zijn.

Voorgesteld artikel 1721, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek

Wegens het dwingend karakter van deze bepaling zal het voortaan uitgesloten zijn dat de huurder alle herstellingen op zich neemt tegen het betalen van een verlaagde huurprijs of van een vaste vergoeding, een procédé dat vaak wordt toegepast door oudere of in het buitenland verblijvende verhuurders.

Voorgesteld artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek

Dit artikel lijkt geen andere strekking te hebben dan het huidige artikel 1721, waarover de opvatting gehuldigd wordt dat de vrijwaring niet geldt voor gebreken waarvan de huurder kennis heeft ofwel omdat ze zichtbaar zijn, ofwel omdat de verhuurder erop gewezen heeft (Cass. 4 februari 1960, Pas. I, p. 631).

Voorgesteld artikel 1727 van het Burgerlijk Wetboek

Dit artikel is een herhaling van het huidige artikel 1726 van het Burgerlijk Wetboek. De woorden « of de pachter » en « of de pachtprijs » zijn echter vervallen. Aangezien de tekst voor de pacht blijft gelden, verdient het aanbeveling in de Franse tekst het woord « locataire » te vervangen door het ruimere « preneur ».

Voorgesteld artikel 1730, § 1, van het Burgerlijk Wetboek

1. Het eerste lid van § 1 bepaalt : « De aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is slechts één maal per jaar toegelaten, namelijk op de verjaardag van de ingenotstelling van de huurder van het gehuurde goed ».

Volgens § 3 gaat de aanpassing slechts in na aanvraag van de betrokken partij en heeft ze geen terugwerkende kracht, behalve voor de maand van de aanvraag.

Uit een vergelijking van die teksten blijkt dat § 1 in te strakke bewoordingen is gesteld. De aanpassing kan niet alleen op de verjaardag van de ingenotstelling ingaan, maar ook op elk tijdstip van het huurjaar dat op die verjaardag volgt. Als men die dag heeft laten voorbijaan zonder iets te vragen.

Article 1718, § 3, du Code civil, proposé

Le texte ne précise pas quelle est l'intention du Gouvernement en employant les mots « s'adresser directement ». Par ailleurs, les termes « à l'effet de l'y obliger » sont imprécis et ne permettent pas de déterminer à quelle fin l'action prévue peut être intentée.

Article 1721, alinéa 1^{er}, du Code civil, proposé

L'ancien article 1720 du Code civil est modifié et devient impératif.

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce (locatives et autres).

Actuellement, le fait de dresser un état des lieux doit être, en principe, considéré comme une convention dérogatoire à l'obligation de mise en état, le preneur acceptant la chose louée dans l'état où elle se trouve, étant entendu qu'à la fin du bail il la restituera dans le même état.

Dans le système du projet, on ne pourra plus reconnaître à l'état des lieux ce caractère dérogatoire, ce qui en réduira l'utilité.

Le preneur obtiendrait désormais le droit de faire procéder aux réparations nécessaires à l'usage normal de la chose, à charge pour le bailleur de payer au preneur les frais que celui-ci a exposés ainsi que tous dommages-intérêts.

Cette disposition nouvelle est de nature à poser divers problèmes :

1. Ce droit reconnu au preneur est appelé à s'exercer à l'occasion de la délivrance de la chose, tandis que pendant la durée du bail c'est le bailleur seul qui doit faire les réparations nécessaires, autres que locatives (alinéa 2 de l'article 1721 proposé). Dès lors, il conviendrait pour éviter des litiges difficiles à résoudre qu'un délai soit imparti au preneur qui fait exécuter des réparations aux frais du bailleur.

2. Afin d'éviter de nombreux litiges quant à la nécessité et au montant des réparations que le preneur se propose de faire, le projet devrait préciser que le preneur doit soumettre au bailleur le montant de ces réparations avec le devis y afférent. Il devrait prévoir également le mode de règlement des litiges en cas de désaccord entre le preneur et le bailleur.

Article 1721, alinéa 2, du Code civil, proposé

Cette disposition ne permettra plus, en raison de son caractère impératif, que le locataire prenne en charge l'ensemble des réparations en contrepartie d'un loyer réduit ou d'une indemnité forfaitaire, ce qui est fréquemment prévu par des bailleurs âgés ou résidant à l'étranger.

Article 1722 du Code civil, proposé

La portée de l'article 1722 ne paraît pas différente de celle consacrée par l'article 1721 actuel, c'est-à-dire que la garantie ne porte pas sur les vices et défauts qui étaient connus du preneur soit parce qu'ils étaient apparents, soit parce qu'ils ont été dénoncés par le bailleur (Cass. 4 février 1960, Pas. I, p. 631).

Article 1727 du Code civil, proposé

Cet article reproduit l'actuel article 1726 du Code civil. Toutefois, les mots « ou le fermier » ont été supprimés. Comme le texte demeure applicable aux baux à ferme, il s'indique de remplacer le mot « locataire » par celui de « preneur » dont le sens est plus général.

Article 1730, § 1^{er}, du Code civil, proposé

1. L'alinéa 1^{er} du § 1^{er} prévoit que « le prix du bail ne peut être adapté au coût de la vie qu'une fois par an, à savoir au jour anniversaire de la date à laquelle le preneur est mis en jouissance de la chose louée ».

Selon le § 3, l'adaptation ne s'opère qu'après une demande de la partie intéressée et n'a aucun effet rétroactif, sauf pour le mois de cette demande.

Il ressort de la comparaison de ces textes que le § 1^{er} est rédigé en termes trop absolus. Ce n'est pas seulement au jour anniversaire de l'entrée en jouissance que l'adaptation peut intervenir mais à tout moment dans l'année de location qui suit cette date, si l'on a laissé passer cette date anniversaire sans rien solliciter.

Derhalve wordt voorgesteld de eerste volzin van § 1, eerste lid, als volgt te redigeren :

« De huurprijs mag slechts eenmaal per huurjaar worden aangepast, en ten vroegste op de verjaardag van de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde onroerend goed is getreden ».

2. Grondslag voor het berekenen van de indexering is de prijs die tussen partijen overeengekomen is bij het sluiten van de huurovereenkomst, maar die bedongen prijs wordt geacht overeen te stemmen met het indexcijfer « van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurder in het genot gesteld wordt van het gehuurde goed ». Er is dus geen gelijktijdigheid. Er kan heel wat tijd verlopen tussen het sluiten en het in werking treden van een huurovereenkomst, vooral nu er het voorgestelde artikel 1768, § 2, is, dat de eigenaar verplicht een opzeggingstermijn van zes maanden in acht te nemen om een einde te maken aan de vorige huurovereenkomst.

Als partijen dus voornemens zijn te verhuren of te huren tegen dezelfde prijs als vroeger, zullen zij de vermoedelijke schommelingen moeten ramen welke het indexcijfer van de consumptieprijs van de vorige huurovereenkomst, welke tijd zes maanden kan overschrijden als men over de nodige termijn wil beschikken om de vorige huurder op te zeggen.

Als het partijen toegestaan was uit te gaan van het laatste indexcijfer dat bekendgemaakt — en dus bekend — was bij het sluiten van het huurcontract, zou worden voorkomen dat partijen een prijs bedingen die overdreven zou kunnen zijn door een verkeerde beoordeling van de verwachte schommelingen van het indexcijfer.

Een andere methode om tot een juiste prijs te komen zou zijn dat in het contract een prijs wordt bepaald aan de hand van een aantal gegevens, waaronder het aanvangsindexcijfer. Voor de geldigheid van de huurovereenkomst is het immers voldoende dat de prijs bepaald kan worden, juist zoals een verkoopprijs, zonder dat hij reeds bepaald hoeft te zijn bij het ondertekenen van het contract.

In de memorie van toelichting verklaart de Regering zich voor de aanpassing van de huurprijzen te hebben « gebaseerd op de bepalingen van de wet van 10 april 1975 ». Volgens artikel 2 van die wet is het aanvangsindexcijfer « het indexcijfer van de consumptieprijs van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de aanpassing bedongen werd ». In aanmerking kwam dus het laatste indexcijfer dat bekendgemaakt was op het tijdstip waarop partijen zich over de prijs akkoord verklaarden; iedere moeilijkheid werd hierdoor voorkomen.

Voorgesteld artikel 1730, § 2, van het Burgerlijk Wetboek

Deze bepaling is dubbelzinnig en wordt in de memorie van toelichting niet verduidelijkt.

Er kan niet worden uitgemaakt of de term « verlenging van de overeenkomst » in zijn juridische betekenis moet worden opgevat dan wel in de gebruikelijke zin van « voortzetting van de vorige overeenkomst » moet worden verstaan.

Ook de term « volledig nieuwe overeenkomst » is niet nader verklaard in de memorie van toelichting, die geen uitsluitsel geeft over wat de Regering hier bedoelt.

De memorie verklaart immers dat deze paragraaf niet van toepassing is op de met de bestaande huurder afgesloten volledig nieuwe overeenkomst. Maar die verklaring is zelf dubbelzinnig, daar de memorie niet zegt wat onder « volledig nieuwe overeenkomst » moet worden verstaan. Is het voldoende dat een nieuwe overeenkomst wordt toegepast of moet het nieuwe contract wezenlijk verschillen van het oude ?

Voorgesteld artikel 1730, § 3, van het Burgerlijk Wetboek

Volgens deze paragraaf gaat de aanpassing slechts in na aanvraag van de betrokken partij. Zij heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de maand van de aanvraag.

Deze laatste volzin veronderstelt dat de aanvraag gedaan is binnen de maand na de dag waarop de aanpassing moet plaatshebben. De tekst belet echter niet dat die aanvraag vóór de genoemde datum wordt gedaan, ook al is het nieuwe toepasselijke indexcijfer dan nog niet bekend.

Voor een juiste toepassing van die bepaling zou moeten worden gepreciseerd dat « de maand van de aanvraag » een maand huur en niet een kalendermaand is. De verjaardag van de ingenotstelling valt immers niet noodzakelijk op de eerste van de maand.

Voorgesteld artikel 1730, § 4, van het Burgerlijk Wetboek

De memorie van toelichting wijst erop dat deze regel gedeeltelijk overgenomen werd uit de wet van 10 april 1975, artikel 2, § 2. Buiten de verhogingen die het gevolg zijn van indexering, staat die bepaling « alle andere huurverhogingen bedongen tussen verhuurder en huurder » slechts toe « voor zover ze beantwoorden aan een tegenprestatie of gerechtvaardigd zijn door sociale overwegingen ».

Le texte suivant est, dès lors, proposé pour la première phrase de l'alinéa 1^{er} du § 1^{er} :

« Le prix du bail ne peut être adapté qu'une fois par année de location, et au plus tôt au jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a eu la jouissance de l'immeuble loué ».

2. Le calcul de l'indexation se fonde sur le prix qui a été convenu entre les parties lors de la conclusion du bail mais ce prix convenu est supposé correspondre à l'indice « du mois qui précède celui où le locataire est mis en jouissance de la chose louée ». Il n'y a donc pas concomitance. Un long délai peut séparer la conclusion d'un bail de son entrée en vigueur surtout en présence de l'article 1768, § 2, proposé, qui impose au propriétaire un préavis de six mois pour mettre fin au bail précédent.

Ainsi, si les parties ont l'intention de louer au même prix que précédemment, elles devront supputer quelles seront les variations de l'indice des prix à la consommation pendant le temps restant à couvrir du bail précédent, lequel temps peut dépasser six mois si l'on veut disposer du délai nécessaire pour donner le préavis de congé au locataire sortant.

S'il était permis aux parties de pouvoir se référer au dernier indice publié, donc connu, au moment de la conclusion du contrat de bail, on éviterait que les parties déterminent un prix qui pourrait être surfait en raison d'une erreur d'appréciation sur les mouvements futurs de l'index.

Une autre méthode pour arriver au juste prix consisterait à prévoir dans le contrat un prix à déterminer en fonction de plusieurs éléments parmi lesquels interviendrait l'indice de départ. Il suffit, en effet, pour la validité de la convention de bail que le prix soit déterminable tout comme le serait un prix de vente, sans devoir être déterminé au moment de la signature du contrat.

Dans l'exposé des motifs, le Gouvernement déclare se baser, pour les rajustements du prix des baux, sur les dispositions de la loi du 10 avril 1975. Dans l'article 2 de cette loi l'indice de départ est « l'indice du mois qui précède celui où la variation a été convenue ». C'était donc le dernier indice publié au moment où les parties se mettaient d'accord sur le prix, qui était retenu, ce qui évitait toute difficulté.

Article 1730, § 3, du Code civil, proposé

Cette disposition est équivoque et l'exposé des motifs ne l'éclaire pas.

L'on ne peut déterminer si l'expression « prorogation du bail » doit être prise dans son sens juridique ou dans son acception usuelle, c'est-à-dire dans le sens d'une continuation du bail antérieur.

De même, l'expression « bail entièrement nouveau » n'est pas expliquée dans l'exposé des motifs qui ne permet pas de déterminer quelle est l'intention du Gouvernement à cet égard.

En effet, l'exposé des motifs déclare que le paragraphe ne s'applique pas au bail entièrement nouveau fait avec le présent locataire. Mais cette déclaration de l'exposé des motifs est elle-même équivoque car elle ne précise pas ce qu'il y a lieu d'entendre par « bail entièrement nouveau ». Suffit-il qu'il y ait application d'une nouvelle convention ou faut-il que le contrat nouveau diffère du contrat ancien en des clauses essentielles ?

Article 1730, § 3, du Code civil, proposé

Selon ce paragraphe, l'adaptation n'aura d'effet qu'après que la partie intéressée en aura fait la demande. Celle-ci ne pourra avoir aucun effet rétroactif, sauf pour le mois en cours.

Cette dernière phrase suppose que la demande a été faite dans le mois qui suit la date à laquelle l'adaptation doit intervenir. Toutefois le texte n'empêche pas de formuler cette demande antérieurement à la date précitée, même si à ce moment le nouvel indice applicable n'est pas encore connu.

Pour une application égale de la disposition, il devrait être précisé que « le mois de cette demande » est un terme mensuel de location et non un mois civil. En effet, le jour anniversaire de la mise à disposition des lieux n'est pas nécessairement le premier jour du mois.

Article 1730, § 4, du Code civil, proposé

L'exposé des motifs signale que la règle est partiellement empruntée à l'article 2, § 2, de la loi du 10 avril 1975. En dehors des augmentations résultant de l'indexation, cette disposition n'autorisait toutes les autres augmentations de loyer qui avaient été convenues entre le bailleur et le preneur, qu'à la condition qu'elles répondent à une contrepartie ou qu'elles soient justifiées par des considérations sociales.

Het ontwerp voegt daar nog twee voorwaarden aan toe :

1. de ernstige redenen die onder meer uit de ligging van het gehuurde goed kunnen voortvloeien (bijvoorbeeld : de huurovereenkomst voor een aan een kanaal gelegen fabriek kan bepalen dat de huurprijs met een vierde wordt verlaagd als het kanaal buiten gebruik mocht worden gesteld);

2. de algemene evolutie van de huurprijzen in de omgeving (bijvoorbeeld : de huurovereenkomst voor een kantoorverdieping kan bepalen dat de huurprijs zal worden verlaagd als in hetzelfde gebouw een andere kantoorverdieping tegen een lagere prijs mocht worden verhuurd).

Als er, in de regeling van de wet van 1975, geen overeenstemming was omtrent het samengaan van de overeengekomen verhogingen met de wettelijke beperkingen, diende de vrederechter naar billijkheid te oordelen.

De wet van 10 april 1975 was alleen van toepassing op de verhogingen en op de huurovereenkomsten voor woningen. Het ontwerp verruimt de regel tot de verlagingen van de huurprijs en past hem voortaan toe op alle onroerende goederen.

Wil men echter moeilijkheden bij de interpretatie ondervangen, dan zou men de tekst moeten verduidelijken, onder meer door de nadruk te leggen op het beperkende van de bepaling; voorgesteld wordt :

« § 4. Alle andere tussen verhuurder en huurder bedongen aanpassingen van de huurprijs mogen slechts worden toegepast voor zover zij kunnen worden gewettigd ofwel door een tegenprestatie, ofwel door sociale overwegingen, ofwel door ernstige redenen zoals onder meer de ligging van het gehuurde goed of de algemene evolutie van de huurprijzen in de omgeving.

Bij gebreke van overeenstemming omtrent de toepassing van de tussen partijen bedongen aanpassing oordeelt de vrederechter naar billijkheid ».

Voorgesteld artikel 1730, § 5, van het Burgerlijk Wetboek

Deze paragraaf machtigt de Koning tot het vaststellen van een ander verhogingsbedrag dan uit de evolutie van prijzenindexering mocht volgen; daardoor wordt het hem mogelijk, én van de wet én van de door partijen gesloten overeenkomsten af te wijken zonder beperking in de tijd.

Voorgesteld artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek

1. Dit artikel bepaalt dat « het onderhoud van de bouw » ten laste van de verhuurder valt. De memorie van toelichting vestigt er de aandacht op dat « deze voorschriften niets te maken hebben met de regeling betreffende de herstellingen ». Gaat het om huishoudelijk onderhoud, dan betreft het blijkbaar een aan de huurder bewezen dienst, die onder het tweede lid van het voorgestelde artikel 1731 zou moeten komen.

2. De lasten en kosten moeten aan werkelijke uitgaven beantwoorden en in een afzonderlijke rekening met bewijsstukken worden vastgesteld. Het is dan ook niet duidelijk waarom aan de rechter de bevoegdheid wordt gegeven om naar billijkheid te oordelen; op die wijze zou hij immers de terugbetaling van een door een bewijsstuk gestaafde werkelijke uitgave kunnen verminderen of verhogen. Wat de indeling van de lasten en kosten betreft, kan de rechter de wet uitleggen en de feitelijke gegevens kwalificeren. Het vierde en laatste lid van het voorgestelde artikel 1731 kan dus zonder bezwaar vervallen.

Voorgesteld artikel 1732 van het Burgerlijk Wetboek

Het derde lid van dit artikel heeft geen eigen rechtsinhoud, gelet op het voorgestelde artikel 2271bis. In deze tekst zou beter naar dat artikel 2271bis worden verwezen. Voorgesteld wordt :

« Artikel 1732. — De vordering tot teruggave verjaart door verloop van de termijn bepaald in artikel 2271bis van het Burgerlijk Wetboek. »

Voorgesteld artikel 1734 van het Burgerlijk Wetboek

Opdat de volgens het ontwerp « omstandig » op te maken plaatsbeschrijving al haar bewijskracht kan behouden, zouden de na die plaatsbeschrijving uitgevoerde werken moeten worden vastgesteld in een bijvoegsel, met dien verstande dat de mogelijkheid moet worden opengelaten om, ingeval de handtekening geweigerd wordt, met alle wettelijke middelen te bewijzen dat de werken werkelijk uitgevoerd zijn.

Le projet ajoute à ces deux conditions deux autres :

1. les motifs sérieux qui peuvent notamment résulter de la situation du bien loué (par exemple, le bail d'une usine située au bord d'un canal peut prévoir que le loyer sera déduit d'un quart si le canal vient à être désaffecté);

2. l'évolution générale des prix des baux dans les lieux avoisinants (par exemple, le bail d'un plateau de bureaux peut prévoir que le loyer sera réduit si un autre plateau de bureaux du même immeuble vient à être donné en location à un prix inférieur).

Dans le système de la loi de 1975, lorsqu'il y avait désaccord sur la comptabilité des augmentations convenues et des restrictions légales, le juge était appelé à statuer en équité.

La loi du 10 avril 1975 ne s'appliquait qu'aux augmentations et qu'aux baux des immeubles d'habitation. Le projet étend la règle aux réductions du prix de la location et l'applique désormais à tous les immeubles.

Cependant pour éviter des difficultés d'interprétation, le texte du projet devrait être précisé, notamment en mettant mieux en lumière la portée restrictive de la disposition, ainsi qu'il suit :

« § 4. Toutes les autres adaptations du prix qui ont été convenues entre le bailleur et le preneur ne peuvent être appliquées que dans la mesure où elles peuvent être justifiées soit par une contrepartie, soit par des considérations sociales, soit par des motifs sérieux, tels que notamment, la situation du bien loué ou l'évolution générale des prix des baux dans les lieux avoisinants.

En cas de désaccord sur l'application de l'adaptation qui avait été convenue entre les parties, le juge de paix statue en équité ».

Article 1730, § 5, du Code civil, proposé

Ce paragraphe donne au Roi le pouvoir de fixer un taux de majoration différent de celui qui résulterait de l'évolution de l'indice des prix lui permettant ainsi, sans limitation dans le temps, de déroger à la fois à la loi et aux conventions des parties.

Article 1731 du Code civil, proposé

1. Cet article prévoit que l'entretien du bâtiment incombe au bailleur. Selon l'exposé des motifs, cette disposition est « sans rapport aucun avec les dispositions relatives aux réparations ». S'il s'agit de travaux d'entretien domestique, il semble qu'il s'agit d'un service rendu au preneur, qui devrait trouver place à l'alinéa 2 de l'article 1731 proposé.

2. Les frais et charges doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct avec justifications à l'appui. On ne voit dès lors pas la raison de donner au juge le pouvoir de statuer en équité, ce qui lui permettrait de réduire ou de majorer le remboursement d'une dépense réelle établie par document probant. Quant à la classification des frais et charges, le juge a le pouvoir d'interpréter la loi et qualifier les éléments de fait. Le quatrième et dernier alinéa de l'article 1731 proposé peut donc être omis sans inconvénient.

Article 1732 du Code civil, proposé

L'alinéa 3 de cet article n'a pas de portée juridique propre en présence de l'article 2271bis proposé. Si l'on veut néanmoins attirer l'attention sur cette prescription, mieux vaudrait rédiger le texte en faisant référence audit article 2271bis. Le texte suivant est proposé :

« Article 1732. — L'action en recouvrement se prescrit dans le délai prévu par l'article 2271bis du Code civil. »

Article 1734 du Code civil, proposé

Pour que l'état des lieux « détaillé » comme le veut la disposition en projet, conserve toute sa valeur probante, il conviendrait que les travaux accomplis postérieurement à cet état des lieux soient constatés par un avenant, tout en maintenant pour le cas de refus de signature la possibilité d'établir la consistance des travaux effectués par toutes voies de droit.

Voorgesteld artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek

1. Het vermoeden dat neergelegd is in artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek, waarmee het voorgestelde artikel 1735 overeenstemt, is door de wet van 7 november 1973 omgekeerd.

Vóór die wet werd vermoed dat de huurder het gehuurde in goede staat ontvangen had wat betreft de herstellingen ten laste van de huurder, en behoudens tegenbewijs moest hij het in goede staat teruggeven.

Sedert 1973 wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.

Uit billijkheidsoverwegingen is de wet van 7 november 1973 slechts roepasselijk verklaard op de huurovereenkomsten die na haar inwerkingtreding, dat is 31 december 1973 ingegaan zijn. Het oude artikel 1731 is dus nog altijd van kracht voor de vroegere overeenkomsten.

Aan het slot van het ontwerp zou een overgangsbepaling opgenomen moeten worden opdat de wet van 7 november 1973 haar uitwerking kan behouden. De volgende tekst, waarin het oude artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek is verwerkt, wordt voorgesteld :

« Voor onroerende huur die ingegaan is vóór 1 januari 1974 wordt, indien geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, vermoed dat de huurder het gehuurde in goede staat ontvangen heeft wat betreft de herstellingen ten laste van de huurder, en, behoudens tegenbewijs, moet hij het in goede staat teruggeven. »

2. Voor de huurovereenkomsten die ingaan vanaf 1 januari 1979 verandert het ontwerp het huidige vermoeden, dat het tegenbewijs toelaat, in een onweerlegbaar vermoeden.

Als de huurder gemachtigd wordt om de nodige herstellingen te laten uitvoeren en de verhuurder de daarvoor gemaakte kosten moet vergoeden (voorgesteld artikel 1721 van het Burgerlijk Wetboek) zullen de bestekken en facturen voor die werken niet aanvaard kunnen worden als bewijs dat het gehuurde in goede staat hersteld is.

3. Doorgaans leggen schriftelijke huurovereenkomsten aan beide partijen de verplichting op aanwezig te zijn bij het opmaken van een plaatsbeschrijving vóór het betrekken van het goed, vooral wanneer dit niet in gebruik is. Een zodanige verbintenis lijkt niet in strijd te zijn met de artikelen 1734 en 1735.

Toch zou de in artikel 1735, tweede lid, bepaalde periode moeten worden verlengd opdat de gerechtsdeskundige het goed kan bezichtigen vooraleer het betrokken wordt.

4. De voorgeschreven procedure voorziet in het indienen van een schriftelijk of mondeling verzoek. Indien het voorgestelde artikel 1735, door te voorzien in een mondeling verzoek, wil afwijken van het door artikel 11 van het ontwerp in het Gerechtelijk Wetboek ingevoegde artikel 1344bis, moet dat in de tekst worden gepreciseerd.

De volgende tekst wordt voorgesteld voor het tweede lid van het ontworpen artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek :

« In dat geval kan elke partij, wanneer de huurtijd een jaar of meer bedraagt en niettegenstaande ieder andersluidend beding, van de andere eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgemaakt gedurende de tijd dat het gehuurde niet in gebruik is of, zo niet, in de loop van de eerste maand dat het in gebruik is. Wordt geen overeenstemming bereikt, dan wijst de vrederechter, op een vóór het verstrijken van de termijn in te dienen verzoek, een deskundige aan om daartoe over te gaan. »

(In afwijking van artikel 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek mag het verzoek mondeling worden gedaan).

Tegen het vonnis staat geen hoger beroep open.

Indien de huurtijd minder dan een jaar bedraagt, wordt de in het eerste lid bepaalde termijn verkort tot acht dagen. »

Voorgesteld artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek

De tekst zou moeten luiden :

« Artikel 1736. — De huurder is.... »

Voorgesteld artikel 1739 van het Burgerlijk Wetboek

Dit artikel stelt dwingende regels inzake voor onbepaalde tijd aangegane huur. Het is echter niet van toepassing op woonhuur, handelshuur, pacht, leasing, noch op de verhuring van roerende goederen (voorgestelde artikelen 1755 en 1778nonies van het Burgerlijk Wetboek).

Article 1735 du Code civil, proposé

1. La présomption contenue dans l'article 1731 du Code civil auquel correspond l'article 1735 proposé a été retournée par la loi du 7 novembre 1973.

Antérieurement à cette loi, le preneur était présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives, et devait les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Depuis 1973, le preneur est présumé avoir reçu les lieux dans le même état que celui où ils se trouvent à la fin du bail, sauf la preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

Toutefois, par souci d'équité, la loi du 7 novembre 1973 n'a pas été rendue applicable qu'aux baux ayant pris cours après son entrée en vigueur, soit le 31 décembre 1973. L'ancien article 1731 est donc toujours en vigueur pour les baux antérieurs.

Une disposition transitoire devrait être prévue à la fin du projet pour conserver son effet à la loi du 7 novembre 1973. La rédaction suivante, reproduisant l'ancien article 1731 du Code civil, est proposée :

« Pour les baux immobiliers ayant pris cours avant le 1^{er} janvier 1974, s'il n'a pas été fait état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. »

2. Pour les baux prenant cours à partir du 1^{er} janvier 1979, le projet transforme la présomption actuelle qui admet la preuve contraire en présomption irréfragable.

Si le preneur est habilité à faire exécuter les réparations nécessaires et en obtenir le remboursement par le bailleur (article 1721 du Code civil proposé), les devis et factures de ces travaux ne pourront pas être reçus comme preuve que les lieux ont été remis en bon état.

3. Généralement, les baux écrits prévoient l'obligation pour les deux parties de participer à l'établissement d'un état des lieux avant l'entrée dans les lieux, principalement lorsque les locaux loués sont inoccupés. Pareil engagement ne paraît pas en contradiction avec les articles 1734 et 1735.

Il conviendrait toutefois d'élargir la période prévue à l'article 1735, alinéa 2, afin de permettre la visite des locaux par l'expert judiciaire avant leur occupation.

4. La procédure prévue prévoit le dépôt d'une requête écrite ou verbale. Si, en prévoyant une requête verbale, l'article 1735 proposé entend déroger à l'article 1344bis que l'article 11 du projet insère dans le Code judiciaire, il y a lieu de le préciser dans le texte.

Le texte suivant est proposé pour l'alinéa 2 de l'article 1735 du Code civil en projet :

« Dans ce cas, chacune des parties peut, lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an et nonobstant toute disposition contraire, exiger de l'autre qu'un état des lieux détaillé soit dressé contradictoirement et à frais communs pendant le temps où les lieux loués sont inoccupés sinon au cours du premier mois d'occupation. A défaut d'accord, le juge de paix désigne, sur requête introduite avant l'expiration du délai, un expert pour y procéder. »

(Par dérogation à l'article 1344bis du Code judiciaire, la requête peut être verbale.)

Le jugement n'est pas susceptible d'appel.

Lorsque la durée du bail est inférieure à un an, le délai prévu à l'alinéa 1^{er} est réduit à huit jours. »

Article 1736 du Code civil, proposé

Le texte devrait être rédigé comme suit :

« Article 1736. — Le preneur... ont eu lieu sans sa faute. »

Article 1739 du Code civil, proposé

Cet article fixe impérativement les préavis de congé d'un bail à durée indéterminée. Il n'est toutefois applicable ni aux baux à loyer, ni aux baux commerciaux, ni aux baux à ferme, ni au crédit-bail, ni aux baux mobiliers (art. 1755 et 1778nonies du Code civil, proposés).

Voorgesteld artikel 1741 van het Burgerlijk Wetboek

Indien de huurder na het verstrijken van de huurovereenkomst in het bezit van het gehuurde gelaten wordt, ontstaat een nieuwe huur waarvan de gevolgen geregeld zullen zijn door de bepalingen van het gehele hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII.

De tekst gaat in tegen de oplossing van rechtspraak en rechtsleer, volgens welke, bij stilzwijgende wederinhuring, de huurprijs, de kosten en lasten en alle andere voorwaarden van de oude huurovereenkomst op de nieuwe toepasselijk blijven. Het artikel is vooral van belang voor het bepalen van de duur van de nieuwe huurovereenkomst. Inzake woonhuur bijvoorbeeld zal de huurder, wanneer hij in het bezit van het goed blijft, gebonden zijn voor een nieuwe duur van negen jaar (voorgesteld artikel 1768 van het Burgerlijk Wetboek).

Mocht de Regering het anders bedoelen, dan zou het slot van het ontworpen artikel 1741 moeten luiden :

« ... ontstaat een nieuwe huur, waarvan de duur en de opzeggings-termijn geregeld worden door de bepalingen van dit hoofdstuk. »

Voorgesteld artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek

Dit artikel is een herhaling van artikel 1740 van het Burgerlijk Wetboek, met vervanging van « borgtocht » door « waarborg ».

De bevrijding van de persoonlijke borg is te begrijpen, want men kan de in de tijd beperkte verbintenis van een derde niet zonder diens instemming handhaven. De vraag is of er evenzo reden is om in die zin te beslissen ten aanzien van de geldsom en de zaken welke de huurder tot waarborg van zijn verbintenissen mocht hebben verstrekt.

Voorgesteld artikel 1746 van het Burgerlijk Wetboek

Dit artikel is overgenomen uit de pachtwet, op het bijwoord « volledig » na, dat nieuw is. De memorie van toelichting zou uitleg moeten verschaffen in verband met deze toevoeging.

Voorgesteld artikel 1747 van het Burgerlijk Wetboek

Aan het slot van dit artikel moet worden gelezen : « ... tenzij de verhuurder zich dit recht bij het huurcontract heeft voorbehouden. »

Voorgestelde artikelen 1749, 1750 en 1752 van het Burgerlijk Wetboek

In deze drie artikelen komt het betalen van schadevergoeding aan de uit het gehuurde gezette huurder ten laste van de verhuurder, dat is, volgens de memorie van toelichting, de verkoper.

Deze regel is in tegenspraak met het voorgestelde artikel 1746 van het Burgerlijk Wetboek, volgens hetwelk « de verkrijger volledig in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt ».

Voorgesteld artikel 1753 van het Burgerlijk Wetboek

Dit artikel herhaalt artikel 1750 van het Burgerlijk Wetboek en voegt er voor de verhuurder die voornemens is het verhuurde goed te verkopen, de verplichting aan toe de huurder drie maanden vooruit te verwittigen. Volgens de memorie van toelichting moet de verhuurder de huurder « ten minste » drie maanden van tevoren op de hoogte brengen. Dat zou ook in de tekst van het artikel moeten staan.

Voorgesteld artikel 1755 van het Burgerlijk Wetboek

Met de werkwijze van artikel 1755 kan niet worden uitgemaakt wat juist het toepassingsgebied is van de artikelen waarnaar wordt verwezen. Het zou verkieslijk zijn in elk van die artikelen te bepalen op welke categorieën van huurovereenkomsten zij geen toepassing vinden.

Paragraaf 2, derde lid, van dit artikel bepaalt : « De andere bepalingen van artikel 1730 doen geen afbreuk aan de toepassing van artikel 6 van de wet van 30 april 1951 (Frans : « ... ne dérogent pas à l'application ... ») betreffende de handelshuurovereenkomsten ». Volgens de memorie van toelichting kunnen de jaarlijkse indexering en de driejaarlijkse herziening van de huurprijs samengaan. Het ware derhalve juist de Franse tekst van deze bepaling overeenkomstig de Nederlandse te redigeren : « Les autres dispositions de l'article 1730 ne portent pas préjudice à l'application de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux ».

Article 1741 du Code civil, proposé

Si le preneur est laissé en possession de lieux loués après l'expiration du bail, il s'opère un nouveau bail dont l'effet sera réglé par l'application des dispositions de tout le chapitre II du Livre III, Titre VIII.

Le texte met en cause la solution jurisprudentielle et doctrinale selon laquelle en cas de tacite reconduction, le prix de location, les frais et charges ainsi que les autres conditions de l'ancien bail restent applicables dans le cadre du nouveau bail. L'intérêt de l'article vaut principalement pour la détermination de la durée du nouveau bail. Ainsi en matière de bail à loyer, si le preneur reste en possession des lieux, il sera engagé pour un nouveau bail de neuf ans (art. 1768 du Code civil, proposé).

Si telle n'est pas l'intention du Gouvernement, la fin de l'article 1741 en projet devrait être rédigée comme suit :

« ... s'opère un nouveau bail dont la durée et le préavis de congé sont réglés par les dispositions du présent chapitre. »

Article 1743 du Code civil, proposé

Cet article reproduit l'article 1740 du Code civil en substituant le mot « garantie » au mot « caution ».

La libération de la caution personnelle se comprend car on ne peut maintenir sans son accord l'engagement d'un tiers, qui était limité dans le temps. L'on peut se demander s'il y a même raison de décider pour ce qui est de la somme et des choses que le preneur a fournies en garantie de ses engagements.

Article 1746 du Code civil, proposé

Cet article est repris de la loi sur le bail à ferme à l'exception de l'adverbe « entièrement » qui est nouveau. L'exposé des motifs devrait fournir des explications quant à la portée de cette addition.

Article 1747 du Code civil, proposé

La fin de cet article devrait être rédigée comme suit : « ... à moins que le bailleur ne s'ait réservé ce droit dans le contrat de bail ».

Articles 1749, 1750 et 1752 du Code civil, proposés

Selon ces trois articles, la charge de payer des dommages et intérêts au preneur évincé incombe au bailleur, c'est-à-dire au vendeur, comme le précise l'exposé des motifs.

Cette règle est en contradiction avec le nouvel article 1746 du Code civil proposé, aux termes duquel « l'acquéreur est entièrement subrogé aux droits et obligations du bailleur ».

Article 1753 du Code civil, proposé

Cet article reproduit l'article 1750 du Code civil en y insérant l'obligation pour le bailleur qui a l'intention de vendre la chose louée d'avertir le locataire trois mois d'avance. Selon l'exposé des motifs, l'avertissement doit être donné « au moins » trois mois d'avance. Cette précision devrait figurer dans le texte de l'article.

Article 1755 du Code civil, proposé

Le système prévu par l'article 1755 ne permet pas de déterminer le champ d'application exacte de chacun des articles auxquels il est fait référence. Il serait préférable de déterminer, dans chacun de ces articles, les catégories de baux auxquels ils ne s'appliquent pas.

Le § 2, alinéa 3, de cet article prévoit que « les autres dispositions de l'article 1730 ne dérogent pas à l'application de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux ». Selon l'exposé des motifs, l'indexation annuelle et la révision triennale du loyer peuvent conjurer leurs effets. Il serait dès lors plus exact de dire que « les autres dispositions de l'article 1730 ne portent pas préjudice à l'application de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux ».

De volgorde van de artikelen 1756 en 1757 moet worden omgekeerd.

Voorgesteld artikel 1756 van het Burgerlijk Wetboek

Letterlijk opgevat zou dit artikel zo kunnen worden verstaan dat de afwijking, als ze bij geschrift geschiedt, geldig is. Dat is niet het geval.

Men stelle de tekst derhalve als volgt : « Ingeval afwijkingen van deze afdeling niet verboden zijn, mogen zij alleen bij geschrift geschieden ».

Voorgesteld artikel 1757 van het Burgerlijk Wetboek

Opdat geen twijfel kan bestaan zou in de tekst nader moeten worden bepaald of de daarin bedoelde nietigheden volstrekke of betrekkelijke nietigheden zijn en eventueel, in het laatste geval, door wie ze kunnen worden ingeroepen.

Artikel 4 van het ontwerp

Voorgesteld artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek

Rechtsleer en rechtspraak zijn het erover eens dat de zekerheid die moet worden gesteld door de huurder die de woning niet van huisraad voorziet, twee huurtermijnen en de eventuele beslagkosten moeten dekken. Die zekerheid is alleen bedoeld voor het dekken van de betaling van de huurprijs, niet van de andere schuldverplichtingen die uit de uitvoering van de overeenkomst mochten ontstaan.

Voorgesteld artikel 1759 van het Burgerlijk Wetboek

In dit artikel is artikel 1753 van het Burgerlijk Wetboek slechts gedeeltelijk overgenomen.

In § 1 zijn de woorden « en zonder dat hij (de onderhuurder) zich op de bij voorraad gedane betalingen kan beroepen » weggelaten. Voortaan zal de onderhuurder zich tegen de eigenaar kunnen beroepen op alle betalingen die hij mocht hebben verricht in handen van de hoofdhuurder, voor het dekken van toekomstige termijnen of zelfs van de gehele huur. In dat geval zal de eigenaar dus geen beslag meer kunnen leggen op de roerende goederen die het gehuurde goed stofferen, noch beslag onder derden kunnen leggen.

In het tweede lid van het huidige artikel (§ 2 van de voorgestelde tekst) moet de in de vorm van een vermoeden geformuleerde afwijking worden onderzocht in het licht van hetgeen het ontwerp uit de tekst weglaat.

In de huidige tekst worden vervroegde betalingen die de onderhuurder gedaan heeft, hetzij krachtens een beding van zijn huurcontract, hetzij overeenkomstig het plaatselijk gebruik, geacht niet bij voorraad te zijn gedaan; zij vallen dus niet onder de betalingen waarop hij zich tegen de verhuurder niet kan beroepen overeenkomstig het eerste lid van artikel 1753.

Nu het ontwerp het verbod om die betalingen in te roepen, wil opheffen, heeft de afwijking geen reden van bestaan meer en zou § 2 van het voorgestelde artikel 1759 moeten vervallen.

Voorgesteld artikel 1760 van het Burgerlijk Wetboek

1. Volgens het eerste lid is de waarborg welke deze bepaling bedoelt te regelen, die welke door de huurder wordt gestort « tot garantie voor de nakoming van zijn verplichtingen ». Gelet op deze algemene bewoordingen worden niet alleen bedoeld de in artikel 1729 opgelegde verplichtingen om het gehuurde te gebruiken als een goed huisvader en de huurprijs op de bepaalde termijnen te voldoen, maar ook de in artikel 1731, tweede lid, genoemde verplichtingen die betrekking hebben op diensten of voordelen voor de huurder, bijvoorbeeld het verstrekken van verwarming, water, gas en elektriciteit.

Behalve dat de bedoelde waarborg dus lijkt te strekken tot garantie voor de nakoming van alle verplichtingen van de huurder, wordt het dwingende en volstrekke karakter van de beperking van het bedrag van die waarborg nog versterkt door het woord « nooit ».

Stortingen van provisies voor het dekken van de uitgaven in verband met de in artikel 1731, tweede lid, genoemde diensten en voordelen, zullen dus niet meer toegestaan zijn als daardoor de waarborg die de huurder moet storten tot garantie voor de nakoming van al zijn verplichtingen, meer dan driemaal de maandhuur zou bedragen.

Mocht dat niet de bedoeling van de Regering zijn, dan zou de tekst moeten worden gewijzigd.

Om dezelfde redenen zou men ook kunnen menen dat de beperking van de waarborg eveneens geldt ten aanzien van de zekerheid die krachtens artikel 1758 moet worden gesteld door de huurder die de woning niet van genoegzaam huisraad voorziet. De tekst moet wat dat betreft worden verduidelijkt.

L'ordre des articles 1756 et 1757 devrait être interverti.

Article 1756 du Code civil, proposé

Pris à la lettre, l'article permettrait de croire que dès l'instant où la dérogation est faite par écrit elle est valable, ce qui n'est pas le cas.

Il y aurait lieu d'écrire : « Dans le cas où des dérogations à la présente section ne sont pas prohibées, elles ne peuvent être faites que par écrit ».

Article 1757 du Code civil, proposé

Pour éviter toute hésitation, le texte devrait préciser si les nullités qu'il prévoit sont absolues ou relatives et, éventuellement, dans ce dernier cas, par qui elles peuvent être invoquées.

Article 4 du projet

Article 1758 du Code civil, proposé

La doctrine et la jurisprudence admettent que la sûreté à fournir par le preneur qui ne garnit pas le logement doit couvrir deux termes de loyer, plus les frais de saisie éventuels. Cette sûreté n'est appelée à couvrir que le paiement du loyer et non les autres créances nées de l'exécution du bail.

Article 1759 du Code civil, proposé

Cet article ne reprend que partiellement l'article 1753 du Code civil.

Au § 1^{er}, les mots « sans qu'il (le sous-locataire) puisse opposer des paiements faits par anticipation » sont supprimés. Désormais, le sous-locataire pourra opposer au propriétaire tous les paiements qu'il aura effectués entre les mains du locataire principal, pour couvrir de futures échéances ou même la totalité du bail. Dès lors, le propriétaire ne pourra plus, dans ce cas, saisir les meubles garnissant les lieux loués ni pratiquer une saisie-arrêt.

Dans le second alinéa de l'article actuel (§ 2 du texte proposé), la dérogation exprimée sous forme de présomption doit être examinée à la lumière des suppressions de texte prévues par le projet.

Dans le texte actuel, les paiements anticipés faits par le sous-locataire en vertu d'une stipulation portée en son bail ou en conséquence de l'usage des lieux sont réputés ne pas avoir été faits par anticipation et échappent ainsi à l'inopposabilité au bailleur, décriée à l'alinéa 1^{er} de l'article 1753.

Or, le projet entend supprimer cette inopposabilité dans son principe. Dès lors, la dérogation n'a plus de raison d'être et le § 2 de l'article 1759 proposé, devrait être omis.

Article 1760 du Code civil, proposé

1. Suivant l'alinéa 1^{er}, la garantie que cette disposition entend réglementer est celle qui est donnée par le locataire « pour assurer le respect de ses obligations ». Eu égard à la généralité des termes employés, les obligations visées sont non seulement celles d'usage de la chose louée en bon père de famille et de payer le loyer aux termes convenus qui sont énoncées à l'article 1729, mais également celles qui sont afférentes aux services ou avantages en faveur du preneur, comme par exemple la fourniture du chauffage, de l'eau, du gaz ou de l'électricité et qui sont citées à l'article 1731, alinéa 2.

Outre que la garantie visée paraît ainsi comme destinée à assurer le respect de toutes les obligations du locataire, le caractère impératif et absolu de la limitation de son montant est encore souligné par le mot « jamais ».

La constitution de provisions, destinées à couvrir les dépenses relatives aux services et avantages cités à l'article 1731, alinéa 2, ne sera donc plus autorisée dans la mesure où elle aurait pour effet de porter le montant de la garantie couvrant l'ensemble des obligations du locataire au-delà du montant de trois mois de loyer.

Si telle n'était pas l'intention du Gouvernement, le texte devrait être modifié.

Par ailleurs, pour les mêmes motifs, on pourrait considérer que la limitation de la garantie s'applique également aux sûretés que doit fournir, en vertu de l'article 1758, le locataire qui ne garnit pas le logement de meubles suffisants. Le texte doit être précisé sur ce point.

2. In de tweede volzin van het eerste lid kan uit de woorden « Wanneer geen geschrift is opgemaakt » niet worden opgemaakt of de beperking van de waarborg tot een maand huur alleen geldt voor het geval dat er een mondelinge huurovereenkomst is, dan wel eveneens voor het geval dat de huurovereenkomst schriftelijk aangegaan is en geen beding omtrent het bedrag van de waarborg bevat.

Ook zegt de bepaling niet of het bedrag van een maand huur een maximum is, dan wel of de verhuurder in elk geval als waarborg een maand huur mag eisen.

In hetzelfde lid bepaalt de tekst evenmin of met de woorden « huurprijs » en « huur » de aanvangshuurprijs dan wel de geïndexeerde huurprijs wordt bedoeld.

Deze laatste opmerking geldt ook voor het voorgestelde artikel 1750 van het Burgerlijk Wetboek en voor het bij artikel 5 van het ontwerp ingevoegde artikel 6bis.

3. Het voorgestelde artikel 1760 is een dwingende bepaling en wordt van toepassing verklaard op de per 31 december 1978 lopende overeenkomsten. Volgens het tweede lid dient « omschreven » te worden voor welke verplichtingen de waarborg geldt. Deze bepaling lijkt bezwaarlijk te kunnen worden toegepast op de per 31 december 1978 lopende overeenkomsten; daarin dekt de waarborg immers, meestal stilzwijgend, alle verplichtingen van de huurder.

Een zodanige eis wordt in artikel 5 van het ontwerp niet gesteld wat de waarborg inzake handelshuurovereenkomsten betreft.

Meent de Regering de bepaling te moeten handhaven, dan zou deze als volgt moeten worden geredigeerd :

« Indien de waarborg bij geschrift wordt bepaald, wordt daarin ook vermeld voor welke verplichtingen hij geldt ».

4. Voor het derde lid wordt de volgende tekst voorgesteld :

« Indien de waarborg rente opbrengt, vervalt die aan de huurder. »

5. In de huidige stand van de wetgeving kan de waarborg, die niet gereguleerd is, zowel bestaan in een persoonlijke zekerheid (borg) als in een zakelijke zekerheid, en in dit laatste geval kan hij in verschillende vormen worden verstrekt : zaken, effecten of geld.

Door in het vierde lid te bepalen dat de waarborg, indien hij meer dan één maand huur bedraagt, op een rekening op naam van de huurder geblokkeerd dient te worden, legt het ontwerp de verplichting op voortaan nog alleen effecten of geld als waarborg te storten. Anderzijds is het in bewaring geven van geld of effecten die « op een rekening op naam van de huurder geblokkeerd worden », volgens een vaste rechtsleer en rechtspraak geen pand ten voordele van de verhuurder. Het beding omtrent de « geblokkeerde rekening » geldt alleen de verhoudingen tussen de bewaargever en de bankier, die het in bewaring gegeven niet mag teruggeven zonder het gemeenschappelijk akkoord van de bewaargever en de derde. Het verhindert een andere schuldeiser van de bewaargever echter niet, beslag te leggen op de in bewaring gegeven geldsommen en waarden en het verleent de verhuurder niet het recht om vóór die schuldeiser betaald te worden. Het laatste lid van artikel 1760 zou dus zo moeten worden herzien dat het bepaalt dat de waarborg als pand wordt afgegeven aan een derde omtrent wie overeengekomen is dat hij schuldenaar van het pand is (artikel 2076 van het Burgerlijk Wetboek).

Op te merken valt nog dat de waarborg, als hij wordt gestort op een rekening op naam van de huurder, slechts mag dienen om de verhuurder schadeloos te stellen nadat deze een eindvonnis tot veroordeling heeft verkregen en beslag onder derden heeft doen leggen. Volgens de wisselvalligheden van de procedure en van het mogelijk verzet van de huurder tegen het beslag, kunnen de gerechtskosten gemakkelijker het bedrag van drie maanden huur bereiken en zelfs overschrijden als het om een huurprijs van middelbare of bescheiden omvang gaat. Dan zou de waarborg ontoereikend worden.

Voorgesteld artikel 1761 van het Burgerlijk Wetboek

Dit artikel noemt huurherstellingen de « herstellingen welke geringe herstellingen zijn tot onderhoud », terwijl in artikel 1763 wordt gesproken van « kleine herstellingen », en het volgens de memorie van toelichting in artikel 1761, eerste lid, gaat om « herstellingen van geringe aard » of herstellingen die « een louter gevolg van het gebruik van het verhuurde goed » zijn. Dit gebrek aan overeenstemming dient te worden weggewerkt.

Voorgesteld artikel 1762 van het Burgerlijk Wetboek

Wanneer de huurder op grond van een machtiging van de rechter het verhuurde onroerend goed gedeeltelijk verbouwt of er nieuwe voorzieningen (bijvoorbeeld centrale verwarming) geïnstalleerd heeft, rijst de vraag of de verhuurder voor het eventuele onderhoud daarvan zal moeten instaan.

2. Dans la deuxième phrase de l'alinéa 1^{er}, les termes « A défaut d'écrit » ne permettent pas de déterminer si la limitation de la garantie à un mois de loyer s'applique uniquement dans l'hypothèse d'un bail verbal ou si elle s'applique également dans le cas d'un bail écrit qui ne contiendrait pas de stipulation quant au montant de la garantie.

Au surplus, la disposition ne précise pas si le montant d'un mois de loyer constitue un maximum ou si elle permet dans tous les cas au bailleur d'exiger la garantie d'un mois de loyer.

Dans le même alinéa, le texte ne précise pas non plus si le mot « loyer » vise le loyer initial ou le loyer compte tenu des adaptations indiciaires.

Cette dernière observation vaut également pour l'article 1750 du Code civil, proposé, ainsi que pour l'article 6bis introduit par l'article 5 du projet.

3. L'article 1760 proposé est impératif et est rendu applicable aux baux en cours au 31 décembre 1978. Selon l'alinéa 2, les obligations qui sont couvertes par la garantie devront être « stipulées » par écrit. L'application de cette disposition paraît malaisément applicable aux baux en cours au 31 décembre 1978. Dans ceux-ci, la garantie couvre, le plus souvent tacitement, l'ensemble des obligations du preneur.

Pareille exigence n'est pas requise par l'article 5 du projet en ce qui concerne la garantie en matière de baux commerciaux.

Si le Gouvernement estime devoir maintenir la disposition, celle-ci doit être rédigée comme suit :

« Si la garantie est fixée par écrit, cet écrit indique les obligations... ».

4. A l'alinéa 3, le texte suivant est proposé :

« Lorsque la garantie est productive d'intérêts, ceux-ci sont acquis au locataire. »

5. Dans l'état actuel de la législation, la garantie n'étant pas réglementée, peut être constituée tant par une sûreté personnelle (caution) que par une sûreté réelle, et, dans cette dernière hypothèse, elle peut être donnée sous diverses formes : objets, titres ou espèces.

En prévoyant à l'alinéa 4 que lorsque la garantie est supérieure à un mois de loyer, elle sera bloquée sur un compte ouvert au nom du locataire, le projet impose désormais le recours aux seuls dépôts de titres ou d'espèces. Par ailleurs, le dépôt d'espèces ou de titres « bloqués sur un compte ouvert au nom du locataire » ne constitue pas, selon une doctrine et une jurisprudence constantes, un gage au profit du bailleur. La clause de « compte bloqué » concerne uniquement les relations entre le déposant et le banquier, qui ne peut restituer sans l'accord commun du déposant et du tiers. Mais elle n'empêche pas un autre créancier du déposant de saisir-arrêter les sommes ou valeurs déposées et elle ne confère pas au bailleur le droit d'être payé avant ce créancier. Le dernier alinéa de l'article 1760 devrait donc être revu en précisant que la garantie sera remise, à titre de gage, entre les mains d'un tiers convenu débiteur du gage (article 2076 du Code civil).

On observera enfin que si la garantie devait être déposée sur un compte ouvert au nom du locataire, elle ne pourrait servir à dédommager le bailleur qu'après que celui-ci aurait obtenu un jugement définitif de condamnation et fait pratiquer une saisie-arrêt. Selon les péripéties de la procédure et l'éventualité d'une opposition du locataire à la saisie, les frais de justice peuvent aisément atteindre et même dépasser le montant de trois mois de loyer, lorsqu'il s'agit d'un loyer moyen ou modeste. Dès lors, la garantie deviendrait insuffisante.

Article 1761 du Code civil, proposé

Cet article définit comme réparations locatives celles « qui sont de menu entretien » alors qu'à l'article 1763, celles-ci sont les « petites réparations » et que, selon l'exposé des motifs, ce sont « des réparations peu importantes ou simplement rendues nécessaires ». Il y a lieu de corriger ce manque d'harmonie.

Article 1762 du Code civil, proposé

Lorsque les parties de l'immeuble loué auront été transformées ou que de nouveaux équipements (tel le chauffage central) auront été installés par le preneur en vertu d'une autorisation de justice, la question se pose de savoir si le bailleur sera tenu de supporter les réparations qu'exigeraient les éléments transformés ou les nouveaux équipements.

In de memorie van toelichting zijn de in verband met de artikelen 1761, 1762 en 1763 gegeven voorbeelden in tegenspraak met de tekst van de artikelen 1762, 1763 en 1775.

Voorgesteld artikel 1764 van het Burgerlijk Wetboek

1. Krachtens dit artikel mag de huurder aan het gehuurde goed verbouwingen uitvoeren waarvan de kosten niet meer dan twee jaar huur mogen bedragen. Op enkele kleine wijzigingen na is dat overgenomen uit artikel 7 van de wet van 30 april 1951 op de handels-huurovereenkomsten, met het oog op de bescherming van het handels-fonds.

De memorie van toelichting bij die wet stelde dat de artikelen 10 en 11 (in de wet 7 en 8) voor de huurder het recht invoerden om het gehuurde goed aan de behoeften van zijn bedrijf of handel aan te passen. De wetgever gaf vooral uiting aan zijn bezorgdheid om de handelseigendom te beschermen (verslag van de Commissie voor de Economische Zaken en de Middenstand van de Kamer, zitting 1947-1948, Pasinomie, 1951, blz. 351 en volgende).

Er moet echter rekening mee worden gehouden dat dit recht om verbouwingen uit te voeren niet geldt voor de voor handel of ambacht bestemde onroerende goederen die om verschillende redenen van de toepassing van de wet van 1951 uitgesloten zijn, zoals de onroerende goederen die normaal voor minder dan een jaar verhuurd worden of waarvan het kadastraal inkomen een door de Koning bepaalde grens niet overschrijdt (artikel 2 van de wet van 30 april 1951; koninklijk besluit van 23 december 1951, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 21 augustus 1962).

In het voorgestelde artikel 1764 zijn die beperkingen niet overgenomen.

2. Het vermoeden dat de verhuurder, dertig dagen na de ontvangst van de kennisgeving door de huurder, met de uitvoering instemt, doet andermaal het probleem van de afwezigheid van de verhuurder rijzen, tenzij wordt aangenomen dat de ontvangst van de kennisgeving werkelijk moet hebben plaatsgehad en niet gewoon vermoed mag worden.

Voorgesteld artikel 1767 van het Burgerlijk Wetboek

Volgens dit artikel wordt « de huur van meubelen om een gehele woning daarmee te stofferen, geacht voor zolang te zijn aangegaan als de woningen doorgaans verhuurd worden ».

Het gaat in dit artikel niet om de huur van een gemeubelde woning, waarvoor een ondeelbaar contract bestaat en waarvan de voorwaarden inzake duur en ontbinding uitdrukkelijk geregeld zijn in artikel 1768.

Artikel 1767 heeft kennelijk betrekking op de huur van meubelen, los van enige huurovereenkomst. Hij die een zodanige huur van meubelen aangaat, kan overigens eigenaar van zijn woning zijn.

Artikel 1767 zou derhalve beter op zijn plaats zijn in afdeling V van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, dat handelt over de roerende huur.

De tekst van dit artikel regelt de duur van de huur van meubelen « om een gehele woning daarmee te stofferen ». Behoudens andersluidende bepaling is die duur negen jaar (voorgesteld artikel 1768 Burgerlijk Wetboek).

Er zou echter duidelijk moeten worden gesteld of ontbinding mogelijk is en zo ja, of de opzeggingstermijn die is van het voorgestelde artikel 1768, § 2, Burgerlijk Wetboek (drie of zes maanden vóór het verstrijken van een driejarige periode) dan wel die van het voorgestelde artikel 1778septies Burgerlijk Wetboek (drie dagen op ieder tijdstip).

Voorgesteld artikel 1768, § 2, van het Burgerlijk Wetboek

Volgens § 1, tweede lid, van artikel 1768 geldt het vermoeden dat de huur voor negen jaar is aangegaan, ook voor de onderhuur.

Paragraaf 2, die de opzeggingstermijnen bepaalt, is eveneens van toepassing op de onderhuur.

In geval van onderhuur rijst er wel een probleem wanneer de verhuurder de huurder, die onderverhuurder is, opzegt op de laatste dienstige dag of wanneer de onderhuurder van zijn vertrek op de laatste dienstige dag kennis geeft aan dezelfde huurder, die onderverhuurder is. Die beschikt dan niet over de nodige tijd om op zijn beurt op te zeggen. Hij zou dan gebonden blijven voor een nieuwe termijn van drie jaar en zou in het eerste geval de door de verhuurder uitgezette onderhuurder moeten schadeloosstellen, in het tweede geval een nieuwe onderhuurder moeten zoeken.

In het ontwerp zou een bijzondere bepaling moeten worden ingevoegd ter oplossing van dat probleem.

Voorgesteld artikel 1768, § 3, van het Burgerlijk Wetboek

De huurder kan te allen tijde aan het lopende contract een einde maken met opzegging van een maand, wanneer hij wegens zijn beroepswerkzaamheid of wegens overmacht verplicht is te verhuizen.

Dans l'exposé des motifs, les exemples donnés à propos des articles 1761, 1762 et 1763 sont en contradiction avec le texte des articles 1762, 1763 et 1775.

Article 1764 du Code civil, proposé

1. Cet article permet au preneur d'effectuer des transformations dont le coût ne dépasse pas deux années de loyer. Il reproduit, à quelques petites modifications près, l'article 7 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce.

L'exposé des motifs de cette loi précisait que les articles 10 et 11 (devenus 7 et 8) instaurent le droit pour le preneur d'adapter les lieux aux nécessités de son industrie ou commerce (Pasinomie, 1951, p. 329). Le législateur manifestait principalement son souci de défendre la propriété commerciale (rapport de la Commission des Affaires économiques et des Classes moyennes de la Chambre, session 1947-1948, Pasinomie, 1951, pp. 351 et ss.).

Il faut toutefois tenir compte que ce droit d'effectuer des transformations ne concerne pas les immeubles commerciaux ou artisanaux qui, pour divers motifs, sont exclus de l'application de la loi de 1951, tels que les immeubles normalement loués pour moins d'un an ou ceux dont le revenu cadastral ne dépasse pas une limite fixée par le Roi (article 2 de la loi du 30 avril 1951; arrêté royal du 23 décembre 1951, modifié par l'arrêté royal du 21 août 1962).

L'article 1764 proposé ne reprend pas ces restrictions.

2. La présomption du consentement du bailleur, trente jours après la réception de l'avis adressé par le preneur, pose à nouveau le problème de l'absence du bailleur sauf si l'on admet que la réception de l'avis doit être effective et non simplement présumée.

Article 1767 du Code civil, proposé

Selon cet article, « le bail des meubles fournis pour garnir un logement entier est censé fait pour la durée ordinaire des baux à loyer ».

Il ne s'agit pas dans cet article de la location d'un logement meublé, faisant l'objet d'un contrat indivisible et dont les conditions de durée et de résiliation sont régies expressément par l'article 1768.

L'article 1767 concerne manifestement le bail de meubles consenti indépendamment d'un bail à loyer. Au demeurant, le preneur d'un tel bail mobilier peut être propriétaire de son logement.

Cet article 1767 trouverait dès lors sa place logique dans la section V du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, qui est relative aux baux mobiliers.

Le texte de cet article règle la durée du bail de meubles « fournis pour garnir un logement entier ». Sauf disposition contraire, la durée en sera de neuf ans (article 1768 du Code civil, proposé).

Il devrait toutefois être précisé si une résiliation est possible et, dans l'affirmative, si le délai de préavis sera celui de l'article 1768, § 2, du Code civil, proposé (trois ou six mois avant l'expiration d'un triennat) ou celui de l'article 1778septies du Code civil, proposé (trois jours à tout moment).

Article 1768, § 2, du Code civil, proposé

Selon le § 1^{er}, alinéa 2, de l'article 1768, la présomption que le bail a été fait pour neuf années s'applique aux sous-locations.

Le § 2 qui prévoit les délais de préavis pour les congés est également applicable aux sous-locations.

Un problème se pose toutefois dans le cas où il existe une sous-location, lorsque le bailleur donne congé au preneur, sous-bailleur, le dernier jour utile, ou lorsque le sous-preneur notifie son départ le dernier jour utile au même preneur, sous-bailleur. Celui-ci ne dispose pas du temps nécessaire pour donner congé à son tour. Il resterait ainsi engagé pour un nouveau terme de trois ans, devant, dans le premier cas indemniser le sous-locataire qui sera expulsé par le bailleur, et dans le second cas chercher un nouveau sous-locataire.

Une disposition spéciale pourrait être insérée dans le projet permettant de résoudre ce problème.

Article 1768, § 3, du Code civil, proposé

Le preneur peut mettre fin, à tout moment, au bail en cours moyennant un préavis d'un mois, lorsqu'il est contraint de déménager en raison de ses activités professionnelles ou d'un cas de force majeure.

Opdat de verhuurder kan wegen of de eenzijdige beëindiging van het contract regelmatig is, zou de huurder verplicht moeten zijn de feitelijke redenen van zijn beslissing ter kennis te brengen.

Voorgesteld artikel 1769 van het Burgerlijk Wetboek

In de regeling van het huidige artikel 1759 van het Burgerlijk Wetboek is het zo dat, wanneer de huurder in het genot van het gehuurde goed wordt gelaten na het verstrijken van een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd, door de stilzwijgende wederinhuring een nieuwe huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ontstaat, die kan worden beëindigd met een opzegging, gedaan met inachtneming van de termijn door het plaatselijk gebruik bepaald. Die termijn is doorgaans kort en maakt het partijen mogelijk zich vrij spoedig te ontdoen van de gevolgen van de stilzwijgende wederinhuring.

Zo zou te Brussel de huurovereenkomst betreffende een appartement waarvoor de huur maandelijks wordt betaald en waarvoor de voor een jaar aangegane huurovereenkomst thans verstreken is, door beide partijen beëindigd kunnen worden met opzegging van een maand voor het verstrijken van het lopende kwartaal (Zie De Page, *op. cit.*, Deel IV, n° 556).

De stilzwijgend wederingegane huurovereenkomst is dus, wat de duur betreft, normaal minder streng dan de oorspronkelijk aangegane overeenkomst.

Het voorgestelde artikel 1769 zal daarentegen tot gevolg hebben dat partijen bij stilzwijgende wederinhuring voor negen jaar gebonden zijn.

Om het voorbeeld weer op te nemen: na de voor een jaar aangegane schriftelijke overeenkomst zou automatisch een overeenkomst voor negen jaar volgen, waaraan partijen alleen na iedere driejarige periode een einde zouden kunnen maken met opzegging van drie of zes maanden naargelang de huurder dan wel de verhuurder de opzegging doet.

De memorie van toelichting geeft de volgende commentaar bij dit artikel: « Dit artikel neemt de regeling over van het ander (lees « oude ») artikel 1759. De tekst werd vereenvoudigd en vermits de gebruiken zijn afgeschaft wordt nu verwezen naar artikel 1768 ».

Uit die commentaar kan niet worden afgeleid welke de juiste strekking is van de wijziging welke artikel 1769 in de huidige regeling aanbrengt.

Voorgesteld artikel 1771 van het Burgerlijk Wetboek

Dit artikel zou beter als volgt worden geredigeerd:

« De verhuurder kan de huurovereenkomst niet ontbinden. »

Voorgesteld artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek

Het woord « vooraf » is pleonastisch en moet vervallen.

Voorgestelde artikelen 1774 en 1775 van het Burgerlijk Wetboek

Voor deze artikelen gelden dezelfde opmerkingen en tekstvoorstellen als voor de hiervoren besproken artikelen 1756 en 1757.

Artikel 5 van het ontwerp

Dit artikel is te vergelijken met artikel 1760. Er zijn dezelfde opmerkingen bij te maken als bij de bepalingen van dat artikel die in het onderhavige artikel zijn overgenomen.

Artikel 6 van het ontwerp

Voorgesteld artikel 32 van de wet van 1951

Dit artikel verklaart een aantal artikelen van afdeling II, die voor de woonhuur gelden, van toepassing op de handelshuur.

Vooraf moet worden vermeld het voorgestelde artikel 1767 Burgerlijk Wetboek, hetwelk bepaalt dat « de huur van meubelen om een gehele woning daarmee te stofferen, wordt geacht voor zolang te zijn aangegaan als de woningen doorgaans verhuurd worden ».

Inzake handelshuur is de woning bijzaak maar de wettelijke huur-tijd van de handelshuur is erop van toepassing (artikel 4 van de wet van 30 april 1951). De verwijzing naar de gewone huur-tijd voor woningen is dus niet dienstig.

Deze bepaling zou moeten worden herzien.

Pour permettre au bailleur d'apprécier la régularité de la rupture unilatérale du bail, il conviendrait que le preneur ait l'obligation d'indiquer les motifs de fait sur lesquels il fonde sa décision.

Article 1769 du Code civil, proposé

Dans le système de l'article 1759 actuel du Code civil, si le preneur est laissé dans les lieux à l'expiration d'un bail d'une durée déterminée, il s'opère par l'effet de la tacite reconduction un nouveau bail à durée indéterminée auquel il peut être mis fin par un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux. Ce dernier délai est généralement court et permet aux parties de se libérer assez rapidement des effets de la tacite reconduction.

Ainsi à Bruxelles, un appartement dont la location se payerait par mois et qui aurait fait l'objet d'un bail d'un an actuellement expiré, pourrait être résilié de part et d'autre moyennant un préavis d'un mois pour l'expiration du trimestre en cours (Voy. De Page, *op. cit.*, Tome IV, n° 556).

Le bail tacitement reconduit est donc normalement moins contraignant quant à sa durée que le bail conclu à l'origine.

L'article 1769 proposé par le projet aura, au contraire, pour effet de lier les parties pour neuf ans, en cas de reconduction tacite du bail.

Ainsi dans l'exemple cité plus haut, au bail écrit d'un an succèdera automatiquement un bail de neuf ans, auquel les parties ne pourront se soustraire qu'après chaque période de trois ans et moyennant un préavis de trois ou de six mois selon qu'il s'agit du preneur ou du bailleur.

L'exposé des motifs commente comme suit l'article 1769 proposé: « Cet article reprend, moyennant quelque simplification, les termes de l'ancien article 1759. Les usages étant abandonnés, il convient de se référer, à présent, à l'article 1768 ».

Ce commentaire ne permet pas de discerner la portée véritable de la modification que l'article 1769 a apportée au système actuel.

Article 1771 du Code civil, proposé

Cet article serait mieux rédigé comme suit:

« Le bailleur ne peut résilier le bail. »

Article 1772 du Code civil, proposé

Le mot « d'avance », qui constitue un pléonasme doit être supprimé.

Articles 1774 et 1775 du Code civil, proposés

Ces articles appellent les mêmes observations et propositions de texte que les articles 1756 et 1757 examinés ci-avant.

Article 5 du projet

Cet article doit être comparé avec l'article 1760. Il soulève les mêmes observations que celles qui ont été faites au sujet des dispositions reprises de cet article.

Article 6 du projet

Article 32 de la loi de 1951, proposé

Cet article rend applicables aux baux commerciaux certains articles de la section II, qui régissent les baux à loyer.

Parmi ces articles, on retiendra l'article 1767 du Code civil proposé qui prévoit que « le bail des meubles fournis pour garnir un logement entier est censé fait pour la durée ordinaire des baux à loyer ».

En matière de bail commercial, l'habitation constitue l'accessoire, mais la durée légale des baux commerciaux s'y applique (article 4 de la loi du 30 avril 1951). Dès lors la référence à la durée ordinaire des baux à loyer est inadéquate.

Cette disposition devrait être revue.

Artikel 7 van het ontwerp

Dit artikel vernummert de artikelen waarnaar wordt verwezen. Indien echter, zoals het ontwerp stelt, de voorgestelde artikelen 1721, tweede lid, Burgerlijk Wetboek en 1722 Burgerlijk Wetboek van dwingend recht zijn, behoeven zij niet meer te worden vermeld in artikel 56 van afdeling III.

Artikel 8 van het ontwerp

Voorgesteld artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek

1. Dit artikel is de woordelijke overname van artikel 1 van de Franse wet van 2 juli 1966, zoals het gewijzigd is bij de ordonnantie van 28 september 1967 (zie die tekst: Dall. 1967, Lég., 378 en J. C. P. 1967, III, nr. 33.459).

In 2^o van dat artikel doelden de woorden « par l'acquisition ... indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués » op (cfr. Rép. civ. Dalloz, 2^e éd., V^o Leasing, par Cabrillac, nrs 85 en 87) « l'acquisition des parts appartenant à l'entreprise de leasing dans une société civile immobilière ». Het Belgische recht kent een zodanige wijze van eigendomsverrijking niet.

2. Volgens de memorie van toelichting houdt de prijs van de goederen waarvoor een leasingovereenkomst is aangegaan, « rekening met de ter uitvoering van de huurovereenkomst gedane stortingen of althans met een gedeelte daarvan ».

In de tekst van het voorgestelde artikel 1776 Burgerlijk Wetboek is die voorwaarde niet gesteld in verband met de huur van de onroerende goederen.

De memorie van toelichting geeft geen verklaring bij het slotgedeelte van de bepaling onder nr 2 van het voorgestelde artikel 1776 Burgerlijk Wetboek, terwijl dat gedeelte van de tekst niet duidelijk is.

Voorgesteld artikel 1777quater van het Burgerlijk Wetboek

Het ontwerp zegt dat de leasingverrichtingen openbaar worden gemaakt maar laat het aan de Koning over de wijze van openbaarmaking vast te stellen en te bepalen « in welke omstandigheden zij (de leasingverrichtingen), bij ontbreken van openbaarmaking, niet aan derden kunnen worden tegengeworpen ». Het bepaalt niet waarin die openbaarmaking principieel zal bestaan, waarop de onmogelijkheid om ze aan derden tegen te werpen slaat, noch welke de bevoegdheid is van de derden die er zich op kunnen beroepen. De memorie van toelichting verantwoordt die openbaarmaking echter door het feit dat « de huurder het genot (van die goederen heeft) en het recht om ze na afloop van de huur te verkrijgen. De goederen zijn dus bezwaard met een soort tijdelijke onbeschikbaarheid. Het is voor de bescherming van derden van belang dat zij door een openbaarmaking kennis kunnen hebben van de bijzondere rechtspositie van die goederen ». Elders, in verband met het voorgestelde artikel 1777 Burgerlijk Wetboek, hetwelk voorschrijft dat de overeenkomst bij geschrift moet zijn vastgesteld, zegt de memorie van toelichting ook « De openbaarmaking zal door de Koning (Frans: la loi) worden geregeld. Het vereiste van een geschrift zal die openbaarmaking vergemakkelijken ».

Hieruit volgt dat het ontwerp een openbaarmaking en een wijze van openbaarmaking wil voorschrijven waarvoor het geschrift zal dienen (cfr. de artikelen 2 tot 7 van het Franse decreet van 4 juli 1972, J. C. P. 1972, III, nr 39 378, hetwelk een inschrijving ter griffie organiseert en wel, volgens artikel 8, « à peine de ne pouvoir opposer aux créanciers ou ayants-cause du locataire les droits du créancier sur les biens dont celui-ci a conservé la propriété, sauf s'il établit que les tiers avaient eu connaissance de l'existence de ces droits »).

Het bevestigen van een plaatje van voldoende grootte met de vermelding dat het goed eigendom van de leasingonderneming blijft, is door artikel 2, 2^o, d, van het ministerieel besluit van 23 februari 1968 slechts voorgeschreven als een verplichting tot het verkrijgen van de in artikel 3 van het koninklijk besluit van 10 november 1967 bedoelde erkenning. De uitvoering van een zodanige maatregel is voor de auteurs niet voldoende gebleken voor het uitsluiten van het voorrecht van de verhuurder (van het onroerend goed waarin de kredietnemer zijn bedrijvigheid zou uitoefenen) op alle roerende goederen, zelfs de machines en werktuigen die het, zelfs industriële, goed stofferen (Cass. 22 september 1938, Pas. 1938, I, 290) indien niet bewezen is dat de verhuurder, toen die machines en werktuigen in het goed werden gebracht, wist dat zij niet aan zijn huurder toebehoorden (cfr. o.m. Donnay, opm. Rec. gén. enreg. 1968, blz. 229 en 230; Vincent en Dehan, Le statut légal du leasing, J. T. 1968, 733 e.v., spéc. n^o 12, en Rev. crit. jur. b. 1967, noot onder Gent 27 juni 1966, blz. 229 e.v., spéc. blz. 243 en 244, n^o 25).

Artikel 9 van het ontwerp

Voorgesteld artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek

Het eerste lid moet worden ingevoegd in het voorgestelde artikel 1778nonies.

Article 7 du projet

Cet article substitue une nouvelle numérotation des articles de référence à l'ancienne. Toutefois, si comme le prévoit le projet, les articles 1721, alinéa 2, du Code civil et 1722 du Code civil, proposés, sont impératifs, il n'y a plus lieu de les citer à l'article 56 de la section III.

Article 8 du projet

Article 1776 du Code civil, proposé

1. Cet article reproduit textuellement l'article 1^{er} de la loi française du 2 juillet 1966, tel qu'il a été modifié par l'ordonnance du 28 septembre 1967 (cf. ce texte: Dall. 1967, Lég., 378, et J. C. P. 1967, III, n^o 33.459).

Dans le 2^o de cet article, l'expression « par l'acquisition ... indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués », visait (cf. Rép. civ. Dalloz, 2^e éd., V^o Leasing, par Cabrillac, n^{os} 85 et 87) l'acquisition des parts appartenant à l'entreprise de leasing dans une société civile immobilière. Le droit belge ne connaît pas un tel mode d'acquisition de la propriété.

2. Selon l'exposé des motifs, le prix d'acquisition des biens faisant l'objet d'un crédit-bail tient compte au moins partiellement des versements déjà effectués en exécution du contrat de location.

Dans le texte de l'article 1776 du Code civil proposé, cette condition n'est pas énoncée à propos de la location des biens immobiliers.

L'exposé des motifs n'explique pas la partie finale de la disposition prévue à l'article 1776, n^o 2, proposé, alors que cette partie du texte n'est pas claire.

Article 1777quater du Code civil, proposé

Le projet soumet les opérations de crédit-bail à une publicité mais il laisse au Roi le soin d'en fixer les modalités ainsi que les conditions dans lesquelles le défaut de publicité entraînera inopposabilité aux tiers. Il ne précise pas en quoi, dans son principe, cette publicité consistera, sur quoi cette inopposabilité portera, ni la qualité des tiers qui pourront s'en prévaloir. Cependant l'exposé des motifs justifie cette publicité par le fait que « le locataire a la jouissance (de ces biens) et a le droit de les acquérir en fin de bail. Ces biens sont donc grevés d'une certaine indisponibilité à terme. L'intérêt des tiers commande dès lors qu'une publicité soit organisée afin qu'ils puissent connaître le statut juridique particulier de ces biens ». Ailleurs, à propos de l'article 1777 en projet, prescrivant la constatation du contrat par écrit, l'exposé des motifs signale aussi: « ... une publicité doit être organisée par la loi et l'existence d'un écrit permettra de faciliter cette publicité ».

Il résulte de cette explication que le projet entend prescrire une publicité et un mode de publicité auquel l'écrit servira (cf. les articles 2 à 7 du décret français du 4 juillet 1972, J. C. P. 1972, III, n^o 39 378, qui organise une inscription au greffe, et cela à peine, selon l'article 8, de ne pouvoir opposer aux créanciers ou ayants-cause du locataire les droits du créancier sur les biens dont celui-ci a conservé la propriété, sauf s'il établit que les tiers avaient eu connaissance de l'existence de ces droits).

L'apposition d'une plaque de grandeur « suffisante » indiquant que le bien reste la propriété de l'entreprise de leasing, n'a été prescrite par l'article 2, 2^o, lettre d, de l'arrêté ministériel du 23 février 1968, qu'au titre d'objet d'une obligation à assumer pour obtenir l'agrément prévu à l'article 3 de l'arrêté royal du 10 novembre 1967. L'exécution d'une telle mesure n'a pas paru aux auteurs comme suffisante pour écarter le privilège du bailleur (de l'immeuble où le crédit exercerait son industrie) sur tous les meubles, même les machines et appareils, qui garnissent le bien loué, même industriel (Cass. 22 septembre 1938, Pas. 1938, I, 290) s'il n'est pas prouvé qu'à leur introduction dans le bien, le bailleur savait que ces machines et appareils n'appartenaient pas à son locataire (cf. notamment Donnay, obs. Rec. gén. enreg. 1968, p. 229 et 230; Vincent et Dehan, Le statut légal du leasing, J. T. 1968, p. 733 et suiv., spéc. n^o 12, et Rev. crit. jur. b. 1967, note sous Gand 27 juin 1966, p. 229 et suiv., spéc. p. 243 et 244, n^o 25).

Article 9 du projet

Article 1778 du Code civil, proposé

Le premier alinéa doit être inséré dans l'article 1778nonies, proposé.

Het tweede lid zou dan als volgt worden gelezen: « De levering bedoeld in artikel 1720 geschiedt door de overgave van de verhuurde zaak ».

Aangezien artikel 1778 geen bepaling van dwingend recht is, lijkt het niet nodig in het derde en het vierde lid te zeggen « indien daaromtrent niet anders is overeengekomen » en « indien het tegendeel niet bedongen is ». Om echter misvatting omtrent het aanvullende karakter van de bepaling te voorkomen, vervange men in het derde lid de werkwoordvorm « moet geschieden » door « geschiedt ».

Voorgesteld artikel 1778ter van het Burgerlijk Wetboek

1. Het eerste lid van dat artikel bepaalt dat de huurder, niettegenstaande elk daarmee strijdig beding, het recht heeft de door hem in huur genomen roerende voorwerpen geheel of gedeeltelijk voort te verhuren.

Krachtens artikel 1729, dat toepasselijk is op de huur van roerende goederen, moet de huurder het gehuurde gebruiken volgens de bestemming welke bij het huurcontract daaraan gegeven is of volgens die welke naar gelang van de omstandigheden vermoed wordt. Dit is geen dwingende bepaling.

Die twee bepalingen zouden bij de toepassing wel eens tegenover elkaar kunnen komen te staan, bijvoorbeeld als van een stel roerende voorwerpen dat bestemd is om samen te blijven — zoals het geval is met meubelen die voor de stoffering van een hele woongelegheden zijn verstrekt — de huurder er enkele wil gaan voortverhuren.

Het ontwerp zou moeten aangeven welke van beide bepalingen in geval van conflict prevaleert, om zeker te stellen ofwel dat de overeengekomen bestemming en gebruik van het verhuurde in acht worden genomen ofwel dat er recht is op overdracht van de huur of op voortverhuring.

2. Als aan de verhuurder geen kennis wordt gegeven van de huuroverdracht of van de onderverhuring, kan hij onkundig blijven van die handelingen en van het nadeel dat zij hem kunnen berokkenen.

3. Bij het derde lid van artikel 1778ter is hetzelfde op te merken als bij het voorgestelde artikel 1718, § 3, Burgerlijk Wetboek.

Voorgesteld artikel 1778sexies van het Burgerlijk Wetboek

Vooraan in de tekst moet het woord « Hij » worden vervangen door « De huurder ».

Voorgesteld artikel 1778septies van het Burgerlijk Wetboek

1. Het is niet duidelijk wat in dit artikel alleen ten voordele van de huurder van dwingend recht moet zijn, in de zin van het voorgestelde artikel 1778undecies.

Slaar die bepaling op de opzeggingstermijn van drie dagen om de overeenkomst te ontbinden, dan kan men zich afvragen welk van de twee volgende bedingen zou worden geacht in het voordeel van de huurder te zijn opgenomen: een afwijkend beding dat de opzeggingstermijn voor beide partijen op vier dagen vaststelt, of een ander dat die termijn tot twee dagen vermindert.

2. In het tweede lid moeten de woorden « Indien de duur niet duidelijk blijkt » worden vervangen door « Indien geen huurtijd bedongen is ».

Voorgesteld artikel 1778octies van het Burgerlijk Wetboek

Voor dit artikel geldt dezelfde opmerking als bij artikel 1761 gemaakt is in verband met het weinig nauwkeurige van de term « geringe herstellingen ».

Artikel 11 van het ontwerp

In het eerste lid van artikel 1344bis dient het woord « neergelegd » te worden vervangen door « ingediend », en dienen de woorden « ter post » te worden ingevoegd vóór « aangetekende brief ». Het slot van dat lid, vanaf de woorden « de partijen worden... », zou een nieuwe volzin moeten vormen.

Voorts zullen Regering en wetgever moeten oordelen of het niet beter is de tweede volzin van dat lid te vervangen door een bepaling waarin wordt gezegd dat een afschrift van het verzoekschrift bij de oproeping wordt gevoegd.

Artikel 14 van het ontwerp

1. Het opschrift boven dit artikel zou moeten vervallen, aangezien het ontwerp geen hoofdstukken heeft.

Le second alinéa serait dans ce cas rédigé comme suit: « La délivrance prévue par l'article 1720 s'opère par la tradition de la chose louée ».

L'article 1778 n'étant pas impératif, il n'apparaît pas nécessaire de préciser aux alinéas 3 et 4: « s'il n'en a été autrement convenu » et « s'il n'y a eu stipulation contraire ». Toutefois, pour éviter toute méprise sur le caractère supplétif, il convient de remplacer à l'alinéa 3 de l'article la forme verbale: « doit se faire » par « se fait ».

Article 1778ter du Code civil, proposé

1. L'alinéa 1^{er} de cet article prévoit que nonobstant toute convention contraire, le preneur a le droit de sous-louer soit pour le tout, soit pour partie, les objets mobiliers qu'il a pris en location.

L'article 1729, applicable aux baux mobiliers, fait au preneur obligation d'user de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ou suivant celle présumée d'après les circonstances. Cette disposition n'est pas impérative.

Une opposition entre les deux dispositions pourrait surgir quant à leur application. Ainsi, par exemple, un ensemble d'objets mobiliers est destiné à rester groupé (cas des meubles fournis pour garnir un logement entier) et le preneur veut sous-louer quelques uns de ces objets.

Le projet devrait prévoir laquelle des deux dispositions l'emporte en cas de conflit, de manière à assurer soit le respect de la destination et de l'usage convenu de la chose louée, soit le droit de céder le bail ou de sous-louer.

2. Le bailleur n'étant pas avisé de la cession ni de la sous-location peut demeurer dans l'ignorance de ces opérations et du préjudice qu'elles pourraient lui faire encourir.

3. L'alinéa 3 de l'article 1778ter appelle la même observation que l'article 1718, § 3, du Code civil, proposé.

Article 1778sexies du Code civil, proposé

Au début de cet article, il y a lieu de remplacer le mot « Il » par « Le preneur ».

Article 1778septies du Code civil, proposé

1. On ne distingue pas ce qui dans cet article doit avoir un caractère impératif au profit du seul preneur, au sens de l'article 1778undecies, proposé.

S'il s'agit du préavis de trois jours permettant la résiliation, on peut se demander quelle serait, entre une disposition dérogatoire fixant pour les deux parties, le délai de préavis à quatre jours et une autre le réduisant à deux jours, la clause qui serait considérée comme étant à l'avantage du preneur.

2. Au second alinéa, les mots « Si ce terme n'apparaît pas clairement » doivent être remplacés par « A défaut de terme convenu ».

Article 1778octies du Code civil, proposé

Cet article appelle la même observation que celle qui a été faite à l'article 1761 en ce qui concerne le caractère peu précis de l'expression « menus travaux de réparation ».

Article 11 du projet

A l'alinéa 1^{er} de l'article 1344bis, il y a lieu de remplacer le mot « déposée » par « introduite » et les mots « à la poste » devraient être insérés après « lettre recommandée ». La fin de l'alinéa à partir des mots « les parties sont convoquées... » doit former une nouvelle phrase.

Par ailleurs, le Gouvernement et le législateur apprécieront s'il ne vaudrait pas mieux remplacer la seconde phrase de cet alinéa 1^{er} par une disposition prévoyant que la convocation serait accompagnée d'une copie de la requête.

Article 14 du projet

1. L'intitulé précédant cet article devrait être omis, l'ensemble du projet n'étant pas divisé en chapitres.

2. Voorgesteld wordt het artikel als volgt te redigeren :

« Artikel 14. — De toepassing van artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek op de bij de inwerkingtreding van deze wet lopende huur-overeenkomsten wordt door de volgende bepalingen geregeld :

1. Voor de overeenkomsten die vóór 1 januari 1978 aangegaan zijn, mag de huurprijs voor de eerste maal aan de levensduurte worden aangepast vanaf 1 januari 1979 en vervolgens telkens vanaf 1 januari van de volgende jaren.

Voor die overeenkomsten... (voorts zoals in het ontwerp).

Het aanvangsindexcijfer... (voorts zoals in het ontwerp).

2. Voor de overeenkomsten die vanaf 1 januari 1978 aangegaan zijn, mag de vastgestelde huurprijs worden aangepast vanaf de verjaardag van de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde onroerend goed is getreden.

De basishuurprijs en het aanvangsindexcijfer zijn die welke omschreven zijn in artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 16 van het ontwerp

Het eerste lid van dit artikel biedt de mogelijkheid om een plaatsbeschrijving op te maken voor de huurovereenkomsten die lopen op het tijdstip dat de wet in werking treedt.

De tekst stelt als uitgangspunt van de termijn van twee maanden niet 1 januari 1979, maar de dag waarop de wet in werking treedt, zodat de keuze van die datum open blijft. De datum van 31 december 1978 zou aan die werkwijze moeten worden aangepast.

Daar geen blijvende bepaling het opmaken van een plaatsbeschrijving voor roerende huur voorschrijft, is de bewuste bepaling te algemeen; er dient te worden bepaald dat ze niet voor roerende huur geldt.

Het lijkt logisch dat het opmaken van de plaatsbeschrijving kan worden geëist, niet door « de partijen », maar door elk van hen, en dat die eis niet kan worden gesteld als reeds bij de aanvang van de huur een plaatsbeschrijving is opgemaakt.

Wat het tweede lid betreft, dat bedoeld is voor het vrijwaren van de vroegere overeenkomsten die onder de gelding van de vroegere aanvullende bepalingen zijn aangegaan, is het met het oog op die vrijwaring nodig dat naar artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek in zijn opeenvolgende versies wordt verwezen.

Voorgesteld wordt de tekst als volgt te redigeren :

« Artikel 16. — Voor de op 31 december 1978 lopende onroerende huur waarvoor geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij, gedurende twee maanden na de inwerkingtreding van deze wet, eisen dat een plaatsbeschrijving wordt opgemaakt op de wijze bepaald in artikel 1735, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij deze wet.

Voor diezelfde huur geldt, wat de staat van het gehuurde goed bij de aanvang van de huur betreft, artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek, zoals het van kracht was op het tijdstip dat de huur is ingegaan ».

Artikel 17 van het ontwerp

Volgens dit artikel hebben « de specifieke wettelijke of reglementaire bepalingen in toepassing of uitvoering van de Huisvestingscode » de overhand op die van de ontworpen wet, ten voordele van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de door haar erkende vennootschappen.

De memorie van toelichting heeft het niet over wetsbepalingen maar alleen over « specifieke reglementeringen die uitgevaardigd worden op basis van de Huisvestingscode ».

Er lijkt hier verwezen te worden naar de bestaande reglementen, die dus gekend zijn. Mocht het in de bedoeling van de Regering liggen de Koning te machtigen om in de toekomst van de wet af te wijken, dan zou het hier gaan om een blijvende bevoegdheid, die uitdrukkelijk zou moeten worden verleend.

Met dit voorbehoud wordt voorgesteld de tekst als volgt te redigeren :

« Artikel 17. — Tot 1 januari 1981 gaat deze wet niet boven de Huisvestingscode noch boven de ter uitvoering daarvan vastgestelde bepalingen die in het bijzonder van toepassing zijn op de huurovereenkomsten betreffende de onroerende goederen van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de door haar erkende vennootschappen ».

2. Le texte suivant est proposé pour cet article :

« Article 14. — L'application de l'article 1730 du Code civil aux baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi est réglée par les dispositions suivantes :

1. Pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1978, la première adaptation du prix au coût de la vie peut s'opérer dès le 1^{er} janvier 1979 et les adaptations suivantes dès le 1^{er} janvier des années suivantes.

Pour ces baux... (la suite comme au projet).

L'indice de départ... (la suite comme au projet).

2. Pour les baux conclus à partir du 1^{er} janvier 1978, l'adaptation du prix fixé peut s'opérer dès le jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a eu la jouissance de l'immeuble loué.

Le prix de base... (la suite comme au projet). »

Article 16 du projet

L'alinéa 1^{er} de cet article ouvre la possibilité de dresser un état des lieux en ce qui concerne les baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

Le texte ne prend pas la date du 1^{er} janvier 1979 comme point de départ du délai de deux mois, mais bien celle de l'entrée en vigueur de la loi, de manière à laisser ouvert le choix de cette date. La date du 31 décembre 1978 devrait être adaptée à cette méthode.

Dès lors qu'aucune disposition permanente ne prescrit l'établissement d'un état des lieux pour les baux mobiliers, la disposition prévue est trop générale et doit préciser qu'elle ne s'applique pas aux baux mobiliers.

Il semble logique que l'état des lieux puisse être exigé non par « les parties » mais par chacune d'elles et que cette exigence ne puisse pas être formulée si un état des lieux a déjà été dressé au début du bail.

En ce qui concerne l'alinéa 2 qui est destiné à sauvegarder les conventions anciennes qui ont été conclues sous l'empire des dispositions supplétives antérieures, il convient, pour assurer cette sauvegarde, de se référer à l'article 1731 du Code civil dans ses versions successives.

Le texte suivant est proposé :

« Article 16. — Pour les baux immobiliers en cours au 31 décembre 1978 qui n'ont pas fait l'objet d'un état des lieux, chacune des parties peut exiger pendant les deux mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, que soit dressé un état des lieux, conformément aux modalités prévues par l'article 1735, alinéa 2, du Code civil, modifié par la présente loi.

Pour ces mêmes baux, l'état de la chose louée au début du bail est régi par l'article 1731 du Code civil, dans la rédaction qui était en vigueur au moment où le bail a pris cours ».

Article 17 du projet

Cet article fait prévaloir « les dispositions légales ou réglementaires spécifiques prises en application ou en exécution du Code du logement » sur celles de la présente loi, au bénéfice de la Société nationale du logement et de ses sociétés agréées.

L'exposé des motifs ne parle pas des dispositions légales mais seulement des « réglementations spécifiques qui sont prises sur base du Code du logement ».

L'allusion paraît ici faite aux règlements existants, qui sont donc connus. Si l'intention était de permettre au Roi de déroger à la loi dans l'avenir, il s'agirait d'un pouvoir permanent qui devrait être conféré en termes exprès.

Sous cette réserve, la rédaction suivante est proposée :

« Article 17. — Jusqu'au 1^{er} janvier 1981, la présente loi ne prévaut pas sur le Code du logement ni sur les dispositions prises pour son exécution et qui sont spécialement applicables aux baux à loyer concernant les immeubles de la Société nationale du logement, et des sociétés agréées par elle ».

Artikel 19 van het ontwerp

1. Voorgesteld wordt uitdrukkelijk op te heffen de wet van de eerste aanvullende dag van het jaar VII, die de lotelingen machtigt tot het beëindigen van de door hen aangegane verbintenissen inzake huur, pacht, enz., vooraleer in werkelijke dienst te gaan.

2. Het onderhavige ontwerp houdt blijkbaar de volgende teksten in stand, althans voor de onder de gelding van die teksten aangegane overeenkomsten die zijn blijven bestaan :

— de op 5 september 1955 gecoördineerde wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur;

— de wet van 29 januari 1964 tot bescherming van de huurprijs der bescheiden woonegelegenheden, gewijzigd bij de wetten van 28 december 1966, 24 december 1970 en 19 maart 1973;

— de wet van 12 juni 1967 houdende uitzonderlijke voorzieningen inzake huishuur, gewijzigd bij de wet van 24 december 1968.

Artikel 20 van het ontwerp

Dit artikel luidt : « De dwingende bepalingen door deze wet ingediend (lees « ingevoegd ») in het Burgerlijk Wetboek en de artikelen 14 tot 16 zijn van toepassing op de lopende overeenkomsten ».

Bij deze bepaling rijzen drie problemen :

1. Door de nietigheden welke zij op de lopende overeenkomsten legt, zal een rechtsvacuüm ontstaan.

Zo zal de zonder nauwkeurige tijdsbepaling of zonder ontbindingsbeding aangegane leasingsovereenkomst van rechtswege nietig worden uit kracht van de ontwerp-wet (voorgesteld artikel 1777septies, Burgerlijk Wetboek). Wil de verhuurder geen nieuw contract tekenen, dan zal de huurder het voordeel verliezen van de verkoopbelofte en van de gedeeltelijke vermindering van de verkoopprijs met de als huurprijs gestorte bedragen.

2. In sommige gevallen zal aan de eisen van de in het Burgerlijk Wetboek ingevoegde nieuwe dringende regels slechts voldaan kunnen worden door een nieuw akkoord tussen partijen. Het wetsontwerp treft geen voorzieningen voor het geval dat het akkoord niet tot stand komt.

Zo bepaalt bijvoorbeeld het voorgestelde artikel 1760, tweede lid, Burgerlijk Wetboek dat « indien de waarborg bij geschrift wordt bepaald, eveneens dient omschreven te worden voor welke verplichtingen hij geldt ».

Deze bepaling, die van dwingend recht is en op de lopende overeenkomsten van toepassing is, behoeft noodzakelijkerwijze een akkoord, dat ook niet tot stand kan komen.

3. Sommige verplichtingen, zoals de aansprakelijkheid van de huurder in geval van brand (voorgesteld artikel 1737 Burgerlijk Wetboek), of sommige belastings- of herstellingslasten (voorgestelde artikelen 1731 en 1761 Burgerlijk Wetboek), die in de huidige stand van de wetgeving volgens overeenkomst op een partij rusten, zullen uit kracht van de ontwerp-wet op de andere partij moeten overgaan.

Regering en wetgever behoren uit te maken of het niet nodig is, in schadeloosstelling van de benadeelde partij te voorzien.

De kamer was samengesteld uit :

De Heren : J. Masquelin, voorzitter.

H. Rousseau en Ch. Huberlant, staatsraden,

R. Pirson en C. Deschamps, bijzitters van afdeling wetgeving,

Mevrouw : J. Truyens, griffier.

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

Het verslag werd uitgebracht door de H. G. Piquet, eerste auditeur.

De Griffier,

J. TRUYENS.

De Voorzitter,

J. MASQUELIN.

Article 19 du projet

1. Il est proposé d'abroger expressément la loi du premier jour complémentaire an VII qui autorise les conscripts à résilier les engagements par eux contractés à raison des loyers, fermes, etc., avant d'être appelés à l'activité de service.

2. Le présent projet laisse apparemment subsister les textes suivants, au moins pour les baux qui, conclus sous leur empire, ont continué :

— lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, coordonnées le 5 septembre 1955;

— loi du 29 janvier 1964 tendant à protéger les loyers des habitations modestes, modifiée par les lois des 28 décembre 1966, 24 décembre 1970 et 19 mars 1973;

— loi du 12 juin 1967 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, modifiée par la loi du 24 décembre 1968.

Article 20 du projet

Cet article prévoit que « les dispositions impératives introduites par la présente loi dans le Code civil, ainsi que les articles 14 et 16, s'appliquent aux baux en cours ».

Cette disposition pose trois problèmes :

1. Par les nullités qu'elle impose aux contrats en cours, elle aura pour effet de créer un vide juridique.

Ainsi, le contrat de crédit-bail conclu sans durée précise ou sans clause de résiliation devient nul de plein droit par l'effet de la loi en projet (article 1777septies du Code civil, proposé). Si le bailleur n'accepte pas de signer un nouveau contrat, le preneur perdra le bénéfice de la promesse de vente et de l'imputation partielle sur le prix de vente, des versements effectués à titre de prix de location.

2. Dans certains cas, il ne pourra être satisfait aux exigences des nouvelles règles impératives introduites dans le Code civil que par un nouvel accord des parties. Le projet de loi ne dispose pas pour le cas où un tel accord ne se réalise pas.

Par exemple, selon l'article 1760, alinéa 2, du Code civil, proposé, « si la garantie est fixée par écrit, il convient de stipuler également les obligations qu'elle couvre ».

Cette disposition impérative et applicable aux baux en cours postule nécessairement un accord qui peut ne pas se réaliser.

3. Certaines obligations, telle la responsabilité du preneur en cas d'incendie (article 1737 du Code civil, proposé), ou certaines charges d'impôt ou de réparation (articles 1731 et 1761 du Code civil, proposés), qui, dans l'état actuel de la législation sont conventionnellement supportés par une partie seront transférés impérativement à l'autre partie par l'effet de la loi en projet.

Le Gouvernement et le législateur apprécieront s'il n'y a pas lieu de prévoir une indemnisation de la partie qui est lésée.

La chambre était composée de :

Messieurs : J. Masquelin, président,

H. Rousseau et Ch. Huberlant, conseillers d'Etat,

R. Pirson et C. Deschamps, assesseurs de la section de législation,

Madame : J. Truyens, greffier.

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

Le rapport a été présenté par M. G. Piquet, premier auditeur.

Le Greffier,

J. TRUYENS.

Le Président,

J. MASQUELIN.

WETSONTWERP

BOUDEWIJN,

Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, ONZE GROET.

Op de voordracht van Onze Minister van Justitie,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Justitie is gelast in Onze naam bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

Artikel 1

§ 1. Artikel 1710 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met de volgende bepaling :

« Een bestek, een aanneming of vast akkoord betreffende het uitvoeren van een werk tegen betaling van een bepaalde prijs, is ook een huur van werk, wanneer de grondstof geleverd wordt door hem voor wie het werk wordt uitgevoerd. »

§ 2. Artikel 1711 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1711

Onder onroerende huur wordt verstaan de huur van onroerende goederen in het algemeen;

Onder woonhuur, de huur van woningen;

Onder handelshuur, de huur van onroerende goederen gebruikt voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek;

Onder pacht, de huur van landeigendommen;

Onder leasing, de huur van roerende goederen of van uit hun aard onroerende goederen, wanneer die wordt aangegaan binnen het bestek van een creditoperatie;

Onder roerende huur, de huur van roerende goederen;

Onder veepacht, de huur van dieren, waarbij de winst verdeeld wordt tussen de eigenaar en degene aan wie hij de dieren toevertrouwt. »

Art. 2.

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II van hetzelfde Wetboek wordt artikel 1714 ingevoegd vóór afdeling I en vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1714

Men kan huren bij geschrift of mondeling. »

Art. 3

Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling I van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« Afdeling I. Regels betreffende de onroerende huur.

PROJET DE LOI

BAUDOUIN.

Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Sur la proposition de notre Ministre de la Justice,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de la Justice est chargé de présenter en Notre Nom aux Chambres législatives le projet de loi dont la teneur suit :

Article 1

§ 1. L'article 1710 du Code civil est complété par la disposition suivante :

« Les devis, marché ou prix fait pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage d'ouvrage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait. »

§ 2. L'article 1711 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1711

On appelle bail immobilier, le louage des biens immeubles en général;

Bail à loyer, le louage des biens immeubles destinés au logement;

Bail commercial, le louage des biens immeubles affectés à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public;

Bail à ferme, le louage des héritages ruraux;

Crédit-bail, le louage de biens meubles ou immeubles par nature lorsqu'il s'inscrit dans une opération de crédit;

Bail mobilier, le louage des biens meubles.

Bail à cheptel, le louage des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie. »

Art. 2.

Au livre III, titre VIII, chapitre II, du même Code, l'article 1714 est inséré avant la section première et remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1714

On peut louer par écrit ou verbalement. »

Art. 3

Le livre III, titre VIII, chapitre II, section première du même Code est remplacé par les dispositions suivantes :

« Section première. Des règles relatives aux baux immobiliers.

Art. 1715

Indien een huur die zonder geschrift is aangegaan, nog op generlei wijze is ten uitvoer gebracht, en een van de partijen die ontkent, is het bewijs ervan toegelaten overeenkomstig Boek III, Titel III, Hoofdstuk VI van dit Wetboek.

Art. 1716

Wanneer er geschil bestaat over de prijs en de lasten van een mondeling aangegane huur waarvan het bestaan door de eraan gegeven uitvoering is bewezen, en geen kwijting aanwezig is, worden de prijs en de lasten door de vrederechter bepaald.

Art. 1717

Indien een schriftelijke overeenkomst wordt opgesteld, dient deze de volgende vermeldingen te bevatten :

- de identiteit van de contracterende partijen;
- de aanduiding en de bestemming van het verhuurde goed;
- de datum van de ingenotstelling en eventueel de juiste duur van de overeenkomst;
- de prijs en, voor zover er aanpassingen voorzien zijn, de wijze van prijsaanpassing;
- de opsomming van de lasten en kosten;
- het bedrag van de eventuele waarborg;
- de eventuele vroegtijdige beëindiging van de huur-overeenkomst;
- de wijze en duur van de opzegging;
- de vermelding van de plichten van verhuurder en huurder inzake de herstellingen;
- de rechtbank die krachtens het Gerechtelijk Wetboek bevoegd is in geval van geschil.

Art. 1718

§ 1. De huurder mag onderverhuren voor het geheel of voor een gedeelte en zijn huur aan anderen overdragen.

De huurder moet vooraf, bij een ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot, aan de verhuurder kennis geven van het ontwerp van akte van overdracht of van onderverhuring. Dat ontwerp vermeldt onder meer de naam en het adres van de toekomstige onderhuurder of overnemer, alsook de datum waarop de akte ingaat.

Indien de verhuurder binnen zestig dagen na de kennisgeving zijn instemming niet heeft gegeven of een voor de huurders niet bevredigende voorwaardelijke instemming heeft gegeven, kan de huurder of de verhuurder zich tot de vrederechter wenden binnen dertig dagen na het verstrijken van de genoemde termijn.

De rechter kan de toestemming voor het gehele onroerend goed of voor een gedeelte ervan verlenen op voorwaarde dat dit geen nadeel berokkent aan de verhuurder.

De verhuurder kan de onderverhuring en de huuroverdracht echter verhinderen door ontbinding van de huur-overeenkomst aan te bieden.

Betreft het een overeenkomst voor huur van lokalen die in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een niet in artikel 1 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten bedoelde handels- of ambachtswerkzaamheid, dan is de overdracht of de onderverhuring slechts toegestaan als zij samen met de overdracht of de onderverhuring van de handelszaak geschiedt.

§ 2. De huurder moet er zorg voor dragen dat de onderhuurder de zaak zal gebruiken overeenkomstig de bepalingen gesteld in de hoofdovereenkomst.

Art. 1715

Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve en sera reçue conformément au livre III, titre III, chapitre VI du présent Code.

Art. 1716

En cas de contestation sur le prix ou les charges d'un bail verbal dont l'existence est établie par l'exécution qui en a été faite et en l'absence de toute quittance, le prix ou les charges seront déterminées par le juge de paix.

Art. 1717

Si le bail est fait par écrit, il mentionnera :

- l'identité des parties contractantes;
- la spécification et la destination du bien loué;
- la date de mise en jouissance et éventuellement, le terme exact convenu;
- le prix et, pour autant que des adaptations sont prévues, le mode d'adaptation de celui-ci;
- les charges et frais;
- le montant de la garantie éventuelle;
- éventuellement, la date à laquelle on peut y mettre fin avant le terme convenu;
- les modalités du congé et la durée du délai de préavis;
- les obligations du bailleur et du locataire en ce qui concerne les réparations;
- le tribunal qui, en vertu du Code judiciaire, est compétent en cas de litige.

Art. 1718

§ 1. Le preneur a le droit de sous-louer pour le tout ou pour partie et de céder son bail à autrui.

Le preneur doit, au préalable, notifier au bailleur le projet d'acte de cession ou de sous-location et ce par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice. Ce projet mentionne notamment les nom et adresse du futur sous-locataire ou cessionnaire, ainsi que la date à laquelle l'acte prend cours.

Si, dans les soixante jours après la notification, le bailleur n'a pas fait parvenir son accord ou a fait parvenir un accord conditionnel qui ne satisfait pas le preneur, celui-ci ou le bailleur peut se pourvoir devant le juge dans les trente jours qui suivent l'expiration du délai précité.

Le juge peut accorder l'autorisation pour tout ou partie de l'immeuble sous condition que le bailleur n'en éprouve aucun préjudice.

Le bailleur peut toutefois faire obstacle à la sous-location et à la cession en offrant de résilier le bail.

Lorsqu'il s'agit d'un bail concernant des locaux affectés principalement à l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale non prévue à l'article 1^{er} de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, la cession ou la sous-location n'est toutefois permise que si elle est faite ensemble avec la cession ou la sous-location du fonds de commerce.

§ 2. Le preneur doit veiller à ce que le sous-locataire n'emploie la chose que conformément aux stipulations du bail principal.

De verhuurder heeft een rechtstreekse vordering tegenover de onderhuurder om hem daartoe te verplichten.

Art. 1719

Artikel 595, betreffende de verhuring door de vruchtgebruiker, is mede van toepassing op de verhuring van de goederen van minderjarigen.

Art. 1720

De verhuurder is, uit de aard van het contract, en zonder dat daartoe enig bijzonder beding nodig is, verplicht :

- 1° het verhuurde goed aan de huurder te leveren;
- 2° dat goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is;
- 3° de huurder het rustig genot daarvan te doen hebben zolang de huur duurt.

Art. 1721

De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

Indien dit niet geschiedt, mag de huurder binnen de zestig dagen na de ingebruikneming de verhuurder kennis geven van de herstellingen die noodzakelijk zijn voor het normaal gebruik van het goed en het desbetreffende bestek.

Indien binnen de zestig dagen na de kennisgeving de verhuurder zich niet heeft akkoord verklaard, mag de huurder overgaan tot deze herstellingen; in dit geval is de verhuurder gehouden de door de huurder gedragen kosten, alsook alle schade, te vergoeden.

De verhuurder moet gedurende de huurtijd alle herstellingen verrichten, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder.

Art. 1722

Vrijwaring is verschuldigd aan de huurder voor alle gebreken van het verhuurde goed, die het gebruik daarvan verhinderen, ook al mocht de verhuurder die bij het aangaan van de huur niet hebben gekend.

Indien door die gebreken enig verlies voor de huurder ontstaat, is de verhuurder verplicht hem daarvoor schade-loos te stellen.

Art. 1723

Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd door toeval geheel is teniet gegaan, is de huur van rechtswege ontbonden; indien het goed slechts ten dele is teniet gegaan, kan de huurder, naar gelang van de omstandigheden, ofwel vermindering van de prijs, ofwel zelfs ontbinding van de huur vorderen. In geen van beide gevallen is schade-loosstelling verschuldigd.

Art. 1724

De verhuurder mag gedurende de huurtijd de gedaante van het verhuurde goed niet veranderen.

Art. 1725

Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moeten derven.

Le bailleur a une action directe contre le sous-locataire à l'effet de l'y obliger.

Art. 1719

L'article 595 relatif aux baux consentis par l'usufruitier, est applicable aux baux des biens des mineurs.

Art. 1720

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

- 1° de délivrer au preneur la chose louée;
- 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;
- 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Art. 1721

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

A défaut de ce faire, le preneur peut, dans un délai de 60 jours après l'occupation, notifier au bailleur les réparations nécessaires à l'usage normal de la chose et le devis y afférent.

Si, dans les 60 jours après la notification, le bailleur n'a pas fait parvenir son accord, le preneur peut procéder à ces réparations, à charge pour le bailleur de payer au preneur les frais que celui-ci a exposés, ainsi que tous dommages-intérêts.

Le bailleur doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Art. 1722

Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Art. 1723

Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander, ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Art. 1724

Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Art. 1725

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Indien echter die herstellingen langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

Indien de herstellingen van dien aard zijn dat hetgeen noodzakelijk is voor de huisvesting van de huurder en van zijn gezin, daardoor onbewoonbaar wordt, kan hij de huur doen ontbinden.

Art. 1726

De verhuurder is niet verplicht de huurder te vrijwaren voor de stoornis die derden hem door feitelijkheden toebrengen in zijn genot, zonder dat zij overigens beweren enig recht op het verhuurde goed te hebben; onverminderd het recht van de huurder om hen in eigen naam te vervolgen.

Art. 1727

Indien daarentegen de huurder in zijn genot is gestoord ten gevolge van een rechtsvordering betreffende de eigendom van het goed, heeft hij recht op een evenredige vermindering van de huurprijs, mits van de stoornis en de belemmering aan de verhuurder is kennis gegeven.

Art. 1728

Indien zij die de feitelijkheden hebben begaan, beweren enig recht op het verhuurde goed te hebben, of indien de huurder zelf in rechte gedagvaard wordt om te worden verwezen tot ontruiming van het geheel of van een gedeelte van het goed of om de uitoefening van enige erfdienstbaarheid te gedogen, moet de huurder de verhuurder in vrijwaring oproepen en, indien hij het eist, zal hij buiten het geding gesteld worden, mits hij de verhuurder noemt, voor wie hij bezit.

Art. 1729

De huurder is tot twee hoofdverplichtingen gehouden :

1° het gehuurde te gebruiken als een goed huisvader, en volgens de bestemming welke bij het huurcontract daaraan gegeven is, of volgens die welke, bij gebreke van overeenkomst daaromtrent, naar gelang van de omstandigheden vermoed wordt;

2° de huurprijs op de bepaalde termijn te voldoen.

De huurder is gehouden de verhuurder op de hoogte te brengen van elke wijziging van zijn burgerlijke stand die gevolgen heeft voor de overeenkomst.

Art. 1730

§ 1. De aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is slechts één maal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde onroerende goed is gesteld. Ze geschiedt in functie van het indexcijfer der consumptieprijzen.

Voor de berekening van de nieuwe huurprijs is enkel de hiernavolgende formule toegelaten :

« basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer. »

De basishuurprijs is die welke werd overeengekomen met uitsluiting van alle lasten en kosten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder opgelegd.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Art. 1726

Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Art. 1727

Si, au contraire, le preneur a été troublé dans sa jouissance par suite d'une action concernant la propriété du bien, il a droit à une diminution proportionnelle sur le prix du bail, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au bailleur.

Art. 1728

Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

Art. 1729

Le preneur est tenu de deux obligations principales :

1° d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances à défaut de convention;

2° de payer le prix du bail aux termes convenus.

Le preneur est tenu de notifier au bailleur tout changement d'état civil ayant des effets sur le bail.

Art. 1730

§ 1. Le prix du bail ne peut être adapté au coût de la vie qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué. Cette adaptation s'opère en fonction de l'indice des prix à la consommation.

Le nouveau prix se calcule exclusivement selon la formule suivante :

« prix de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ. »

Le prix de base est celui qui a été convenu à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément imposés au locataire par le bail.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die de huuraanpassing voorafgaat.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst werd afgesloten.

In geval van wijziging van de indexschaal, zal het oude indexcijfer dienen te worden omgezet in de nieuwe indexschaal. Daarvoor zal de Koning een tabel opstellen op voordracht van de Minister die de economische zaken onder zijn bevoegdheid heeft.

§ 2. In geval van overdracht of verlenging van de bestaande overeenkomst mag de vigerende huurprijs niet gewijzigd worden. De aanpassing mag slechts geschieden op de eerstvolgende verjaardag van de in de eerste paragraaf bedoelde ingetotstelling en met toepassing van de voormelde formule.

§ 3. De aanpassing is facultatief; zij gaat slechts in na aanvraag van de betrokken partij en heeft geen terugwerkende kracht behalve voor de maand van de aanvraag. De aanvraag kan slechts geschieden na de publikatie van het nieuwe indexcijfer in het *Belgisch Staatsblad*.

§ 4. Alle andere tussen verhuurder en huurder bedongen aanpassingen van de huurprijs mogen slechts worden toegepast voor zover zij kunnen worden gewettigd ofwel door een tegenprestatie, ofwel door sociale overwegingen, ofwel door ernstige redenen, zoals onder meer de ligging van het gehuurde goed of de algemene evolutie van de huurprijzen in de omgeving.

Bij gebreke van overeenstemming omtrent de toepassing van de tussen partijen bedongen aanpassing, oordeelt de vrederechter naar billijkheid.

§ 5. Wanneer bijzondere economische omstandigheden het vereisen, kan de Koning, na beraadslaging van de Ministerraad, het bedrag vaststellen waarmee de huurprijs, in afwijking van § 1, zal worden verhoogd gedurende het jaar dat Hij bepaalt.

Art. 1731

Alle lasten en kosten die louter betrekking hebben op de eigendom, zijn ten laste van de verhuurder. Zo zijn ondermeer ten laste van de verhuurder: de onroerende voorheffing, het onderhoud van de bouw, het onderhoud van putten en sekreten.

Alle lasten en kosten die betrekking hebben op een dienst of voordeel voor de huurder zijn ten laste van de huurder en mogen op hem verhaald worden. Zo zijn ondermeer ten laste van de huurder: de rioleringstaksen, de kosten voor gas, water, elektriciteit, verwarming, televisie.

Deze lasten en kosten moeten aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden. Op verzoek van de huurder moeten zij worden gestaafd.

Art. 1732

Indien de huurder meer betaald heeft dan hij in toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, moet hem het te veel betaalde, op zijn verzoek, worden terugbetaald. Dit verzoek geschiedt bij ter post aangetekende brief.

De teruggave is evenwel slechts van toepassing op de vervallen en betaalde bedragen van de twaalf maanden die aan het verzoek voorafgaan.

De vordering tot teruggave verjaart door verloop van de termijn bepaald in artikel 2272bis.

Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède le rajustement du prix du bail.

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le contrat a été conclu.

En cas de modification de l'échelle indiciaire, l'ancien indice doit être converti par rapport à la nouvelle échelle. Le Roi établit, à cet effet, un tableau, sur la proposition du Ministre qui a les affaires économiques dans ses attributions.

§ 2. En cas de cession ou de prorogation du bail existant, le prix en cours ne peut être modifié et l'adaptation ne peut intervenir qu'au prochain jour anniversaire de la mise en jouissance visée au § 1^{er} et moyennant application de la formule précitée.

§ 3. L'adaptation est facultative; elle ne s'opère qu'après que la partie intéressée en aura fait la demande et n'a aucun effet rétroactif sauf pour le mois de la demande. La demande ne peut être faite qu'après publication du nouvel indice au *Moniteur belge*.

§ 4. Toutes les autres adaptations du prix qui ont été convenues entre le bailleur et le preneur ne peuvent être appliquées que dans la mesure où elles peuvent être justifiées soit par une contrepartie, soit par des considérations sociales, soit par des motifs sérieux, tels que notamment la situation du bien loué ou l'évolution générale des prix des baux dans les lieux avoisinants.

En cas de désaccord sur l'application de l'adaptation qui avait été convenue entre les parties, le juge de paix statue en équité.

§ 5. Lorsque des circonstances économiques spéciales l'exigent, le Roi peut, après délibération du Conseil des Ministres, fixer le taux par lequel, en dérogation du § 1^{er}, le prix sera augmenté durant l'année qu'il détermine.

Art. 1731

Tous frais et charges afférents à la seule propriété incombent au bailleur. Tels sont notamment le précompte immobilier, l'entretien du bâtiment, l'entretien des puits et celui des fosses d'aisances.

Tous frais et charges afférents à un service ou à un avantage en faveur du preneur incombent à celui-ci et peuvent être recouverts contre lui. Tels sont notamment les taxes d'égout, les frais de chauffage, de télévision, de consommation d'eau, de gaz et d'électricité.

Ces frais et charges doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct. Ils doivent être justifiés si le preneur le demande.

Art. 1732

Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci est faite par lettre recommandée à la poste.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés des douze mois qui précèdent la demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans le délai prévu par l'article 2272bis.

Art. 1733

Indien de huurder het gehuurde voor een ander gebruik bezigt dan waarvoor het bestemd was, of voor een gebruik waaruit enig nadeel kan ontstaan voor de verhuurder, kan deze, naar gelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden.

Art. 1734

Indien tussen verhuurder en huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.

Worden, nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, belangrijke veranderingen aangebracht, dan dient dit te worden vermeld in een bijvoegsel. Indien de partijen geen akkoord bereiken over de aangebrachte veranderingen, mag de belanghebbende partij ervan het bewijs leveren met alle wettelijke middelen.

Art. 1735

Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst.

In dat geval kan elke partij, wanneer de huurtijd een jaar of meer bedraagt en niettegenstaande ieder andersluidend beding, van de andere eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgemaakt gedurende de tijd dat het gehuurde niet in gebruik is of, zo niet, in de loop van de eerste maand dat het in gebruik is. Wordt geen overeenstemming bereikt, dan wijst de vrederechter, op een vóór het verstrijken van de termijn in te dienen verzoek, een deskundige aan om daartoe over te gaan.

Tegen het vonnis staat geen hoger beroep open.

Indien de huurtijd minder dan een jaar bedraagt, wordt de in het eerste lid bepaalde termijn verkort tot acht dagen.

Art. 1736

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad.

Art. 1737

Hij is aansprakelijk voor brand in het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed dat hij huurt, tenzij hij bewijst :

dat de brand is ontstaan door toeval of overmacht, of door een gebrek in de bouw;

of dat de brand van een naburig onroerend goed of van een gedeelte van een onroerend goed, een ander dan hetgeen hij huurt, is overgeslagen.

Art. 1738

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders.

Art. 1733

Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

Art. 1734

S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Si des modifications importantes ont été apportées après l'état des lieux, mention doit en être faite dans un avenant. A défaut d'accord entre les parties sur les modifications intervenues, la partie intéressée peut en apporter la preuve par toutes voies de droit.

Art. 1735

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé les avoir reçus dans le même état que celui où ils se trouvent à la fin du bail.

Dans ce cas, chacune des parties peut, lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an et nonobstant toute disposition contraire, exiger de l'autre qu'un état des lieux détaillé soit dressé, contradictoirement et à frais communs pendant le temps où les lieux loués sont inoccupés sinon au cours du premier mois d'occupation. A défaut d'accord, le juge de paix désigne, sur requête introduite avant l'expiration du délai, un expert pour y procéder.

Le jugement n'est pas susceptible d'appel.

Lorsque la durée du bail est inférieure à un an, le délai prévu à l'alinéa 1^{er} est réduit à huit jours.

Art. 1736

Le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Art. 1737

Il répond de l'incendie qui se déclare dans l'immeuble ou la partie d'immeuble qu'il a pris en location, à moins qu'il ne prouve :

que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure ou par vice de construction;

ou que le feu a été communiqué par un immeuble voisin ou par une autre partie de l'immeuble que celle qu'il a prise en location.

Art. 1738

Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

Art. 1739

§ 1. De duur van de huur blijkt uit de wil der partijen.

Indien geen huurtijd bedongen is, wordt de huur geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde tijd en kan alleen een einde worden gemaakt aan de overeenkomst met inachtneming van de volgende opzeggingstermijnen :

1° wordt de huur betaald per dag, dan is de opzeggingstermijn één dag;

2° wordt de huur betaald per week, dan is hij veertien dagen;

3° wordt de huur betaald per maand, dan is hij drie maanden;

4° wordt de huur betaald per trimester, of meer, dan is hij zes maanden.

§ 2. De opzegging geschiedt bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot.

Art. 1740

De huur eindigt van rechtswege wanneer de bepaalde tijd verstreken is, zonder dat een opzegging is vereist.

Art. 1741

Indien de huurder bij het eindigen van een huur, aangegaan voor een bepaalde tijd, in het bezit blijft en gelaten wordt, ontstaat een nieuwe huur, waarvan de duur en de opzeggingstermijn geregeld worden door de bepalingen van dit hoofdstuk.

Art. 1742

Wanneer een opzegging is betekend, kan de huurder, hoewel hij in het genot gebleven is, zich niet beroepen op een stilzwijgende wederinhuring.

Art. 1743

In het geval van de twee vorige artikelen, strekt de waarborg, voor de huur gesteld, zich uit tot de verplichtingen die uit de verlenging ontstaan.

Art. 1744

Het huurcontract wordt ontbonden door het tenietgaan van het verhuurde goed, en door de niet-nakoming, door de verhuurder en de huurder, van hun verplichtingen.

Art. 1745

Het huurcontract wordt niet ontbonden door de dood van de verhuurder, noch door de dood van de huurder.

Art. 1746

In geval van vervreemding van het verhuurde goed, treedt de verkrijger in de rechten en verplichtingen van de verhuurder indien het een authentieke huur of een huur met vaste dagtekening betreft.

Art. 1747

Indien de verhuurder het verhuurde goed verkoopt, kan de huurder, die een authentieke huur of een huur met vaste dagtekening heeft, niet uit het gehuurde gezet worden door een koper, tenzij de verhuurder dit recht bij het huurcontract heeft voorbehouden.

Art. 1739

§ 1. Le terme du bail résulte de la volonté des parties.

A défaut de terme convenu, le bail est censé fait pour une durée indéterminée et ne pourra être résilié qu'en observant les délais ci-après :

1° un jour si le prix se paie par jour;

2° deux semaines s'il se paie par semaine;

3° trois mois s'il se paie par mois;

4° six mois s'il se paie par trimestre ou plus.

§ 2. La résiliation est faite par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice.

Art. 1740

Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Art. 1741

Si, à l'expiration d'un bail fait pour un terme déterminé, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail, dont la durée et le préavis de congé sont réglés par les dispositions du présent chapitre.

Art. 1742

Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

Art. 1743

Dans le cas des deux articles précédents, la garantie donnée pour le bail s'étend aux obligations résultant de la prolongation.

Art. 1744

Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements.

Art. 1745

Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

Art. 1746

En cas d'aliénation de la chose louée, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur si le bail a été fait par acte authentique ou à date certaine.

Art. 1747

Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est incertaine, à moins que le bailleur se soit réservé ce droit dans le contrat de bail.

Art. 1748

De koper die gebruik wil maken van de bevoegdheid, bij het huurcontract voorbehouden, om, in geval van verkoop, de huurder uit het gehuurde te zetten, is verplicht de huurder tevoren te waarschuwen met eerbiediging van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Art. 1749

In geval van artikel 1748, en indien de huur geen beding bevat omtrent de schadevergoeding, is de verhuurder verplicht de huurder schadeloos te stellen op volgende wijze.

Art. 1750

Indien het een woning betreft, betaalt de verhuurder aan de uit het gehuurde gezette huurder, als schadevergoeding, een bedrag gelijk aan de huurprijs van drie maanden.

Art. 1751

De vergoeding wordt door deskundigen bepaald, indien het werkhuizen, fabrieken of andere inrichtingen betreft, die grote voorschotten vereisen.

Art. 1752

De huurders kunnen niet uit het gehuurde goed gezet worden zolang de verhuurder, of zo niet, de nieuwe koper, hun de hierboven bedoelde schadevergoedingen niet betaalt.

Art. 1753

Wanneer de huur niet bij authentieke akte is aangegaan, of geen vaste datum heeft, is de verhuurder gehouden de huurder ten minste drie maanden van tevoren bij aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot te verwittigen dat hij van plan is het verhuurde goed te verkopen.

De koper is in geen enkel geval tot schadevergoeding gehouden.

Art. 1754

De koper onder beding van wederinkoop kan geen gebruik maken van de bevoegdheid om de huurder uit het gehuurde goed te zetten, voordat hij, door het verstrijken van de tijd voor de wederinkoop bepaald, onherroepelijk eigenaar is geworden.

Art. 1755

§ 1. Artikel 1739 is niet van toepassing op de woonhuur.

§ 2. De artikelen 1718, 1739 en 1746 tot 1754 zijn niet van toepassing op de handelshuur.

De bepaling van artikel 1730, § 4, met betrekking tot de aanpassing van de huurprijs wegens ernstige redenen, is niet van toepassing op de handelshuur.

De andere bepalingen van artikel 1730 doen geen afbreuk aan de toepassing van artikel 6 van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten.

§ 3. De artikelen 1715 tot 1718, 1730 tot 1732, 1735, tweede lid, 1739 en 1745 tot 1754 zijn niet van toepassing op de pacht.

§ 4. De artikelen 1739 en 1746 tot 1754 zijn niet van toepassing op de leasing.

Art. 1748

L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le locataire en cas de vente, est tenu d'avertir le locataire en observant un délai de trois mois.

Art. 1749

Si, dans le cas de l'article 1748, le bail ne contient aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le locataire de la manière suivante.

Art. 1750

S'il s'agit d'un logement, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts au locataire évincé, une somme égale à trois mois de loyer.

Art. 1751

L'indemnité se règlera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines ou autres établissements qui exigent de grandes avances.

Art. 1752

Les locataires ne peuvent être expulsés tant qu'ils ne sont payés par le bailleur ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués.

Art. 1753

Si le bail n'est pas fait par acte authentique ou n'a point de date certaine, le bailleur qui a l'intention de vendre la chose louée est tenu d'avertir le locataire au moins trois mois d'avance par lettre recommandée ou par exploit d'huissier de justice.

En aucun cas l'acquéreur n'est tenu de dommages et intérêts.

Art. 1754

L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le reméré, il devienne propriétaire incommutable.

Art. 1755

§ 1. L'article 1739 ne s'applique pas aux baux à loyer.

§ 2. Les articles 1718, 1739 et 1746 à 1754 ne s'appliquent pas aux baux commerciaux.

La disposition de l'article 1730, § 4, en tant qu'elle vise l'adaptation du loyer pour motifs sérieux, n'est pas applicable aux baux commerciaux.

Les autres dispositions de l'article 1730 ne portent pas préjudice à l'application de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

§ 3. Les articles 1715 à 1718, 1730 à 1732, 1735, alinéa 2, 1739 et 1745 à 1754 ne s'appliquent pas aux baux à ferme.

§ 4. Les articles 1739 et 1746 à 1754 ne s'appliquent pas au crédit-bail.

Art. 1756

Zijn van rechtswege nietig :

1° de contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de artikelen 1718, 1721, 1722, 1725, 1728, 1732, 1734, 1735, 1737 en 1757;

2° de contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de artikelen 1730, 1731 en 1739, tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen.

Art. 1757

Ingeval afwijkingen van deze afdeling niet verboden zijn, mogen zij alleen bij geschrift geschieden. »

Art. 4

Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling II van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door volgende bepalingen :

« Afdeling II. Regels betreffende de woonhuur in het bijzonder.

Art. 1757bis

In geval van een onroerend goed waarvan ten hoogste vier gedeelten verhuurd zijn en wanneer de verhuurder of zijn familie een gedeelte van dit onroerend goed betreft, mag de huurder niet onderverhuren noch de huur overdragen zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van de verhuurder.

Art. 1758

De huurder die de woning niet van genoegzaam huisraad voorziet, kan eruit worden gezet tenzij hij voldoende zekerheid stelt voor de betaling van de huur.

Art. 1759

De onderhuurder is jegens de eigenaar slechts gehouden ten belope van de prijs, die hij als onderhuurder verschuldigd is op het gebruik van het beslag.

Art. 1760

De waarborg door de huurder gestort tot garantie voor de nakoming van zijn verplichtingen mag nooit meer bedragen dan drie maal de maandelijkse huurprijs. Wanneer geen schriftelijke bepaling is opgenomen, mag de waarborg niet meer bedragen dan een maand huur.

Indien de waarborg rente opbrengt, vervalt die aan de huurder.

De waarborg die meer dan één maand huur bedraagt, kan slechts verstrekt worden onder de vorm van een pand in handen van een bankinstelling.

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan artikel 1758.

Art. 1761

Alle herstellingen welke geringe herstellingen zijn tot onderhoud of die nodig zijn als gevolg van het gebruik door de huurder van het gehuurde goed, worden huurherstellingen genoemd en zijn ten laste van de huurder.

Alle andere herstellingen en bijzonder de herstellingen nodig voor het instandhouden van het verhuurde goed en het dienstbaar houden voor verhuring, zijn ten laste van de verhuurder.

Art. 1756

Sont nulles de plein droit :

1° les dispositions contractuelles contraires aux articles 1718, 1721, 1722, 1725, 1728, 1732, 1734, 1735, 1737 et 1757;

2° les dispositions contractuelles contraires aux articles 1730, 1731 et 1739, sauf si elles profitent au preneur.

Art. 1757

Dans le cas où des dérogations à la présente section ne sont pas prohibées, elles ne peuvent être faites que par écrit. »

Art. 4

Le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II du même Code est remplacé par les dispositions suivantes :

« Section II. Des règles particulières aux baux à loyer.

Art. 1757bis

Le locataire ne peut sous-louer ni céder le bail sans l'accord écrit préalable du bailleur, lorsqu'il s'agit d'un immeuble dont au plus quatre parties sont louées et que le bailleur, ou sa famille, occupent eux-mêmes une partie de cet immeuble.

Art. 1758

Le locataire qui ne garnit pas le logement de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.

Art. 1759

Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie.

Art. 1760

La garantie donnée par le locataire pour assurer le respect de ses obligations ne peut jamais être supérieure à trois mois de loyer. A défaut de stipulation écrite, la garantie ne peut être supérieure à un mois.

Lorsque la garantie est productive d'intérêts, ceux-ci sont acquis au locataire.

La garantie supérieure à un mois de loyer ne pourra être constituée que sous forme de gage entre les mains d'un organisme bancaire.

Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 1758.

Art. 1761

Toutes les réparations qui sont de menu entretien ou sont rendues nécessaires par suite de l'usage de la chose louée par le locataire sont réputées locatives et sont à la charge de celui-ci.

Toutes les autres réparations et en particulier celles nécessaires à la conservation de la chose louée et au maintien de cette dernière dans de bonnes conditions locatives, sont à la charge du bailleur.

Huurherstellingen zijn niet ten laste van de huurder, wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

Art. 1762

Herstellingen ten laste van de verhuurder zijn, onder andere :

- herstellingen aan de buitenkant van het gebouw, zoals het dak, de dakgoot, de gevels en muren, de schouwen, de vensters, balkons, rolluiken;
- grote herstellingen aan vloeren en trappen;
- groot onderhoud en herstellingen aan de verwarmingsinstallatie;
- herstellingen aan putten en sekreten;
- grote herstellingen aan afvoeren en rioleringen;
- grote herstellingen aan de gas- en waterleidingen en elektriciteitsleidingen;
- de huurherstellingen genoodzaakt door ouderdom of overmacht.

Art. 1763

Huurherstellingen ten laste van de huurder zijn de herstellingen onder andere aan :

- de haarden, haardplaten, lijsten en mantels van schoorstenen;
- de bepleistering en bekleding van muren, vloeren en plafonds;
- ruiten, tenzij die gebroken zijn door hagel of andere buitengewone en door overmacht veroorzaakte voorvallen waarvoor de huurder niet aansprakelijk is;
- deuren en vensterramen aan de binnenzijde, tussen-deuren en tussenvensters, planken dienende tot afschutting of tot sluiting van winkels, rolluiken, hengsels, grendels, sloten;
- de verwarmings-, sanitaire en elektrische installaties;
- de antennes, brievenbussen, spiegels, fornuizen, bellen.

Art. 1764

De huurder heeft het recht aan het gehuurde goed verbouwingen ter verbetering uit te voeren die aan het goed werkelijk dienstig zijn. De kosten van deze verbouwingswerken mogen niet meer dan twee jaar huur bedragen en noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang brengen.

Hij moet vooraf de verhuurder bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot in kennis stellen van al de voorgenomen veranderingen, met overlegging van de plans en bestekken, zodat de verhuurder in voorkomend geval zich om wettige redenen er tegen kan verzetten.

Indien de verhuurder binnen zestig dagen na de ontvangst van het door de huurder gezonden bericht niet heeft te kennen gegeven, bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot dat hij zich tegen de uitvoering van die verbouwingen verzet, wordt hij geacht ermee in te stemmen.

Indien de verhuurder zich verzet met inachtneming van de voormelde vormen en termijnen, doet de huurder, die in zijn voornemen volhardt, hem binnen dertig dagen dagvaarden.

De onderhuurder die het goed wenst te verbouwen, moet bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot de hoofdhuurder en de eigenaar gelijktijdig daarvan

Les réparations locatives ne sont pas à la charge du locataire quand elles ne sont dues qu'à la vétusté ou à la force majeure.

Art. 1762

Les réparations à charge du bailleur sont notamment :

- les réparations extérieures et, entre autres, celles des toitures, chéneaux, façades, murs, cheminées, fenêtres, balcons, volets mécaniques;
- les grosses réparations à faire aux sols et aux escaliers;
- les réparations à faire aux installations de chauffage et les gros entretien de ces installations;
- les réparations à faire aux puits et aux fosses d'aisances;
- les grosses réparations à faire aux conduits de décharge et aux canalisations d'égouts;
- les grosses réparations à faire aux conduits d'eau, de gaz et d'électricité;
- les réparations locatives occasionnées par vétusté ou force majeure.

Art. 1763

Les réparations locatives à charge du locataire sont les réparations notamment :

- aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes de cheminées;
- au recrépiment et au revêtement des murailles, sols et plafonds;
- aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure dont le locataire ne peut être tenu;
- à la face intérieure des portes et croisées, aux portes et fenêtres intérieures, aux planches de cloison ou de fermeture de boutiques, aux volets mécaniques, aux gonds, targettes et serrures;
- aux installations sanitaires, électriques et de chauffage;
- aux antennes, boîtes aux lettres, glaces, fourneaux, sonneries.

Art. 1764

Le preneur a le droit d'effectuer dans les lieux loués des transformations qui leur sont réellement utiles. Leur coût ne peut dépasser deux années de loyer, et elles ne peuvent compromettre ni la sécurité, ni la salubrité ni l'esthétique du bâtiment.

Le preneur doit aviser au préalable le bailleur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice, de tous les changements projetés, en lui communiquant les plans et devis afin de lui permettre de s'y opposer, le cas échéant, pour de justes motifs.

Le bailleur qui, dans les soixante jours de la réception de l'avis adressé par le preneur, ne lui a pas notifié, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice, qu'il s'oppose à l'exécution de ces transformations, est réputé y consentir.

S'il s'y oppose dans les formes et délais susdits, le locataire qui persévère dans son intention, le fait citer dans les trente jours.

Le sous-locataire, désireux de transformer les lieux, doit en informer simultanément, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice, le locataire prin-

in kennis stellen. De ene, zowel als de andere moet, op straffe van verval, de onderhuurder kennis geven van zijn eventueel verzet tegen de uitvoering van de verbouwingen, met inachtneming van de voormelde vormen en termijnen. In geval van verzet van de hoofdhuurder of van de eigenaar, doet de onderhuurder die in zijn voornemen volhardt, de hoofdhuurder en de eigenaar binnen dertig dagen dagvaarden.

In geval er werken worden uitgevoerd zonder instemming of machtiging of zonder dat de bepalingen daarvan worden in acht genomen, kan de verhuurder, en in voorkomend geval de eigenaar, de werken doen stopzetten ingevolge een eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie.

De verhuurder en de eigenaar hebben toegang tot de werken. Zij kunnen alle lasthebbers naar hun keuze daarheen afvaardigen.

Art. 1765

De uitvoering van de door de huurder ondernomen werken geschiedt op zijn risico.

De verhuurder of de eigenaar kan, hetzij vóór, hetzij tijdens de uitvoering van de werken, eisen dat de huurder zijn eigen aansprakelijkheid verzekert, alsook die van de verhuurder en van de eigenaar, zowel ten opzichte van derden als ten opzichte van elkaar, uit hoofde van de door de huurder ondernomen werken.

Indien de huurder, bij eerste aanmaning van de eigenaar of van de verhuurder, het bewijs niet levert van het bestaan van een toereikend verzekeringscontract en van de betaling der premie, zijn dezen gerechtigd de werken te doen stopzetten ingevolge een eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie. Het verbod kan niet worden opgeheven tenzij het bewijs van de verzekering en van de betaling der premie wordt geleverd.

Art. 1766

Wanneer de verbouwingen zijn uitgevoerd op kosten van de huurder, met uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de verhuurder of krachtens een rechterlijke beslissing, kan de verhuurder, behoudens andersluidende overeenkomst, de verwijdering ervan bij het vertrek van de huurder niet vorderen, maar hij kan zich ertegen verzetten. Indien de verbouwingen niet worden verwijderd, heeft de verhuurder de keuze om, ofwel de waarde van de materialen en het arbeidsloon te vergoeden, ofwel een bedrag te betalen, dat gelijk is aan de door het onroerend goed verkregen meerwaarde.

Ten aanzien van door de huurder zonder verlof ondernomen verbouwingen, kan de verhuurder, hetzij in de loop van de huur, hetzij bij het eindigen ervan, eisen dat de lokalen in hun vroegere toestand worden hersteld, onverminderd schadevergoeding, zo daartoe grond bestaat. Indien hij de aldus uitgevoerde verbouwingswerken behoudt, is hij geen vergoeding verschuldigd.

Art. 1767

De huur van meubelen om een gehele woning daarmee te stofferen, wordt geacht voor zolang te zijn aangegaan als de woningen doorgaans verhuurd worden.

Art. 1768

§ 1. De huur van een gemeubelde of ongemeubelde woning wordt geacht te zijn aangegaan voor een periode van negen jaren.

principal et le propriétaire. L'un et l'autre doivent, à peine de déchéance, faire connaître au sous-locataire leur éventuelle opposition à l'exécution des transformations, dans les formes et délais susdits. En cas d'opposition du locataire principal ou du propriétaire, le sous-locataire qui persévère dans son intention, fait citer dans les trente jour le locataire principal et le propriétaire.

Au cas où des travaux sont exécutés sans accord ni autorisation ou sans s'y conformer, le bailleur et, le cas échéant, le propriétaire peuvent faire arrêter les travaux sur simple ordonnance du juge de paix rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement.

Le bailleur et le propriétaire ont accès aux travaux. Ils peuvent aussi y déléguer tous mandataires de leur choix.

Art. 1765

Les travaux entrepris par le preneur s'effectuent à ses risques et périls.

Le bailleur ou le propriétaire peut exiger, soit préalablement à l'exécution des travaux, soit en cours d'exécution, que le preneur assure sa responsabilité et celles du bailleur et du propriétaire, tant vis-à-vis des tiers qu'entre eux, du chef des travaux entrepris par lui.

Faute par le preneur de justifier de l'existence d'un contrat d'assurance suffisant et du paiement des primes, à première mise en demeure du propriétaire ou du bailleur, ceux-ci sont fondés à faire arrêter les travaux sur simple ordonnance du juge de paix, rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement. La défense ne peut être levée que sur justification de l'assurance et du paiement des primes.

Art. 1766

Sauf convention contraire, lorsque des transformations ont été effectuées aux frais du preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur ou en vertu d'une décision de justice, le bailleur ne peut pas exiger leur suppression au départ du preneur, mais peut s'y opposer. Si les transformations ne sont pas supprimées, le bailleur a le choix, ou de rembourser la valeur des matériaux et de coût de la main d'œuvre, ou de payer une somme égale à celle dont l'immeuble a augmenté de valeur.

Quant aux transformations entreprises par le preneur sans autorisation, le bailleur peut, soit en cours de bail, soit à l'expiration de celui-ci, exiger la remise des locaux dans leur état antérieur, sans préjudice des dommages intérêts, s'il y a lieu. S'il conserve les aménagements ainsi effectués, il ne doit aucune indemnité.

Art. 1767

Le bail des meubles fournis pour garnir un logement entier est censé fait pour la durée ordinaire des baux à loyer.

Art. 1768

§ 1. Le bail d'un logement meublé ou non meublé est censé fait pour une durée de neuf années.

Deze bepaling geldt ook voor de onderhuur, die echter niet mag worden aangegaan voor langer dan de looptijd van de hoofdhuur.

De partijen kunnen evenwel de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk van de eerste twee driejarige perioden, mits zij de overeenkomst opzeggen.

§ 2. De opzegging geschiedt bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploit. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden wanneer de verhuurder opzegt en drie maanden wanneer de huurder opzegt.

In geval van onderverhuring wordt een afschrift van de opzegging verstuurd, al naar het geval aan de hoofdverhuurder of de onderhuurder.

§ 3. Aan het contract kan, door de huurder, een einde worden gemaakt, wanneer hij wegens overmacht of omwille van zijn beroepsactiviteit verplicht is te verhuizen. Hij moet evenwel minstens één maand van tevoren zijn verhuurder per aangetekende brief opzeggen met vermelding van de redenen van de verbreking.

Art. 1769

Indien de huurder van een woning, na het eindigen van een schriftelijke huur, in het genot daarvan blijft zonder verzet van de verhuurder, wordt hij geacht deze onder dezelfde voorwaarden te blijven bewonen voor de tijd door artikel 1768 bepaald.

Art. 1770

In geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder, is deze verplicht de huurprijs te betalen gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik moet zijn veroorzaakt.

Art. 1771

De verhuurder kan de huurovereenkomst niet ontbinden.

Art. 1772

Indien bij het huurcontract is bedongen dat de verhuurder de woning zal mogen betrekken, is hij gehouden vooraf de huurder op te zeggen met eerbiediging van een opzeggingstermijn van zes maanden en volgens de wijze bepaald bij artikel 1768, § 2.

Art. 1773

De uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde wordt voor niet geschreven gehouden.

Art. 1774

De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de artikelen 1757bis, 1760, 1761, 1764, 1765, 1768, §§ 2 en 3, 1770, 1772, 1773 en 1775 zijn van rechtswege nietig.

Art. 1775

In geval afwijkingen van deze afdeling niet verboden zijn, mogen zij alleen bij geschrift geschieden ».

Cette disposition s'applique aux sous-locations sans que celles-ci puissent être conclues pour une durée excédant le cours du bail principal.

Toutefois, les parties peuvent mettre fin au bail en cours à l'expiration de chacun des deux premiers triennats, moyennant préavis.

§ 2. Le préavis est donné par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice. Il est de six mois ou de trois mois selon qu'il émane du bailleur ou du preneur.

En cas de sous-location, une copie du préavis est adressée, selon le cas, au bailleur principal ou au sous-locataire.

§ 3. Le preneur peut mettre fin au contrat lorsqu'en raison de ses activités professionnelles ou d'un cas de force majeure, il est contraint de déménager. Il doit toutefois adresser au moins un mois d'avance et par lettre recommandée, un préavis au bailleur en mentionnant les motifs de la résiliation.

Art. 1769

Si le locataire d'un logement continue sa jouissance après l'expiration du bail écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé l'occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'article 1768.

Art. 1770

En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Art. 1771

Le bailleur ne peut résilier le bail.

Art. 1772

S'il a été convenu dans le contrat de louage, que le bailleur pourrait venir occuper le logement, il est tenu de donner congé au locataire moyennant un préavis de six mois selon les formes prévues à l'article 1768, § 2.

Art. 1773

La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

Art. 1774

Sont nulles de plein droit, les dispositions contractuelles contraires aux articles 1757bis, 1760, 1761, 1764, 1765, 1768, §§ 2 et 3, 1770, 1772, 1773 et 1775.

Art. 1775

Dans le cas où des dérogations à la présente section ne sont pas prohibées, elles ne peuvent être faites que par écrit ».

Art. 5

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling IIbis van hetzelfde Wetboek, wordt een paragraaf 3bis ingevoegd luidend als volgt :

« § 3bis. Huurgarantie.

Art. 6bis

De waarborgen door de huurder gestort tot garantie voor de nakoming van zijn verplichtingen mag nooit meer bedragen dan zes maal de maandelijks huurprijs.

De waarborg kan slechts verstrekt worden onder de vorm van een pand in handen van een bankinstelling.

Indien de waarborg rente opbrengt, vervalt die aan de huurder. »

Art. 6

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling IIbis van hetzelfde Wetboek, waarvan artikel 32 bij de wet van 23 mei 1973 is opgeheven, wordt opnieuw een artikel 32 ingevoegd in een afzonderlijke paragraaf 10, luidend als volgt :

« § 10. Toepasselijke bepalingen van de tweede afdeling.

Art. 32

De artikelen 1758, 1759, 1761 tot 1763, 1767, 1770 en 1773 zijn eveneens van toepassing op de handelshuur. »

Art. 7

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling III, artikel 56 van hetzelfde Wetboek, worden « de artikelen 1720, lid 2, 1721, 1722 en 1755 » respectievelijk vervangen door « de artikelen 1721, lid 2, 1722, 1723 en 1761, lid 3 ».

Art. 8

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II van hetzelfde Wetboek, wordt een afdeling IV ingevoegd, luidend als volgt :

« Afdeling IV. — Regels betreffende de leasing in het bijzonder.

Art. 1776

Roerende leasing is een niet opzegbare en niet-eigendoms-overdragende overeenkomst op grond waarvan een persoon, leasinggever genaamd, binnen het raam van een kredietoperatie, aan een andere persoon, leasingnemer genaamd, het gebruik en het genot toestaat van roerende goederen die de leasinggever overeenkomstig de gespecificeerde aanwijzingen van de leasingnemer speciaal heeft gekocht en die door deze laatste uitsluitend voor beroepsdoeleinden worden gebruikt.

De overeenkomst moet bovendien aan de leasingnemer de mogelijkheid bieden om, na verloop van de overeengekomen tijd, de eigendom van de gehuurde goederen te verwerven, tegen een prijs waarvan de vaststellingsmaatstaven in de overeenkomst zijn bepaald, terwijl het totale bedrag van de sommen die door de leasingnemer moeten worden

Art. 5

Un paragraphe 3bis, rédigé comme suit, est inséré dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section IIbis du même Code :

« § 3bis. De la garantie locative.

Art. 6bis

La garantie donnée par le locataire pour assurer le respect de ses obligations ne peut jamais être supérieure à six mois de loyer.

La garantie ne pourra être constituée que sous forme de gage entre les mains d'un organisme bancaire.

Lorsque la garantie est productive d'intérêts, ceux-ci sont acquis au locataire. »

Art. 6

L'article 32 du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section IIbis du même Code, abrogé par la loi du 23 mai 1973, est rétabli dans la rédaction suivante pour former un paragraphe 10 :

« § 10. Dispositions de la section II applicables aux baux commerciaux.

Art. 32

Les articles 1758, 1759, 1761 à 1763, 1767, 1770 et 1773 sont également applicables aux baux commerciaux. »

Art. 7

Au Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section III, article 56 du même Code, les termes « articles 1720, alinéa 2, 1721, 1722 et 1755 » sont remplacés par les termes « articles 1721, alinéa 2, 1722, 1723 et 1761, alinéa 3 ».

Art. 8

Une section IV, rédigée comme suit, est insérée dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II du même Code :

« Section IV. — Des règles particulières au crédit-bail.

Art. 1776

Le crédit-bail mobilier est un contrat non résiliable et non translatif de propriété en vertu duquel une personne appelée donneur, accorde, dans le cadre d'une opération de crédit, à une autre personne appelée preneur, l'usage et la jouissance de biens meubles que le donneur a achetés spécialement sur les indications détaillées du preneur et qui sont affectés par le preneur exclusivement à des fins professionnelles.

Le contrat doit, en outre, réserver au preneur la faculté d'acquérir la propriété des biens loués, à l'expiration du terme convenu, moyennant le paiement d'un montant dont les critères de détermination sont fixés dans le contrat, le montant global des sommes à payer par le preneur pendant la durée du contrat et lors de la levée éventuelle de l'option

betaald tijdens de duur van de overeenkomst en ingevolge de eventuele lichting van de bedoelde optie, het de leasinggever mogelijk moet maken het geïnvesteerde kapitaal, verhoogd met de interesten en de financiële lasten van de verrichting, integraal weder samen te stellen.

Art. 1777

Onroerende leasing is een niet opzegbare en niet-eigendomsoverdragende overeenkomst op grond waarvan een persoon, leasinggever genaamd, binnen het raam van een kredietoperatie, aan een andere persoon leasingnemer genaamd, het gebruik en het genot toestaat van uit hun aard onroerende goederen die de leasinggever heeft opgericht, heeft laten oprichten of heeft verkregen, overeenkomstig de gespecificeerde aanwijzingen van de leasingnemer en die bestemd zijn om door de leasingnemer persoonlijk in de uitoefening van zijn beroepswerkzaamheid te worden gebruikt.

De overeenkomst moet bovendien aan de leasingnemer de mogelijkheid verlenen om, na verloop van de overeengekomen tijd, de zakelijke rechten over te nemen die de leasinggever bezit op de goederen, tegen een prijs waarvan de vaststellingsmaatstaven in de overeenkomst zijn bepaald, terwijl het totale bedrag van de sommen die door de leasingnemer moeten worden betaald tijdens de duur van de overeenkomst en ingevolge de eventuele lichting van de bedoelde optie, het de leasinggever mogelijk moet maken het geïnvesteerde kapitaal, verhoogd met de interesten en de financiële lasten van de verrichting, integraal weder samen te stellen.

Art. 1777bis

Een leasingovereenkomst moet bij geschrift zijn vastgesteld.

Art. 1777ter

In de leasingovereenkomst moet de tijd, waarvoor zij is aangegaan, worden bepaald.

Die tijd moet overeenstemmen met de vermoedelijke duur van het bedrijfsgebruik van het materieel.

Art. 1777quater

§ 1. Op de leasingovereenkomst vinden de bepalingen van de afdelingen I, IIbis en V toepassing, voor zover die niet strijdig zijn met de artikelen 1776, 1777, 1777bis en 1777ter.

§ 2. Ondanks de artikelen 1756 en 1778decies, kan de leasingovereenkomst afwijken van alle bepalingen van de afdelingen I, IIbis en V, met uitzondering van artikel 1755.

§ 3. De bepalingen van dit artikel doen geen afbreuk aan de toepassing van bijzondere wettelijke of verordeningbepalingen.

Art. 1777quinquies

Bedingen strijdig met de artikelen 1776, 1777, 1777bis en 1777ter, zijn van rechtswege nietig. »

Art. 9

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II van hetzelfde Wetboek wordt een afdeling V ingevoegd, luidend als volgt :

« Afdeling V — Regels betreffende de roerende huur.

prévue devant permettre au donneur de reconstituer intégralement le capital investi, majoré des intérêts et des charges de l'opération.

Art. 1777

Le crédit-bail immobilier est un contrat non résiliable et non translatif de propriété en vertu duquel une personne appelée donneur accorde, dans le cadre d'une opération de crédit, à une autre personne appelée preneur, l'usage et la jouissance de biens immeubles par nature que le donneur a construits ou fait construire ou a acquis sur les indications détaillées du preneur et qui sont destinés à être utilisés personnellement par le preneur dans l'exercice de son activité professionnelle.

Le contrat doit, en outre, accorder au preneur la faculté d'acquérir les droits réels du donneur afférents aux biens, à l'expiration du terme convenu moyennant le paiement d'un montant dont les critères de détermination sont fixés dans le contrat, le montant total des sommes à payer par le preneur pendant la durée du contrat et lors de la levée éventuelle de l'option prévue devant permettre au donneur de reconstituer intégralement le capital investi, majoré des intérêts et des charges de l'opération.

Art. 1777bis

Tout contrat de crédit-bail doit être constaté par écrit.

Art. 1777ter

Tout contrat de crédit-bail doit prévoir la durée pour laquelle la convention est conclue.

Cette durée doit correspondre à la durée présumée d'utilisation économique du bien.

Art. 1777quater

§ 1. Le contrat de crédit-bail est régi par les dispositions des sections I, IIbis et V, pour autant que celles-ci ne soient pas contraires aux articles 1776, 1777, 1777bis et 1777ter.

§ 2. Nonobstant les articles 1756 et 1778decies, le contrat de crédit-bail peut déroger à toutes les dispositions des sections I, IIbis et V, à l'exception de l'article 1755.

§ 3. Les dispositions du présent article ne portent pas préjudice à l'application de dispositions légales ou réglementaires particulières.

Art. 1777quinquies

Sont nulles de plein droit, les dispositions contractuelles contraires aux articles 1776, 1777, 1777bis et 1777ter. »

Art. 9

Une section V, rédigée comme suit, est insérée dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, du même Code :

« Section V — Des règles relatives aux baux mobiliers.

Art. 1778

De levering bedoeld in artikel 1720 geschiedt door de overgave van de verhuurde zaak.

De levering geschiedt op de plaats waar het verhuurde goed zich ten tijde van de verhuring bevond.

De kosten van de levering komen ten laste van de verhuurder, en die van de afhaling komen ten laste van de huurder.

Art. 1778bis

Indien een schriftelijke overeenkomst wordt opgesteld, dient deze de volgende vermeldingen te bevatten :

- de identiteit van de contracterende partijen;
- de aanduiding van het verhuurde goed;
- de aanvang en eventueel de juiste duur van de overeenkomst;
- de huurprijs;
- de wijze en de duur van de opzegging;
- de plaats en de kostenregeling voor de levering.

Art. 1778ter

De huurder mag onderverhuren voor het geheel of voor een gedeelte en zelfs zijn huur aan anderen overdragen, indien dit geen nadeel berokkent aan de verhuurder.

De huurder moet er zorg voor dragen dat de onderhuurder de zaak zal gebruiken overeenkomstig de bepalingen gesteld in de hoofdovereenkomst.

De verhuurder heeft een rechtstreekse vordering tegenover de onderhuurder om hem daartoe te verplichten.

Art. 1778quater

Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, moet de huurder die gedogen.

Wanneer de huurder niet verantwoordelijk is voor de staat van het goed, heeft hij het recht een evenredige vermindering te vragen van de huurprijs en zelfs de ontbinding van de overeenkomst indien het goed niet binnen een behoorlijke termijn hersteld is.

Art. 1778quinquies

Indien zij die de feitelijkeheden hebben begaan, beweren enig recht op het verhuurde goed te hebben, of indien de huurder zelf in rechte gedagvaard wordt om te worden verwezen tot de afgifte van het geheel of van een gedeelte van het goed, moet de huurder de verhuurder in vrijwaring oproepen, en, indien hij het eist, zal hij buiten het geding gesteld worden, mits hij de verhuurder noemt, voor wie hij bezit.

Art. 1778sexies

De huurder is aansprakelijk voor brand in het goed of een gedeelte van het goed dat hij huurt, tenzij hij bewijst dat de brand is ontstaan door toeval of overmacht, of als gevolg van een gebrek in het goed.

Art. 1778septies

De duur van de huur blijkt uit de wil der partijen.

Indien geen huurtijd bedongen is, wordt de huur geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde tijd en kan alleen een einde worden gemaakt aan de overeenkomst met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie dagen.

Art. 1778

La délivrance prévue par l'article 1720 s'opère par la tradition de la chose louée.

La délivrance se fait au lieu où était, au temps de la location, la chose qui en a fait l'objet.

Les frais de la délivrance sont à la charge du bailleur, et ceux de l'enlèvement à la charge du preneur.

Art. 1778bis

Si le bail est fait par écrit, il mentionnera :

- l'identité des parties contractantes;
- la spécification du bien loué;
- la date à laquelle il prend cours et éventuellement le terme exact convenu;
- le prix de location;
- les modalités du congé et la durée du délai du préavis;
- le lieu de la délivrance et le mode de règlement des frais afférents à celle-ci.

Art. 1778ter

Le preneur a le droit de sous-louer pour le tout ou pour partie et même de céder son bail à autrui si le bailleur n'en éprouve aucun préjudice.

Le preneur doit veiller à ce que le sous-locataire n'emploie la chose que conformément aux stipulations du bail principal.

Le bailleur a une action directe contre le sous-locataire à l'effet de l'y obliger.

Art. 1778quater

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes, le preneur doit les souffrir.

Lorsque le preneur n'est pas responsable de l'état de la chose, il peut demander une réduction proportionnelle du prix de location et même la résolution du bail si la réparation de la chose ne s'effectue pas dans un délai convenable.

Art. 1778quinquies

Si ceux qui ont commis des voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

Art. 1778sexies

Le preneur répond de l'incendie de la chose ou d'une partie de la chose qu'il loue, à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure ou par suite d'un défaut de la chose.

Art. 1778septies

Le terme du bail résulte de la volonté des parties.

A défaut de terme convenu, le bail est censé fait pour une durée indéterminée et ne pourra être résilié qu'en observant un délai de trois jours.

De opzegging geschiedt bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot.

Art. 1778octies

Alle herstellingen die geringe herstellingen zijn of die het gevolg zijn van het gebruik en het genot van de zaak zijn ten laste van de huurder.

Alle grote herstellingen en herstellingen die het gevolg zijn van ouderdom of overmacht zijn ten laste van de verhuurder.

Art. 1778nonies

De bepalingen van de artikelen 1714 tot 1716, 1719 tot 1724, 1726, 1727, 1729, 1733, 1736, 1740, 1744 en 1745 zijn van toepassing op de verhuring van roerende goederen.

Art. 1778decies

Zijn van rechtswege nietig :

1° de contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de artikelen 1778ter, 1778quater, 1778quinquies, 1778sexies, 1778octies en 1778undecies.

2° de contractuele bepalingen welke in strijd zijn met artikel 1778septies, tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen.

Art. 1778undecies

Ingeval afwijkingen van deze afdeling niet verboden zijn, mogen zij alleen bij geschrift geschieden. »

Art. 10

In Boek III, Titel XX, Hoofdstuk V, Afdeling IV van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 2272bis ingevoegd luidend als volgt :

« *Art. 2272bis*

De rechtsoverdrachten van de huurders tot teruggave van het te veel betaalde verjaart eveneens door verloop van een jaar vanaf het einde van de overeenkomst. »

Art. 11

In Deel IV, Boek IV van het Gerechtelijk Wetboek wordt een hoofdstuk XVbis ingevoegd, luidend als volgt :

« Hoofdstuk XVbis : Rechtspleging inzake onroerende huur.

Art. 1344bis

Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht, wordt elke vordering inzake onroerende huur bij verzoekschrift ondertekend door de verzoeker of door zijn advocaat ingediend ter griffie van het vrederecht of bij ter post aangetekende brief gezonden aan deze griffie. De partijen worden door de griffier opgeroepen om binnen de vijftien dagen te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. Aan de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift bijgevoegd.

La résiliation est faite par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice.

Art. 1778octies

Toutes les réparations qui sont de menu entretien et toutes les réparations rendues nécessaires par suite de l'usage ou de la jouissance de la chose sont à la charge du locataire.

Toutes les grosses réparations et les réparations qui sont dues à la vétusté ou à la force majeure sont à la charge du bailleur.

Art. 1778nonies

Les articles 1714 à 1716, 1719 à 1724, 1726, 1727, 1729, 1733, 1736, 1740, 1744 et 1745 s'appliquent aux baux mobiliers.

Art. 1778decies

Sont nulles de plein droit :

1° les dispositions contractuelles contraires aux articles 1778ter, 1778quater, 1778quinquies, 1778sexies, 1778octies et 1778undecies;

2° les dispositions contractuelles contraires à l'article 1778septies, sauf si elles profitent au preneur.

Art. 1778undecies

Dans le cas où des dérogations à la présente section ne sont pas prohibées, elles ne peuvent être faites que par écrit. »

Art. 10

Un article 2272bis, libellé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre XX, Chapitre V, Section IV, du même Code :

« *Art. 2272bis*

L'action des preneurs pour le recouvrement des sommes indûment payées se prescrit également par un an à compter de la date de l'expiration du bail. »

Art. 11

Un Chapitre XVbis, libellé comme suit, est inséré dans la quatrième partie, Livre IV, du Code judiciaire :

« Chapitre XVbis : Procédure en matière de bail immobilier.

Art. 1344bis

Sous réserve de ce qui est dit relativement aux baux à ferme, toute demande en matière de bail immobilier est introduite par voie de requête signée par le requérant ou son avocat, au greffe de la justice de paix, ou y est adressée par lettre recommandée à la poste. Les parties sont convoquées par le greffier à comparaître dans les quinze jours à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation.

Indien de partijen aanwezig zijn, hoort de rechter hen en mag hij over de zaak uitspraak doen, tenzij een partij vraagt ze uit te stellen tot een van de eerstvolgende terechtzittingen. In dit laatste geval of indien een partij niet is verschenen, stelt de rechter, in tegenwoordigheid van de meest gereede partij, de volgende terechtzitting vast. Overeenkomstig artikel 751 wordt de tegenpartij steeds door de griffier per gerechtsbrief op de hoogte gebracht van de datum van de volgende terechtzitting.

Binnen de drie maanden na de inleiding, zal de rechter de sluiting der debatten bevelen. Hij doet uitspraak binnen de acht dagen na de sluiting der debatten. »

Art. 12

In de wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal wordt een artikel *8bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 8bis

Artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op een eventuele cijns die de opstalhouder verplicht is te betalen. »

Art. 13

In de wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht wordt een artikel *10bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 10bis

Artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de cijns die de erfpachter verschuldigd is ». »

Art. 14

De toepassing van artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek op de bij de inwerkingtreding van deze wet lopende huurovereenkomsten wordt door de volgende bepalingen geregeld :

1. Voor de overeenkomsten die vóór 1 januari 1978 aangegaan zijn, mag de huurprijs voor de eerste maal aan de de levensduurte worden aangepast vanaf 1 januari 1979, ten vroegste op de verjaardag van de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde onroerend goed is gesteld.

Gedurende de volgende jaren geschieden de aanpassingen overeenkomstig de bepalingen van artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek.

Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs het bedrag dat op 1 januari 1978 voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 27 december 1977 tot regeling voor 1978 van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand december 1977.

2. Voor de overeenkomsten die vanaf 1 januari 1978 aangegaan zijn, mag de vastgestelde huurprijs worden aangepast vanaf de verjaardag van de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde onroerende goed is gesteld.

De basishuurprijs en het aanvangsindexcijfer zijn die welke omschreven zijn in artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek.

Si les parties se présentent, le juge les entend et peut statuer sauf si l'une d'elles sollicite la remise à une prochaine audience. Dans ce dernier cas, ou si l'une des parties est défaillante, le juge fixe l'audience suivante en présence de la partie la plus diligente. Conformément à l'article 751, le greffier avertit toujours la partie adverse par pli judiciaire de la date de la prochaine audience.

Dans les trois mois de l'introduction de la demande, le juge ordonne la clôture des débats. Il statue dans les huit jours de cette clôture. »

Art. 12

Un article *8bis*, libellé comme suit, est inséré dans la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie :

« Art. 8bis

L'article 1730 du Code civil s'applique à la redevance éventuellement due par le propriétaire superficiaire. »

Art. 13

Un article *10bis*, libellé comme suit, est inséré dans la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose :

« Art. 10bis

L'article 1730 du Code civil s'applique à la redevance due par l'emphytéote ». »

Art. 14

L'application de l'article 1730 du Code civil aux baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi est réglée par les dispositions suivantes :

1. Pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1978, la première adaptation du prix au coût de la vie peut s'opérer à partir du 1^{er} janvier 1979 et au plus tôt au jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué.

Les adaptations ont lieu durant les années suivantes, conformément aux dispositions de l'article 1730 du Code civil.

Pour ces baux, le prix de base est constitué par le montant qui résulte, au 1^{er} janvier 1978, des dispositions de la loi du 27 décembre 1977 réglant pour 1978 les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

L'indice de départ est celui du mois de décembre 1977.

2. Pour les baux conclus à partir du 1^{er} janvier 1978, l'adaptation du prix fixé peut s'opérer dès le jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué.

Le prix de base et l'indice de départ sont ceux qui sont définis à l'article 1730 du Code civil.

Art. 15

De bepalingen van artikel 14 gelden eveneens voor de toepassing van artikel 10*bis* van de wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht en van artikel 8*bis* van de wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal.

Art. 16

Voor onroerende huur die ingegaan is vóór 1 januari 1974, wordt, indien geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, vermoed dat de huurder het gehuurde in goede staat ontvangen heeft wat betreft de herstellingen ten laste van de huurder, en, behoudens tegengewijs, moet hij het in goede staat teruggeven.

Voor de op 31 december 1978 lopende onroerende huur waarvoor geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij, gedurende twee maanden na de inwerkingtreding van deze wet, eisen dat een plaatsbeschrijving wordt opgemaakt op de wijze bepaald in artikel 1735, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij deze wet.

Voor diezelfde huur geldt, wat de staat van het gehuurde goed bij de aanvang van de huur betreft, artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek, zoals het van kracht was op het tijdstip dat de huur is ingegaan.

Art. 17

Tot 1 januari 1981 gaat deze wet niet boven de Huisvestingscode noch boven de ter uitvoering daarvan vastgestelde bepalingen die in het bijzonder van toepassing zijn op de huurovereenkomsten betreffende de onroerende goederen van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de door haar erkende vennootschappen.

Art. 18

De woorden « leasing » of « location-financement » die voorkomen in de Franse tekst van de wetten en de koninklijke en ministeriële besluiten, worden vervangen door de woorden « crédit-bail ».

Het woord « financieringshuur » dat voorkomt in de Nederlandse tekst van de wetten en de koninklijke en ministeriële besluiten, wordt vervangen door het woord « leasing ».

Art. 19

Opgeheven worden :

1° de wet van de eerste aanvullende dag van het jaar VII, die de lotelingen machtigt tot het beëindigen van de door hen aangegane verbintenissen inzake huur, pacht, enz., vooraleer in werkelijke dienst te gaan;

2° de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen;

3° de artikelen 38 tot 40 van de wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen;

4° de artikelen 5 tot 10 van de wet van 24 december 1976 betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie;

5° de wet van 27 december 1977 tot regeling voor 1978 van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Art. 15

Les dispositions de l'article 14 valent également pour l'application de l'article 10*bis* de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose et de l'article 8*bis* de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie.

Art. 16

Pour les baux immobiliers ayant pris cours avant le 1^{er} janvier 1974, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Pour les baux immobiliers en cours au 31 décembre 1978 qui n'ont pas fait l'objet d'un état des lieux, chacune des parties peut exiger, pendant les deux mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, que soit dressé un état des lieux, conformément aux modalités prévues par l'article 1735, alinéa 2, du Code civil, modifié par la présente loi.

Pour ces mêmes baux, l'état de la chose louée au début du bail est régi par l'article 1731 du Code civil, dans la rédaction qui était en vigueur au moment où le bail a pris cours.

Art. 17

Jusqu'au 1^{er} janvier 1981, la présente loi ne prévaut pas sur le Code du logement ni sur les dispositions prises pour son exécution et qui sont spécialement applicables aux baux à loyer concernant les immeubles de la Société nationale du Logement, et des sociétés agréées par elle.

Art. 18

Dans le texte français des lois et arrêtés royaux et ministériels où sont mentionnés les mots « leasing » ou « location-financement », ceux-ci sont remplacés par les mots « crédit-bail ».

Dans le texte néerlandais des lois et arrêtés royaux et ministériels où est mentionné le mot « financieringshuur », celui-ci est remplacé par le mot « leasing ».

Art. 19

Sont abrogés :

1° la loi du premier jour complémentaire, an VII qui autorise les conscrits à résilier les engagements par eux contractés à raison des loyers, fermes, etc., avant d'être appelés à l'activité de service;

2° la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation;

3° les articles 38 à 40 de la loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique;

4° les articles 5 à 10 de la loi du 24 décembre 1976 relative au maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie;

5° la loi du 27 décembre 1977 réglant pour 1978 les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

Art. 20

§ 1. De dwingende bepalingen door deze wet ingevoegd in het Burgerlijk Wetboek en vervat in de artikelen 1718, 1725, 1730, 1732, 1737, 1739, 1757*bis*, 1761, 1764, 1765, 1768, §§ 2 en 3, 1770, 1772, 1773, 1778*ter*, 1778*quater*, 1778*sexies* en 1778*octies* van dit Wetboek, zijn van toepassing op de lopende overeenkomsten.

§ 2. De artikelen 1756, 1774 en 1778*decies* zijn van toepassing op de lopende overeenkomsten in de mate dat zij op deze overeenkomsten toepasselijke bepalingen bevatten.

Art. 21

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1979.

Gegeven te Brussel, 26 mei 1978.

BOUDEWIJN.

VAN KONINGSWEGE :

De Minister van Justitie,

R. VAN ELSLANDE

Art. 20

§ 1. Les dispositions impératives introduites par la présente loi dans le Code civil et contenues aux articles 1718, 1725, 1730, 1732, 1737, 1739, 1757*bis*, 1761, 1764, 1765, 1768, §§ 2 et 3, 1770, 1772, 1773, 1778*ter*, 1778*quater*, 1778*sexies* et 1778*octies* de ce Code, s'appliquent aux baux en cours.

§ 2. Les articles 1756, 1774 et 1778*decies* sont applicables aux contrats en cours, dans la mesure où ils visent des dispositions applicables à ces contrats.

Art. 21

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1979.

Donné à Bruxelles, le 26 mai 1978.

BAUDOUIN.

PAR LE ROI :

Le Ministre de la Justice,

R. VAN ELSLANDE