

Chambre des Représentants

SESSION 1959-1960.

11 JUILLET 1960.

PROPOSITION DE LOI

tendant à modifier les articles 1736, 1757, 1758, 1759 et 1762 du Code Civil, relatif aux baux à loyer.

I. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. COUNSON.

Article premier.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Si le bail a été fait sans écrit, les parties pourront y mettre fin moyennant un préavis de trois mois au moins. »

Art. 2.

Supprimer cet article.

Art. 4, 5 et 6.

« In fine » de ces articles supprimer chaque fois « et 1736bis ».

JUSTIFICATION.

L'unification des délais de préavis est souhaitable. La durée du préavis retenue par la proposition est la plus fréquente.

Il nous paraît inutile et contraire aux principes généraux de la théorie des contrats d'exclure pour les parties la possibilité de déroger à la durée minimum ainsi fixée.

De même nous ne voyons pas la nécessité de fixer une durée différente selon que le congé est donné par le bailleur ou le preneur.

Il s'agit, ne l'oublions pas, des baux à loyer: de plus la durée du préavis est suffisamment brève pour ne point mettre le preneur qui

Voir :

51 (1958-1959) :

— N° 1 : Proposition de loi.

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1959-1960.

11 JULI 1960.

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de artikelen 1736, 1757, 1758, 1759 en 1762 van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de huurovereenkomsten.

I. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER COUNSON.

Eerste artikel.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Indien de huur zonder geschrift werd aangegaan, kunnen partijen er een einde aan maken mits opzegging binnen een termijn van ten minste drie maanden. »

Art. 2.

Dit artikel weglaten.

Art. 4, 5 en 6.

« In fine » van deze artikelen telkens « en 1736bis » weglaten.

VERANTWOORDING.

Het is wenselijk eenheid te brengen in de opzeggingstermijnen. De bij het voorstel bepaalde duur van die opzeggingstermijn is de meest voorkomende.

Het lijkt ons nutteloos en strijdig met de algemene principes inzake overeenkomsten, voor partijen de mogelijkheid tot afwijking van de aldus bepaalde minimumduur uit te sluiten.

Evenmin zien wij de noodzakelijkheid in om een verschillende duur te bepalen naargelang de opzegging door de verhuurder of de huurder wordt gedaan.

Wij mogen niet uit het oog verliezen dat het hier om huurovereenkomsten gaat; bovendien is de opzeggingstermijn niet zo lang dat

Zie :

51 (1958-1959) :

— N° 1 : Wetsvoorstel.

désire changer de logement dans l'embarras. Par ailleurs, en de nombreuses régions du pays, les preneurs n'ont que l'embarras du choix; ce sont les bailleurs qui éprouvent de sérieuses difficultés à trouver un locataire.

Comme la construction s'oriente de plus en plus, dans les agglomérations en tout cas, vers les immeubles à appartements multiples, dont chacun forme un logement complet bien adapté, il ne convient pas de soumettre le régime du préavis à une règle différente pour les appartements ou parties d'immeubles.

Enfin, il nous paraît inutile de préciser les formes du congé ou la date de prise d'effet. La jurisprudence est fixée depuis longtemps quant à ce dernier point; elle admet toutes les manifestations de volonté dûment prouvées pour la validité du congé, conformément à la théorie générale des actes juridiques. Aucun problème ne se pose en cette matière, qui doit retenir l'attention du législateur.

een huurder, die van woning wenst te veranderen, hierdoor in moeilijkheden kan geraken. Overigens hebben in vele streken van het land de huurders maar te kiezen, en zijn het precies de verhuurders die moeite hebben om een huurder te vinden.

Daar het bouwbedrijf, althans in de agglomeraties, meer en meer aanstuurt op de constructie van flatgebouwen, die ieder een volledige, goed ingerichte woning vormen, gaat het niet meer aan een verschillend opzeggingsregime in stand te houden ten aanzien van de flats of gedeelten van gebouwen.

Ten slotte achten wij het overbodig de vorm van de opzegging of de datum van ingang nader te omschrijven. De rechtspraak op dit stuk staat sedert lang vast; zij aanvaardt alle behoorlijk bewezen wilsuïtingen tot staving van de geldigheid van de opzegging, overeenkomstig de algemene theorie inzake rechtshandelingen. Er rijst in dit opzicht geen probleem dat een ingrijpen van de wetgever noodzakelijk maakt.

M. COUNSON.

II. — AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER LINDEMANS.

Eerste artikel.

In IV de woorden « Heeft de huurovereenkomst » vervangen door de woorden : « Heeft een huurovereenkomst, die niet onderworpen is aan de regelen eigen aan landpacht, ».

VERANTWOORDING.

Zodra een huis verhuurd wordt met inbegrip van een aanpalende moestuin, is het mogelijk dat de huurder moet beschouwd worden als landpachter. De door ons voorgestelde precisering is noodzakelijk om te vermijden, dat de nieuwe redactie van artikel 1736 B. W. zou worden uitgelegd alsof de verhuringen van een huis met moestuin niet meer kunnen onderworpen zijn aan de regelen betreffende landpacht.

II. — AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. LINDEMANS.

Article premier.

Au IV, remplacer les mots « Si le bail » par les mots : « Lorsqu'un bail qui n'est pas soumis aux règles propres au bail à ferme ».

JUSTIFICATION.

Dès l'instant où une maison est louée avec jardin potager y attenant, il est possible que le preneur doive être considéré comme un fermier. La précision que nous proposons est nécessaire pour éviter que le nouveau texte de l'article 1736 du Code civil ne soit interprété comme si les locations d'une maison avec potager ne puissent plus être soumises aux dispositions régissant les baux à ferme.

L. LINDEMANS.