

Chambre des Représentants

SESSION 1970-1971..

24 JUIN 1971..

PROPOSITION DE LOI modifiant l'article 1731 du Code civil.

RAPPORT FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE LA JUSTICE (1), PAR M. DEFRAIGNE.

MESDAMES, MESSIEURS,

La Commission a examiné la présente proposition de loi au cours de sa réunion du 12 mai 1971.

L'auteur, M. Lindemans, en a expliqué la portée. Beaucoup de locataires, ignorant les règles du droit, ne savent pas lorsqu'ils contractent une convention de bail verbal, que les lieux sont présumés avoir été reçus en bon état, sauf bien entendu preuve contraire.

Il en résulte parfois des conséquences injustes, alors que la loi doit avoir pour but d'assurer le respect de la vérité juridique dans la plus grande majorité des cas. Il est de l'intérêt des parties de se trouver en présence d'un document qui établisse quel était l'état des lieux lors de l'entrée du locataire. Le propriétaire, si l'on insère une disposition renversant la présomption admise jusqu'à présent, ne manquera pas de faire dresser contradictoirement un état des lieux si les parties ne rédigent pas un écrit.

(1) Composition de la Commission:

Président: M. De Gryse.

A. - Membres: MM. Charpentier, De Gryse, M^{me} De Riemaeker-Legat, MM. Duerinck, Lindemans, Saint-Remy, Van Rompaey, Willems.
- Baudson, Boel, De Keuleneir, Glinne, Hurez, Mathys, Tibbaut, - Claes (A.), Coulonvaux, Defraigne, [eunehomme, Van Lidth de [eude, - Belmans, Leys, - Havelange.

B. - Suppléants: MM. Chabert, Meyers, Remacle, Suykerbuyk, - Geldolf, Juste, Nyffels, Redoux, - Leroupe, Olivier, Pede, - Raskin, (E.). - Leloux,

Voir:

943 (1970-1971) :

- N° 1: Proposition de loi,

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING G 1970-1971.

24 JUNI 1971..

WETSVOORSTEL tot wijziging van artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek.

VERSLAG NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE (1). UITGEBRACHT DOOR DE HEER DEFRAIGNE.

DAMES EN HEREN.

De Commissie heeft het onderhavige wetsvoorstel besproken tijdens haar vergadering van 12 mei 1971.

De auteur, de heer Lindemans, heeft de strekking ervan uiteengezet. Vele huurders die niet op de hoogte zijn van de rechtsregels, weten niet dat, wanneer zij een mondelinge huurovereenkomst sluiten, verondersteld wordt dat het gehuurde goed behoudens tegenbewijs wordt geacht in goede staat in ontvangst te zijn genomen.

Dat heeft dikwijls onrechtvaardige gevolgen, ofschoon het doel van de wet moet zijn in haast alle gevallen rechtszekerheid te verschaffen. In het belang van de partijen moet beschreven worden in welke toestand het gehuurde goed zich bevindt op het ogenblik dat de huurder het in ontvangst neemt. Indien een bepaling wordt ingevoegd waarbij het tot op heden geldende vermoeden wordt omgekeerd, dan zal de eigenaar zeker niet nalaten op tegenspraak een plaatsbeschrijving te laten opmaken als door partijen geen geschrift is opgesteld.

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter: de heer De Gryse.

A. - Leden : de heren Charpentier, De Gryse, Mevr. De Riemaeker-Legat, de heren Duerinck, Lindemans, Saint-Remy, Van Rompaey, Willems. - Baudson, Boel, De Keuleneir, Glinne, Hurez, Mathys, Tibhaut, - Claes (A.), Coulonvaux, Defraigne, [eunehomme, Van Lidth de [eude, - Belmans, Leys, - Havelange.

B. - Plaatsvervangers : de heren Chabert, Meyers, Remacle, Suykerbuyk, - Geldolf, Juste, Nyffels, Redoux, - Leroupe, Olivier, Pede, - Raskin, (E.). - Leloux,

Zie:

943 (1970-1971):

- N° 1 : Wetsvoorstel,

H. - 679.

Il convient de noter que la solution proposée par M. Lindemans existe déjà en matière de bail à ferme. La modification de l'article 1731 telle qu'elle est suggérée a pour conséquence d'étendre cette règle aux baux à loyers et aussi aux baux commerciaux qui tombent sous l'application de cet article.

Sur intervention de votre rapporteur, la Commission a précisé que la disposition ne s'appliquerait bien entendu qu'aux baux verbaux et aux baux écrits dans la mesure où ceux-ci ne comporteraient pas de clause concernant l'état des lieux ou les obligations du locataire. Si cette clause existe, l'attention du locataire est attirée sur les obligations qu'il contracte et le texte n'a pas pour conséquence de rendre sans valeur les clauses qui précisent qu'à l'entrée, les lieux sont en bon état ou qui, sans indiquer si les lieux sont en bon état, stipulent que le locataire doit les restituer en bon état à la fin du bail.

Un membre a soulevé le problème de la responsabilité du locataire en cas d'incendie, l'article 1733 faisant peser sur le locataire des obligations trop lourdes. Il a été répondu qu'il s'agit là d'un problème différent.

Enfin, et dans la mesure où la précision pourrait être utile, il y a lieu de souligner que la loi ne s'appliquera qu'aux baux qui seraient contractés après l'entrée en vigueur de celle-ci.

La Commission a adopté la proposition à l'unanimité.
Le présent rapport a également été adopté à l'unanimité.

Le Rapporteur,
J. DEFRAIGNE,

Le Président.
A. DE GRUYSE.

Er zij op gewezen dat de door de heer Lindemans voorgestelde oplossing reeds bestaat voor de pacht. Met de voorgestelde wijziging van artikel 1731 zou die regel worden uitgebreid tot de huishuur- en ook tot de handelshuurovereenkomsten die onder toepassing van dat artikel vallen.

Op voorstel van uw verslaggever preciseert de Commissie dat de bepaling vanzelfsprekend slechts van toepassing zal zijn op de mondelinge en schriftelijke huurovereenkomsten voor zover deze geen beding inhouden m.b.t. de plaatsbeschrijving of de verplichtingen van de huurders. Bestaat dat beding wel, dan wordt de aandacht van de huurder gevestigd op de verbintenissen die hij aangaat; de nieuwe bepaling doet niets af aan de waarde van de bedingen waarbij is bepaald dat het verhuurde bij de ontvangst in goede staat is of - indien niet vermeld is of het gehuurde in goede staat is - dat de huurder het aan het einde van de huurovereenkomst in goede staat moet teruggeven.

Een lid brengt het vraagstuk van de aansprakelijkheid van de huurder in geval van brand ter sprake, omdat artikel 1733 de huurder te zware verplichtingen oplegt. Geantwoord wordt dat dit een ander vraagstuk is.

Volledigheidshalve zij er nog op gewezen dat de wet slechts toepasselijk zal zijn op de huurovereenkomsten die zullen worden afgesloten nadat de wet in werking is getreden.

De Commissie neemt het voorstel eenparig aan.
Dit verslag wordt eveneens eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,
J. DEFRAIGNE.

De Voorzitter,
A. DE GRUYSE.