

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1970-1971.

23 MAART 1971

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 1731
van het Burgerlijk Wetboek

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek stelt het vermoeden dat de huurder, die niet beschikt over een plaatsbeschrijving opgemaakt bij zijn intrede in de gehuurde plaatsen, het gehuurde goed in goede staat ontvangen heeft.

Van deze regel werd en wordt dikwijls misbruik gemaakt door sommige eigenaars, wanneer zij te doen hebben met huurders die onwetend zijn over de zware gevolgen van het verzuim een plaatsbeschrijving van intrede te maken: jonge gezinnen, ongeletterden, vreemdelingen, gezinnen die inderhaast moeten verhuizen, enz.

Van de overgrote meerderheid van de eigenaars mag gezegd worden dat zij zelf het initiatief nemen voor het opmaken van een plaatsbeschrijving, en in elk geval geen misbruik maken van de weerloosheid van de huurder, indien geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Maar dat kan helaas niet van allen gezegd worden.

Anderzijds is het toch duidelijk, dat de eigenaar, in het belang van de rechtszekerheid, altijd het initiatief zou moeten nemen voor het opmaken van een plaatsbeschrijving bij intrede. Vele eigenaars doen dat reeds spontaan. Andere doen het slechts wanneer de huurder erom verzoekt. Sommige weigeren systematisch dit te doen.

Het doel van dit voorstel is alle eigenaars ertoe te brengen, in hun eigen belang, een plaatsbeschrijving bij intrede op te maken. Dit doel wordt bereikt door het vermoeden van artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek, dat thans tegen de huurder speelt, om te keren.

Het voorstel stelt derhalve dat, bij gebrek aan plaatsbeschrijving bij intrede, de toestand van het gehuurde goed wordt vermoed dezelfde te zijn geweest bij de intrede als deze waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst. Die regel wordt enigszins verzacht doordat de verhuurder met alle rechtsmiddelen het tegendeel zal mogen bewijzen.

Chambre des Représentants

SESSION 1970-1971.

23 MARS 1971

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 1731
du Code civil.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article 1731 du Code civil établit la présomption que le preneur qui ne dispose pas d'un état des lieux fait à son entrée dans les lieux loués, a reçu la chose louée en bon état.

Cette règle a fait et fait encore souvent l'objet d'abus de la part de certains propriétaires, lorsqu'ils ont affaire à des preneurs ignorants des conséquences importantes que peut avoir l'omission d'un état des lieux à l'entrée: jeunes ménages, illettrés, étrangers, ménages qui doivent déménager en hâte, etc.

Certes, la grande majorité des propriétaires prennent eux-mêmes l'initiative d'établir un état des lieux et, en tous cas, n'abusent pas de l'impuissance du preneur si aucun état des lieux n'a été fait. Mais on ne peut, hélas, dire la même chose de tous les propriétaires.

Par ailleurs, il est évident que, dans l'intérêt de la sécurité juridique, le propriétaire devrait toujours prendre l'initiative d'établir un état des lieux à l'entrée. De nombreux propriétaires le font déjà spontanément. D'autres ne le font que lorsque le preneur le demande. Certains refusent systématiquement de le faire.

L'objet de la présente proposition de loi est d'amener, dans leur propre intérêt, tous les propriétaires à établir un état des lieux à l'entrée. Cet objet sera réalisé en renversant la présomption que l'article 1731 du Code civil établit à l'encontre du preneur.

En conséquence, la proposition stipule qu'à défaut d'état des lieux à l'entrée, l'état du bien loué est présumé avoir été le même à l'entrée que celui dans lequel il se trouve à la fin du bail. Cette règle est quelque peu mitigée par le fait que le bailleur pourra prouver le contraire par tous moyens de droit.

Op die manier wordt de verhouding verhuurder-huurder op een zeer meer sociale wijze opgevat, en worden vele grove onbillijkheden ten opzichte van economisch-zwakken uit de wereld geholpen.

Ainsi, les rapports entre le bailleur et le preneur seront conçus d'une manière plus sociale et de nombreuses injustices flagrantes à l'égard des économiquement faibles seront supprimées.

L. LINDEMANS.

WETSVOORSTEL

Enig artikel.

Artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepaling vervangen :

« Werd geen staat van het gehuurde goed gemaakt, dan wordt vermoed dat de huurder het ontvangen heeft in dezelfde toestand als deze waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat met alle rechtsmiddelen mag geleverd worden. »

10 maart 1971.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

L'article 1731 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus dans le même état que celui dans lequel ils se trouvent à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par tous moyens de droit ».

10 mars 1971.

L. LINDEMANS,
A. CLAES,
H. BOEL,
A. SAINT-REMY.