

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1972-1973.

14 NOVEMBRE 1972.

Projet de loi modifiant l'article 1731 du Code civil.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)
PAR M. **VERBIST**.

La Chambre des Représentants a décidé en date du 30 juin 1971 de remplacer l'article 1731 du Code civil 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. »

Ledit article 1731 est actuellement libellé comme suit :

« 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. »

Il 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.

(1) Les membres suivants ont participé aux délibérations de la Commission :

MM. Pierson, président; Calewaert, Cooreman, de Stexhe, Dua, Gribomont, Hambye, Kickx, Lepaffe, Leroy, Lindemans, Pede, Rombaut, Toussaint, Van Bogaert, Vandekerckhove, Vanderpoorten, Van In, Vermeylen, Wouters et Verbist, rapporteur.

R. A 8735

Voir :

Document du Sénat :

594 (Session de 1970-1971) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

Annales de la Chambre des Représentants ;
30 juin 1971.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1972-1973.

14 NOVEMBER 1972.

Ontwerp van wet tot wijziging van artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
JUSTITIE (1) UITGEBRACHT
DOOR DE H. **VERBIST**.

De Kamer van Volksvertegenwoordigers heeft op 30 juni 1971 artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek vervangen door volgende bepaling :

« 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. »

De huidige tekst van dit artikel 1731 luidt als volgt :

« Indien geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt 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. »

De huidige tekst van artikel 1731 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.

(1) De volgende leden hebben aan de beraadslagingen van de Commissie deelgenomen :

De heren Pierson, voorzitter; Calewaert, Cooreman, de Stexhe, Dua, Gribomont, Hambye, Kickx, Lepaffe, Leroy, Lindemans, Pede, Rombaut, Toussaint, Van Bogaert, Vandekerckhove, Vanderpoorten, Van In, Vermeylen, Wouters en Verbist, verslaggever.

R. A 8735

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

594 (Zitting 1970-1971) : Ontwerp overgezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

Handelingen van de Kamer van Volksvertegenwoordigers ;
30 juni 1971.

Dans les développements de la proposition initiale, l'auteur relève que des propriétaires abusent souvent de ce qu'un certain nombre de preneurs ont omis de faire dresser un état des lieux (jeunes ménages, illettrés, étrangers, ménages qui doivent déménager en hâte, etc.).

L'objet de la proposition de loi étant de renverser en faveur des locataires la présomption édictée par l'article 1731, la conséquence de son adoption sera d'inciter les propriétaires à établir un état des lieux à l'entrée de tout locataire. La nouvelle règle est cependant mitigée par le fait que le bailleur pourra fournir la preuve contraire par tous moyens de droit.

Dans le rapport fait au nom de la Commission de la Justice de la Chambre, M. Defraigne rappelle que la règle proposée existe déjà en matière de bail à ferme. Le texte nouveau de l'article 1731 l'étendrait aux baux à loyer ainsi qu'aux baux commerciaux qui tombent sous l'application de cet article.

La Commission de la Chambre a clairement précisé que la règle proposée ne s'appliquerait aux baux en question que dans la mesure où ceux-ci ne comporteraient pas de clause concernant l'état des lieux ou les obligations des locataires. En effet, si cette clause existe, l'attention du locataire est attirée sur les obligations qu'il contracte.

Le nouveau régime serait uniquement applicable aux baux contractés après l'entrée en vigueur de la loi.

♦♦

Votre Commission a examiné le projet de loi lors de sa réunion du 23 mai 1972.

Dès le début de la discussion, un membre fait observer qu'il serait extrêmement souhaitable qu'une partie puisse contraindre l'autre à dresser un état des lieux, et ce de préférence dans un délai — de trois mois, par exemple — prenant cours au début de la location, par analogie avec le bail à ferme.

Un autre membre, qui n'est pas non plus adversaire de l'objectif visé par l'auteur de la proposition initiale, estime cependant, comme le préopinant, qu'il y aurait lieu de compléter le projet en prévoyant que les parties auront la faculté d'exiger l'établissement d'un état des lieux dans un certain délai. Il croit également nécessaire de dire dans le texte même de la loi que celle-ci ne s'appliquera qu'aux baux contractés après son entrée en vigueur. En effet, il ne suffit pas que cela soit consigné dans le rapport.

Un membre relève que la portée pratique du projet se limite aux baux verbaux. Effectivement, dans le cas d'une convention de bail écrite, il y a habituellement une clause concernant l'état des lieux. L'auteur de la proposition entend simplement voir renverser la présomption, ce qui se fera évidemment en faveur du preneur. Mais d'autre part, le propriétaire dispose des moyens suivants pour sauvegarder ses droits : le contrat écrit, l'état des lieux, et enfin la preuve contraire par tous moyens de droit.

In de toelichting bij dit wetsvoorstel wijst de auteur op het meermaals voorkomend misbruik door sommige eigenaars van het verzuim van een plaatsbeschrijving in hoofde van een aantal huurders (jonge gezinnen, ongeletterden, vreemdelingen, gezinnen die inderhaast moeten verhuizen, enz.).

Het voorstel wil het vermoeden van artikel 1731 omkeren ten voordele van de huurder, wat de eigenaars zal aansporen een plaatsbeschrijving op te maken bij elke ingebruikneming door een huurder. De nieuwe regel wordt echter verzacht door het toelaten van het bewijs van het tegendeel door alle middelen.

In het verslag over de bespreking van dit wetsvoorstel in de Kamercommissie van Justitie, opgesteld door de heer Defraigne, wordt gewezen op het feit dat de voorgestelde regeling reeds bestaat voor de pacht. Het nieuwe artikel 1731 zou deze regeling uitbreiden tot de huishuur- en ook tot de handelshuurovereenkomsten die onder toepassing van dat artikel vallen.

De Commissie van de Kamer heeft duidelijk gepreciseerd dat de voorgestelde nieuwe regeling slechts van toepassing is voor zover de kwestieuze huurovereenkomst geen beding inhoudt met betrekking tot de plaatsbeschrijving en de verplichtingen van de huurders. Bestaat dergelijk beding, dan is immers de aandacht van de huurders gevestigd op de verbintenissen die zij aangaan.

De nieuwe regeling zou slechts van toepassing zijn op de huurovereenkomsten die afgesloten worden nadat de wet in werking is getreden.

♦♦

Uw Commissie heeft dit wetsontwerp besproken ter vergadering van 23 mei 1972.

Een lid laat bij de aanvang van de bespreking reeds opmerken dat het uitermate wenselijk zou zijn dat de ene partij de andere zou kunnen dwingen tot een plaatsopname en dit liefst binnen een termijn b.v. van 3 maanden vanaf de aanvang van de huur en dit naar analogie met de pacht.

Een ander lid verklaart evenmin gekant te zijn tegen het opzet van de indiener van het voorstel, maar is eveneens van mening dat men de mogelijkheid moet inschakelen voor partijen om binnen een zekere tijd een plaatsopname te eisen. Verder acht dit lid het noodzakelijk dat in de tekst zelf wordt gezegd dat de wet slechts van toepassing is op de huurovereenkomsten die zullen worden afgesloten nadat de wet in werking is getreden. Het volstaat inderdaad niet dat zulks in het verslag wordt vermeld.

Een lid merkt op dat de praktische draagwijdte van het ontwerp beperkt is tot de mondelinge huurovereenkomst. Inderdaad, ingeval van een geschreven huurovereenkomst wordt er gewoonlijk iets bepaald over de staat van de eigendom. De eenvoudige bedoeling van de indiener is het vermoeden omkeren en dit uiteraard in het voordeel van de huurder. Maar daarentegen beschikt de eigenaar over volgende middelen tot vrijwaring van zijn rechten : opstelling van een geschreven contract, de plaatsbeschrijving en tenslotte het tegenbewijs met alle middelen van recht.

Un membre propose de rendre obligatoire l'établissement d'un état des lieux.

Un autre commissaire est d'avis que, si le projet ne résout pas tous les problèmes, il n'en constitue pas moins une amélioration.

Le Président propose le dépôt d'un amendement autorisant les deux parties à exiger un état des lieux, et ce dans un délai limité prenant cours au début de la location.

Par ailleurs, il se demande ce qu'il faut entendre par : « ... sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par tous moyens de droit... ». La Commission est unanime à admettre que le but poursuivi est manifestement de n'exclure aucun moyen de preuve; aussi les « présomptions » et « témoignages » sont-ils autorisés. Il s'agit en effet d'éléments de fait qui peuvent être établis à suffisance de droit par de tels moyens.

Un membre croit que l'idéal serait qu'on puisse disposer d'un état des lieux pour chaque location. Peut-on cependant l'exiger, par exemple pour la location de studios ou celle d'appartements au littoral ? Les baux de cette dernière catégorie sont généralement de très courte durée !

Et si l'on en fait une obligation, quelle sera la sanction en cas d'inobservation de celle-ci ?

Enfin, le Président aimerait savoir qui devra supporter les frais d'établissement de l'état des lieux s'il y est procédé par un architecte ou un expert.

Au cours de la réunion tenue par votre Commission le 8 juin 1972, un membre a déposé les amendements suivants :

« *Article unique.* — Remplacer les mots « Article unique » par « Article 1^{er} » et compléter cet article par un second alinéa rédigé comme suit :

« Pendant les trois premiers mois du bail, chacune des parties peut contraindre l'autre à dresser contradictoirement et à frais communs un état des lieux détaillé. A défaut d'accord, le juge de paix, par jugement non susceptible d'appel, désigne un expert pour y procéder. »

Justification. — Le but poursuivi est d'assurer le respect de la vérité et la sauvegarde des intérêts du preneur, par la pratique aussi généralisée que possible de l'établissement d'un état des lieux.

Ce but ne sera pas atteint s'il suffit au bailleur, pour renverser la présomption légale, d'introduire dans la convention de bail une clause de style précisant que les lieux loués sont en parfait état locatif.

Il convient de permettre à chacune des parties de contraindre l'autre, pendant les trois premiers mois de bail, à dresser un état des lieux détaillé. Le preneur pourra ainsi tenir en échec une clause de style qui aurait été introduite abusivement dans le bail. Quant au bailleur, si le bail est resté muet

Een lid stelt voor de plaatsbeschrijving verplichtend te maken.

Een ander lid is van mening dat dit ontwerp niet alle problemen oplost, doch alleszins een verbetering aanbrengt.

De Voorzitter stelt voor dat een amendement zou worden ingediend waarbij het de beide partijen wordt toegelaten een plaatsbeschrijving te eisen en dit binnen een beperkte tijd na aanvang van de huur.

Hij vraagt zich verder af wat dient te worden verstaan door « ... behoudens tegenbewijs dat met alle rechtsmiddelen mag geleverd worden ... » ? De Commissie is eenparig akkoord om aan te nemen dat het de duidelijke bedoeling is geen enkel bewijsmiddel uit te sluiten; derhalve zijn « vermoedens » en « getuigenverhoor » toegelaten. Het betreft hier immers feitelijkeheden, welke met dergelijke middelen naar voldoening van recht kunnen bewezen worden.

Een lid zou het een ideale toestand achten, als men voor elke huur over een plaatsbeschrijving beschikte. Kan men echter zulks eisen voor elke huur, b.v. de huur van studio's of de huur aan de kust ? Deze laatste overeenkomsten zijn in de regel van zeer korte duur !

En indien men de verplichting invoert, welk is dan de sanctie voor het niet-naleven ervan ?

Tenslotte vraagt de Voorzitter wie de kosten van de plaatsbeschrijving moet betalen, indien zij werd uitgevoerd door een architect.

Ter vergadering van uw Commissie van 8 juni 1972 legt een lid amendementen voor. Hier volgt de tekst :

« *Enig artikel.* — De woorden « Enig artikel » te vervangen door « Artikel 1 » en dit artikel aan te vullen met een tweede lid, luidende :

« Tijdens de drie eerste maanden van de huurovereenkomst, kan elke partij de andere verplichten op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een gedetailleerde staat van het gehuurde goed te laten opmaken. Bij gebreke van overeenstemming, wijst de vrederechter, bij vonnis waartegen geen beroep kan worden aangetekend, een deskundige aan om daartoe over te gaan. »

Verantwoording. — De bedoeling is de waarheid te dienen en de belangen van de huurder te beschermen door de zo ruim mogelijk verspreide praktijk van het opmaken van een staat van het gehuurde goed.

Dat doel kan niet bereikt worden als de verhuurder, die het wettelijk vermoeden wil omkeren, kan volstaan met in de huurovereenkomst de gebruikelijke vermelding op te nemen dat de gehuurde goederen in zeer goede staat zijn.

Elke partij moet de andere kunnen verplichten, gedurende de drie eerste maanden van de huurovereenkomst, een gedetailleerde staat van het gehuurde goed op te maken. De huurder kan aldus het gebruikelijk beding dat ten onrechte in de huurovereenkomst zou zijn opgenomen, weerleggen.

en ce qui concerne l'état des lieux, il pourra, pendant les trois premiers mois de la location, se prémunir contre une présomption qui lui est défavorable.

En l'absence de précisions relativement aux frais occasionnés par la confection de l'état des lieux, ce serait à la partie qui l'a demandé à en supporter le coût, et seuls les frais de la procédure rendue nécessaire pour y parvenir, pourraient être mis à charge de la partie qui s'y est refusée (Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. XX, n° 262).

Article 2 (nouveau). — Ajouter un article 2 (nouveau), rédigé comme suit :

« Est abrogé le paragraphe 6 de l'article 45 de la section III du chapitre II, titre VIII, livre III du Code civil. »

Justification. — L'article 1731 du Code civil fait partie d'une section intitulée « Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux ». Il est donc d'application en matière de baux à ferme. D'autre part, il énoncera, en son texte nouveau, avec une précision complémentaire relativement aux frais occasionnés par la confection de l'état des lieux, une règle identique à celle du paragraphe 6 de l'article 45 de la section III, du chapitre II, titre VIII, livre III du Code civil.

Article 3 (nouveau). — Ajouter un article 3 (nouveau), rédigé comme suit :

« La présente loi ne s'applique qu'aux baux prenant cours après son entrée en vigueur. »

Justification. — Il importe d'apporter cette précision. De simples déclarations faites au cours des travaux préparatoires seraient insuffisantes pour que les conflits venant à surgir à ce sujet soient tranchés dans le sens souhaité. »

L'auteur des amendements fournit les explications nécessaires, attirant plus particulièrement l'attention sur les importants éléments que voici :

1. Nous n'avons pas voulu adopter un texte identique à celui de l'article 45 de la loi sur le bail à ferme, où il n'est pas question des frais. L'amendement prévoit expressément qui devra les supporter.

2. Dans l'article 45 de la loi sur le bail à ferme, il est dit que le juge de paix *peut* désigner un expert. D'après l'amendement, le juge de paix *y est tenu*. De plus, il n'est pas dit : « en cas de refus », mais : « à défaut d'accord ».

3. L'article 2 tend simplement à éviter une divergence entre les textes (concernant respectivement le bail ordinaire et le bail à ferme). L'adoption du texte nouveau de l'article 1731 rend superflu le texte correspondant de l'article 45 de la loi sur le bail à ferme, les dispositions de l'article 1731 s'appliquant également à cette dernière matière.

Wanneer de huurovereenkomst niets zegt over de toestand van het gehuurde goed kan de verhuurder zich gedurende de drie eerste maanden van de verhuring beveiligen tegen een vermoeden dat voor hem ongunstig zou zijn.

Wanneer niets is bepaald betreffende de kosten voor het opmaken van een staat van het gehuurde goed, zou de partij die de plaatsbeschrijving gevraagd heeft, de kosten ervan moeten dragen en zouden alleen de kosten voor de procedure die nodig is geweest om tot die beschrijving over te gaan, kunnen worden ten laste gebracht van de partij die dit geweigerd heeft (Baudry-Lacantinerie en Wahl, t. XX, nr. 262).

Artikel 2 (nieuw). — Een nieuw artikel 2 toe te voegen, luidende :

« Paragraaf 6 van artikel 45 van de afdeling III, van hoofdstuk II, titel VIII, boek III, van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven. »

Verantwoording. — Artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek maakt deel uit van de afdeling « Regels die aan de huur van huizen en aan die van landeigendommen gemeen zijn ». Het is dus van toepassing op de pachtovereenkomsten. Bovendien zal de nieuwe tekst ervan, met een aanvullende precisering inzake de kosten veroorzaakt door het opmaken van een staat van het gehuurde goed, een zelfde regel vaststellen als die van de afdeling III van hoofdstuk II, titel VIII, boek III, van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3 (nieuw). — Een nieuw artikel 3 toe te voegen, luidende :

« Deze wet is slechts van toepassing op de huurovereenkomsten die ingaan na de inwerkingtreding van de wet. »

Verantwoording. — Deze precisering is van belang. Eenvoudige verklaringen afgelegd tijdens voorbereidende werkzaamheden volstaan niet om aan geschillen die ter zake zouden rijzen, de gewenste oplossing te geven. »

De indiener van de amendementen geeft de nodige toelichting. Hij vestigt speciaal de aandacht op volgende belangrijke elementen :

1. Wij hebben niet dezelfde tekst gewenst als artikel 45 van de pachtwet. In dit artikel spreekt men niet over de kosten. In voorgesteld amendement wordt expliciet gezegd wie de kosten draagt.

2. In artikel 45 van de pachtwet *kan* de vrederechter een deskundige aanwijzen. In de tekst van het amendement *moet* de vrederechter dit doen. Verder wordt niet gezegd : « ingeval van weigering » maar wel : « bij gebreke van overeenstemming ».

3. Artikel 2 wil eenvoudig de tegenstelling in de teksten voorkomen (inzake gewone huur en pacht). Gelet op de nieuwe tekst van artikel 1731 mag de desbetreffende tekst van artikel 45 van de pachtwet wegvallen. De inhoud van artikel 1731 is immers ook van toepassing op de pacht.

4. L'article 3 répond clairement à la question posée sur l'applicabilité dans le temps de la modification proposée.

**

Un commissaire soulève à nouveau le problème des baux de courte durée (tourisme au littoral et en Ardenne). Est-il absolument nécessaire d'adopter un délai de trois mois ? Par ailleurs, il souhaite le maintien de l'article 45 de la loi sur le bail à ferme, afin d'éviter toute insécurité quant à l'applicabilité de la disposition.

Un autre membre marque son accord sur l'intention que traduisent les amendements, mais il se demande pourquoi un délai d'un mois ne serait pas suffisant. Même un délai de deux semaines seulement pourrait donner satisfaction.

Le Président estime que l'article 45 de la loi sur le bail à ferme peut être maintenu, car le risque d'insécurité juridique est inexistant. En effet, il est évident que le juge n'applique la législation générale qu'en l'absence d'une législation spéciale sur la matière en question. En l'occurrence, l'article 1731 s'applique au bail ordinaire, tandis que l'article 45, qui fait l'objet de la controverse, est uniquement applicable au bail à ferme.

Le Président propose ensuite de ne pas fixer un délai trop long pour la demande d'établissement de l'état des lieux. Il suggère de faire une distinction entre les conventions de bail de courte durée et celles de longue durée. La Commission accepte le principe de cette distinction.

Un échange de vues s'engage alors sur les délais à prévoir.

Sur proposition du Président, la Commission marque son accord sur la solution suivante :

a) un mois après l'entrée pour une convention de bail d'une durée supérieure à un an;

b) huit jours pour un bail de durée inférieure.

Il est bien entendu que chacune des parties peut exiger l'établissement d'un état des lieux nonobstant toute stipulation contraire. Il reste que le texte de la convention écrite éventuelle est valable et fait donc la loi entre les parties, au cas où aucun état des lieux n'aurait été exigé dans le délai prévu par la loi.

Le Président propose que le juge de paix désigne l'expert sur simple requête. La Commission marque son accord.

L'article 2 des amendements de M. Leroy est rejeté à l'unanimité.

Le rapporteur a été chargé d'élaborer un projet de texte tenant compte des points de vue de la Commission.

**

Au cours de sa réunion du 10 octobre 1972, celle-ci a examiné le texte ci-dessous :

4. Het artikel 3 is een *duidelijk* antwoord op de vraag naar de toepasselijkheid van de wetswijziging in de tijd.

**

Een lid stelt nogmaals het probleem van de huurovereenkomsten van korte duur (toerisme aan zee en in de Ardennen). Is het absoluut noodzakelijk een termijn van 3 maanden te nemen ? Verder wenst hij artikel 45 van de pachtwet te behouden. Dit om alle onzekerheid te vermijden voor wat betreft de toepasselijkheid van de bepaling.

Een ander lid verklaart zich akkoord met de geest van de amendementen, doch vraagt zich af waarom een termijn van 1 maand niet zou volstaan. Zelfs zou een termijn van twee weken kunnen volstaan.

De Voorzitter is van mening dat artikel 45 van de pachtwet kan behouden blijven. Er is inderdaad geen gevaar voor onzekerheid. Het is immers duidelijk dat de rechter slechts de algemene wetgeving toepast, wanneer er geen speciale wetgeving voor de kwestieuze materie voorhanden is. In casu is artikel 1731 van toepassing voor de gewone huur en het kwestieuze artikel 45 alleen voor de pacht.

Verder stelt de Voorzitter voor de termijn voor de vordering tot plaatsbeschrijving niet te lang te stellen. Hij suggereert een onderscheid te maken tussen de huurovereenkomsten van korte en die van langere duur. De Commissie gaat akkoord met het beginsel van de splitsing.

Er ontstaat dan een gedachtenwisseling over de vast te stellen termijnen.

Op voorstel van de Voorzitter is de Commissie akkoord op de volgende regeling :

a) een maand na ingebruikneming voor een huurovereenkomst van meer dan 1 jaar;

b) acht dagen voor een huur van kortere duur.

Het is wel verstaan dat iedere partij spijs elk anders-luidend beding de plaatsbeschrijving kan vorderen. Toch is de tekst van het eventueel geschreven contract geldig en maakt hij derhalve de wet uit tussen partijen indien geen plaatsbeschrijving werd geëist binnen de door de wet gestelde termijn.

De Voorzitter stelt voor dat de deskundige door de vrederechter zou worden aangesteld op eenvoudig rekwest. De Commissie is akkoord.

Het artikel 2 van de amendementen van de heer Leroy wordt met eenparigheid verworpen.

De verslaggever ontving opdracht een ontwerp van tekst op te stellen waarbij rekening wordt gehouden met de inzichten van de Commissie.

**

Ter vergadering van 10 oktober 1972 werd volgende tekst besproken :

« ARTICLE 1^{er}.

» L'article 1731 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

» *Article 1731.* — 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.

» Lorsque la durée du bail est supérieure à un an, chacune des parties peut contraindre l'autre, pendant le premier mois de l'occupation, à dresser, contradictoirement et à frais communs, un état des lieux détaillé. A défaut d'accord, le juge de paix désigne, sur requête, un expert pour y procéder. Le jugement n'est pas susceptible d'appel.

» Lorsque la durée du bail est inférieure à un an, chacune des parties peut demander, dans les huit jours de l'occupation, l'application de la mesure dont question à l'alinéa précédent.

ART. 2.

» La présente loi ne s'appliquera qu'aux baux ayant pris cours après son entrée en vigueur. »

La discussion de ce projet de texte a donné lieu à quelques corrections de pure forme ainsi qu'à des modifications de nature à préciser certains points.

La Commission estime que le droit commun est applicable à la durée du bail. Celle-ci peut donc être fixée sur la base d'un écrit et, à défaut, d'après les usages.

En réponse à la question d'un membre, la Commission confirme que la « requête » dont il est question à l'alinéa 2 de l'article 1^{er} peut être formulée aussi bien verbalement que par écrit. L'intervention d'un avocat n'est pas obligatoire.

Le délai d'introduction de la requête prend cours à la date où commence l'occupation effective. La brièveté relative du délai prévu ne permet d'ailleurs aucune autre interprétation.

Un membre considère que le texte ne fait pas apparaître que l'on veut créer un « droit impératif ». L'alinéa 2 de l'article 1^{er} devrait être complété par les mots : « nonobstant toute stipulation contraire ».

**

Ce débat s'est conclu par l'élaboration du texte suivant, que votre Commission a adopté en première lecture.

« ARTICLE 1^{er}.

L'article 1731 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

» *Article 1731.* — S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus dans le même état que celui

« ARTIKEL 1.

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

» *Artikel 1731.* — 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.

» Ingeval van huurovereenkomsten van een duur van meer dan één jaar kan elke partij tijdens de eerste maand na de ingebruikneming de andere verplichten op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een gedetailleerde staat te laten opmaken. Bij gebreke aan overeenstemming, wijst de vrederechter op rekwest een deskundige aan om daartoe over te gaan. Tegen het vonnis kan geen beroep worden aangekend.

» Ingeval van huurovereenkomsten van een duur van minder dan één jaar kan iedere partij de in vorige alinea vermelde maatregel vorderen binnen de acht dagen na de ingebruikneming.

ART. 2.

» Deze wet is slechts van toepassing op de huurovereenkomsten die ingegaan zijn na de inwerkingtreding van de wet. »

De discussie over dit ontwerp van tekst gaf aanleiding tot enkele correcties aan de tekst en tevens tot het formuleren van verduidelijking op bepaalde punten.

De Commissie is van oordeel dat wat de duur van de huur betreft, het gemeen recht van toepassing is. De vaststelling van de duur kan dus geschieden op grond van een geschrift, en, bij gebreke daaraan, met toepassing van de gebruiken.

Op een vraag van een lid bevestigt de Commissie dat het « rekwest » waarvan sprake in het tweede lid van artikel 1 zowel mondeling als schriftelijk kan geformuleerd worden. De tussenkomst van een advocaat is niet vereist.

De termijn voor het rekwest begint te lopen vanaf de feitelijke ingebruikneming. De vrij korte duur van de gestelde termijn laat trouwens geen andere interpretatie toe.

Een lid meent dat uit de tekst niet blijkt dat men « dwingend recht » wil scheppen. De tekst van het tweede lid van artikel 1 zou dienen aangevuld met volgende woorden : « spijs elk anderluidend beding ».

**

Dit debat geeft dan aanleiding tot volgende tekst welke door de Commissie in eerste lezing wordt aanvaard.

« ARTIKEL 1.

Artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek wordt door volgende bepalingen vervangen :

» *Artikel 1731.* — Werd geen staat van het gehuurde goed gemaakt, dan wordt vermoed dat de huurder het ontvangen

où ils se trouvent à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par tous moyens de droit.

» Lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an, chacune des parties peut, nonobstant toute stipulation contraire, contraindre l'autre, pendant le premier mois de l'occupation, à dresser, contradictoirement et à frais communs, un état des lieux détaillé. A défaut d'accord, le juge de paix désigne, sur requête, 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 précédent est réduit à huit jours.

ART. 2.

» La présente loi ne s'applique qu'aux baux ayant pris cours après son entrée en vigueur. »

Lors de la réunion du 14 novembre 1972, ce texte a été soumis à un nouvel examen et les modifications suivantes y ont été apportées :

— dans le texte français de l'alinéa 1^{er} du libellé proposé pour l'article 1731 du Code civil, les mots « tous moyens de droit » sont remplacés par l'expression plus usuelle « toutes voies de droit »;

— l'alinéa 2 est complété de manière à souligner qu'il n'est pas porté atteinte au § 6 de l'article 45 de la loi sur le bail à ferme, d'après lequel l'une des parties peut, pendant les trois premiers mois du bail, contraindre l'autre à faire dresser un état des lieux détaillé;

— toujours à l'alinéa 2, les mots « nonobstant toute stipulation contraire » sont remplacés par les mots « quelles que soient les stipulations du bail », parce que — et c'était surtout le texte français qui manquait de précision — l'on vise ici non seulement les stipulations contraires, mais d'autres encore, telle la déclaration reprise dans le bail écrit suivant laquelle le bien loué se trouve en bon état;

— la Commission estime que, dans la plupart des cas où l'une des parties exigera l'établissement d'un état des lieux contradictoire, elle le fera par lettre recommandée. Mais il n'en ira pas toujours nécessairement ainsi et les parties pourront parfaitement, si quelque motif le justifie, adresser immédiatement leur requête au juge de paix. C'est ce qui arrivera le plus souvent lorsqu'il s'agira d'un bail d'une durée inférieure à un an, auquel cas le délai d'un mois est réduit à huit jours, si l'une des parties craint d'outrepasser ce délai en agissant autrement;

— dans le souci d'avoir un texte complet, la Commission a inséré, après les mots « A défaut d'accord », les mots « ou si aucune suite n'est donnée à la demande ».

Le texte du projet ainsi modifié a été admis à l'unanimité, de même que le présent rapport.

Le Rapporteur,
A. VERBIST.

Le Président,
M.-A. PIERSON.

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.

» Inzake huurovereenkomsten van een duur van één jaar of meer kan elke partij spijs elk anderluidend beding tijdens de eerste maand na de ingebruikneming de andere verplichten op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een gedetailleerde staat te laten opmaken. Bij gebreke aan overeenstemming, wijst de vrederechter op rekwest een deskundige aan om daartoe over te gaan. Tegen het vonnis kan geen beroep worden aangetekend.

» De in vorige alinea vermelde termijn wordt herleid tot acht dagen voor huurovereenkomsten van minder dan één jaar.

ART. 2.

» Deze wet is slechts van toepassing op de huurovereenkomsten die ingegaan zijn na de inwerkingtreding van de wet. »

Ter vergadering d.d. 14 november 1972 wordt deze tekst aan een nieuw onderzoek onderworpen en de volgende wijzigingen aangebracht :

— in lid 1 — Franse tekst — van het voorgestelde artikel 1731 B.W. worden de woorden « tous moyens de droit » vervangen door de meer gebruikelijke woorden « toutes voies de droit »;

— lid 2 wordt aangevuld om te onderlijnen dat niet wordt geraakt aan § 6 van artikel 45 van de wet op de landpacht, luidens welke bepaling de ene partij gedurende de drie eerste maanden van de pacht de andere tot omstandige plaatsbeschrijving kan verplichten;

— in lid 2 worden de woorden « spijs elk anderluidend beding » vervangen door « ongeacht de bedingen van de overeenkomst » omdat — en vooral de Franse tekst was onduidelijk — ook andere dan tegenstrijdige bepalingen bedoeld worden, zoals de verklaring in de geschreven huurovereenkomst opgenomen dat het verhuurde goed zich in goede staat bevindt;

— in de opvatting van de Commissie zal het eisen door een partij van het opmaken van een staat op tegenspraak meestal per aangetekende brief geschieden. Dit is evenwel niet noodzakelijkerwijze zo en de partijen kunnen, indien daartoe reden bestaat, hun rekwest onmiddellijk bij de vrederechter indienen. Dit zal vooral het geval zijn wanneer het gaat over een huurovereenkomst van minder dan één jaar, waar de termijn van één maand tot acht dagen is herleid, en een partij vreest anders buiten deze termijn te vallen;

— volledigheidshalve werden na de woorden « bij gebreke van overeenstemming » de woorden ingevoegd « of geen gevolg is gegeven aan de eis ».

De aldus gewijzigde tekst werd eenparig goedgekeurd alsmede dit verslag.

De Verslaggever,
A. VERBIST.

De Voorzitter,
M.-A. PIERSON.

TEXTE ADOPTÉ
PAR LA COMMISSION.

ARTICLE 1^{er}.

L'article 1731 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« Article 1731. — S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus 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.

Sous réserve de ce qui est prévu pour les baux à ferme, chacune des parties peut, lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an et quelles que soient les stipulations du bail, exiger de l'autre, pendant le premier mois de l'occupation, que soit dressé, contradictoirement et à frais communs, un état des lieux détaillé. A défaut d'accord ou si aucune suite n'est donnée à la demande, le juge de paix désigne, sur requête écrite ou verbale, 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 précédent est réduit à huit jours. »

ART. 2.

La présente loi ne s'applique qu'aux baux ayant pris cours après son entrée en vigueur.

TEKST AANGENOMEN
DOOR DE COMMISSIE.

ARTIKEL 1.

Artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen als volgt :

« Artikel 1731. — Indien geen plaatsbeschrijving is opge maakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.

Onder voorbehoud van hetgeen bepaald is voor de landpacht, kan elke partij, wanneer de huurtijd een jaar of meer bedraagt en ongeacht de bedingen van de overeenkomst, van de andere partij binnen de eerste maand na de ingebruikneming eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een omstandige plaatsbeschrijving wordt opge maakt. Wordt er geen overeenstemming bereikt of geen gevolg gegeven aan de eis, dan wijst de vrederechter, op schriftelijk of mondeling verzoek, in te dienen voor het verstrijken van de termijn, 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 termijn, gesteld in het vorige lid, verkort tot acht dagen. »

ART. 2.

Deze wet is slechts van toepassing op huurovereenkomsten ingegaan na haar inwerkingtreding.