

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1961-1962.

7 AOUT 1962.

Proposition de loi tendant à modifier les articles 1736, 1757, 1758, 1759 et 1762 du Code civil, relatifs aux baux à loyer.

AMENDEMENTS PRESENTES
PAR LE GOUVERNEMENT.

ARTICLE PREMIER.

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« L'article 1736 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

Article 1736. — Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais ci-après : si le bail a été fait à tant par an, par trimestre, par mois, par quinzaine, par semaine ou par jour, le délai de préavis est, suivant le cas, respectivement de 3 mois, 1 mois, 15 jours, 8 jours, 2 jours ou 12 heures ».

Justification.

Il y a lieu de se rapprocher autant que possible des usages et de donner au délai de préavis plus de souplesse que ne le fait la proposition, tout en maintenant une durée égale au préavis qu'il émane du bailleur ou du preneur.

D'autre part, il s'indique d'éviter d'introduire dans le Code civil, en matière de baux, à l'occasion d'une proposition dont l'objet est limité, des dispositions qui risquent de ne pas s'accorder avec l'ensemble de la matière qui devrait d'ailleurs être revue.

Une distinction entre immeubles et appartements n'est pas conforme à la réalité des choses. Un appartement peut avoir une importance et une valeur supérieures à celles d'une maison.

R. A 6096.

Voir :

Documents du Sénat :

29 (Session extraordinaire de 1961) : Proposition de loi.

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1961-1962.

7 AUGUSTUS 1962.

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

AMENDEMENTEN VOORGEDRAGEN
DOOR DE REGERING.

ARTIKEL EÉN.

Dit artikel te vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

Artikel 1736. — Indien de huur zonder geschrift is aangegaan, kan de ene partij de huur aan de andere niet opzeggen dan met inachtneming van de navolgende termijnen : indien de huur is aangegaan tegen zoveel per jaar, per kwartaal, per maand, per veertien dagen, per week of per dag, is de opzeggingstermijn, naargelang van het geval, respectievelijk 3 maanden, 1 maand, 14 dagen, 8 dagen, 2 dagen of 12 uren ».

Verantwoording.

Het is nodig de gebruiken van zo nabij mogelijk te volgen en aan de opzeggingstermijn meer soepelheid te geven dan het voorstel, doch met behoud van een gelijke duur voor de opzegging van de verhuurder als van de huurder.

Voorts dient vermeden te worden dat in het Burgerlijk Wetboek, inzake huurovereenkomsten, ter gelegenheid van een voorstel met beperkt voorwerp, bepalingen worden ingelast die wel eens niet zouden samengaan met het geheel van de behandelde stof, die trouwens zou moeten herzien worden.

Een onderscheid tussen gebouwen en appartementen stemt niet overeen met de werkelijkheid. Een appartement kan meer belang en een grotere waarde hebben dan een huis.

R. A 6096.

Zie :

Geodr. St. van de Senaat :

29 (Buitengewone Zitting 1961) : Voorstel van wet.

ART. 2.

Supprimer cet article.

Justification.

L'article 2 de la proposition introduit une durée de préavis obligatoire nonobstant la volonté des parties. Il est préférable de laisser à celles-ci la possibilité de convenir librement une durée de préavis.

D'autre part le bail écrit qui ne comporterait pas de durée déterminée, ne prend fin, suivant les principes du droit commun et ceux régissant les baux à loyer, que par un préavis qui — par suite de la suppression des usages dans l'article 1736 — dépendra de la façon dont les échéances du bail auront été convenues.

ART. 3.

Rédiger cet article comme suit :

« Aux articles 1745 et 1757 du Code civil les mots : « suivant l'usage des lieux » et « selon l'usage des lieux » sont supprimés. »

Justification.

Il s'agit d'une simple mise en concordance de l'article 1745 avec le nouvel article 1736, omise par la proposition.

ART. 3bis.

Insérer un article 3bis rédigé comme suit :

« Le 1^{er} alinéa de l'article 1748 du Code civil est supprimé et remplacé par la disposition suivante :

« L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le locataire en cas de vente est, en outre, tenu d'avertir le locataire, s'il s'agit d'un bail à ferme, au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés, s'il s'agit d'un bail à loyer, non écrit, conformément aux dispositions de l'article 1736. »

Justification.

Il y a lieu ici également de mettre en concordance l'article 1748 du Code civil avec le nouvel article 1736 en tant qu'il vise les baux à loyer.

ART. 3ter.

Insérer un article 3ter rédigé comme suit :

« L'article 1758 du Code civil est abrogé et remplacé par la disposition suivante :

« Le bail écrit dont la durée n'a pas été déterminée et le bail verbal sont, sauf preuve contraire, censés faits à l'année quand ils ont été faits à tant par an, au trimestre quand ils ont été faits à tant par trimestre, au mois, quand ils ont été faits à tant par mois, à la quinzaine, à la semaine ou au jour lorsqu'ils ont été faits à autant par quinzaine, semaine ou jour ».

ART. 2.

Dit artikel te doen vervallen.

Verantwoording.

Artikel 2 van het voorstel voert een verplichte opzeggings-termijn in, niettegenstaande de wil van de partijen. Het is te verkiezen aan deze laatsten de mogelijkheid te laten vrij een opzeggingstermijn overeen te komen.

Aan de andere kant eindigt de schriftelijke huur die geen bepaalde tijd vermeldt, volgens de beginselen van gemeen recht en die welke de huurovereenkomsten beheren, slechts door een opzegging die — ten gevolge van de opheffing van de gebruiken in artikel 1736 — zal afhangen van de wijze waarop de vervaldagen van de huur zijn overeengekomen.

ART. 3.

Dit artikel te stellen als volgt :

« In de artikelen 1745 en 1757 van het Burgerlijk Wetboek worden de woorden « volgens het plaatselijk gebruik » en « volgens plaatselijk gebruik » weggelaten. »

Verantwoording.

Het betreft hier een louter in overeenstemming brengen van artikel 1745 met het nieuwe artikel 1736, wat door het voorstel was over het hoofd gezien.

ART. 3bis.

Een artikel 3bis in te voegen dat als volgt luidt :

« Het eerste lid van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven en door de volgende bepaling vervangen :

« 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 bovendien verplicht de huurder te waarschuwen, zolang tevoren als ter plaatse voor opzeggingen gebruikelijk is, indien het een pacht betreft, overeenkomstig de bepalingen van artikel 1736, indien het een huurovereenkomst zonder geschrift betreft. »

Verantwoording.

Hier dient ook overeenstemming te worden gebracht tussen artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek en het nieuwe artikel 1736 voor zover het op de huurovereenkomsten doelt.

ART. 3ter.

Een artikel 3ter in te voegen dat als volgt luidt :

« Artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven en vervangen door de volgende bepaling :

« De schriftelijke huur zonder bepaalde tijd en de mondelinge huur worden, behoudens tegenbewijs, geacht te zijn aangegaan bij het jaar, wanneer zij zijn aangegaan tegen zoveel per jaar, bij het kwartaal wanneer zij zijn aangegaan tegen zoveel per kwartaal, bij de maand wanneer zij zijn aangegaan tegen zoveel per maand, bij de veertien dagen, bij de week of bij de dag wanneer zij zijn aangegaan tegen zoveel per veertien dagen, week of dag ».

Justification.

L'article 1758 du Code civil se réfère aux usages pour déterminer la durée d'un bail écrit dont le terme n'a pas été fixé par les parties si cette durée ne résulte pas des échéances convenues.

L'abrogation des usages entraîne la nécessité de remplacer cette notion. La seule adéquate paraît être la preuve, par toutes voies de droit de la durée d'un tel bail à défaut de pouvoir l'induire des échéances convenues.

Quant au bail verbal, la combinaison des articles 1736, 1745, 1757, 1758, alinéa 4 et 1759 en présume la durée, — sans preuve contraire possible — établie suivant les usages.

L'abrogation de ceux-ci doit entraîner une fixation du bail non écrit par un critère légal.

Le texte proposé met les baux écrits sans terme et les baux verbaux sur le même pied, en fixant leur durée, sauf preuve contraire, à celle correspondant aux échéances du loyer convenues entre parties.

ART. 1.

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« L'article 1759 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

» Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue la jouissance après l'expiration du bail écrit sans opposition de la part du bailleur, il est censé les occuper aux mêmes conditions, pour un terme équivalent à celui déterminé par l'article 1758 quelle que soit la durée éventuellement fixée par les parties pour le bail initial.

» Il ne pourra en sortir ou en être expulsé qu'après un congé donné suivant l'article 1736 ».

Justification.

La simple suppression des mots « pour le terme fixé par l'usage des lieux » comme le fait l'article 4 de la proposition, a pour effet de prolonger le bail par tacite reconduction pour sa durée initiale, même si elle a été expressément convenue. Un bail de 9 ans serait, dès lors, prorogé pour 9 ans. Cet effet de la tacite reconduction serait exagéré. Il importe de limiter les effets de la tacite reconduction, en toute hypothèse, à la durée du bail telle qu'elle est fixée par l'article 1758.

ART. 5.

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« A l'article 1762 du Code civil les mots : « aux époques déterminées par l'usage des lieux » sont remplacés par les mots : « conformément à l'article 1736 ».

Justification.

Cet amendement constitue une simple adaptation à l'article 1762 des amendements précédents.

Verantwoording.

Artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek verwijst naar de gebruiken, voor de bepaling van de duur van een schriftelijke huur waarvan de tijd niet bepaald is door de partijen, indien deze duur niet blijkt uit de overeengekomen vervaldagen.

Het opheffen van de gebruiken maakt het nodig dit begrip te vervangen. Daartoe lijkt enkel geschikt het bewijs, door alle rechtsmiddelen, van de duur van zodanige huur, zo deze niet kan worden afgeleid uit de overeengekomen vervaldagen.

Wat de mondelinge huur betreft, veronderstelt de combinatie van de artikelen 1736, 1745, 1757, 1758, lid 4, en 1759 er de duur van als bepaald volgens de gebruiken, zonder mogelijk tegenbewijs.

De opheffing hiervan moet meebrengen dat de huur zonder geschrift bepaald wordt door een wettelijk criterium.

De voorgestelde tekst stelt de schriftelijke huur zonder bepaalde tijd en de mondelinge huur op dezelfde voet doordat hij de duur ervan, behoudens tegenbewijs, bepaalt als die welke overeenkomt met de vervaldagen van het huurgeld dat tussen partijen is overeengekomen.

ART. 4.

Dit artikel te vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 1759 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

» Indien de huurder van een huis of van een appartement, na het eindigen van een schriftelijke huur, in het genot daarvan blijft zonder verzet van de verhuurder, wordt hij geacht het onder dezelfde voorwaarden te blijven bewonen voor een tijd die gelijk is aan die welke bij artikel 1758 is bepaald, wat ook de eventuele duur is die door de partijen voor de oorspronkelijke huur is bepaald.

» Hij kan het niet verlaten noch daaruit worden gezet dan na een opzegging die volgens artikel 1736 wordt gedaan ».

Verantwoording.

Het eenvoudig weglaten van de woorden « voor de tijd die door het plaatselijk gebruik bepaald is », zoals door artikel 4 van het voorstel wordt gedaan, heeft tot gevolg dat de huur door stilzwijgende wederinhuring wordt verlengd met haar oorspronkelijke duur, zelfs wanneer deze uitdrukkelijk was overeengekomen. Een huur voor 9 jaar zou dus verlengd worden met negen jaar. Dit gevolg van de stilzwijgende wederinhuring zou overdreven zijn. De gevolgen van de stilzwijgende wederinhuring moeten beperkt worden, in ieder mogelijk geval, tot de duur van de huur zoals hij is bepaald bij artikel 1758.

ART. 5.

Dit artikel te vervangen door de volgende bepaling :

« In artikel 1762 van het Burgerlijk Wetboek worden de woorden « met inachtneming van de termijnen door het plaatselijk gebruik bepaald » vervangen door de woorden « overeenkomstig artikel 1736 ».

Verantwoording.

Dit amendement is slechts een aanpassing aan artikel 1762 van voorgaande amendementen.

ART. 5bis.

Insérer un article 5bis rédigé comme suit :

« Il est inséré dans le même Code un article 1737bis rédigé comme suit :

« Les baux visés par l'article 2, 4°, des lois relatives aux baux commerciaux, dont les revenus modiques ne dépassent pas le montant fixé par un arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres, ainsi que les baux portant sur parties de ces immeubles sont — s'ils ont été faits sans écrit — soumis à un délai de préavis qui ne peut être inférieur à 3 mois ».

Justification.

Il y a lieu d'introduire une protection spéciale pour ces baux exclus de la protection des lois relatives aux baux commerciaux.

Le Ministre de la Justice,

ART. 5bis.

Een artikel 5bis in te voegen dat als volgt luidt :

« In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1737bis ingevoegd, luidende :

« De huren, bedoeld bij artikel 2, 4°, van de wetten op de handelshuurovereenkomsten, met een gering inkomen dat niet hoger is dan het bedrag bepaald bij een in de Ministerraad overlegd koninklijk besluit evenals de huren van gedeelten van zodanige onroerende goederen zijn, zo zij zonder geschrift zijn aangegaan, onderworpen aan een opzeggingstermijn die niet korter mag zijn dan drie maanden ».

Verantwoording.

Het is gewenst een bijzondere bescherming in te voeren voor deze huren, die uitgesloten zijn van de bescherming door de wetten op de handelshuurovereenkomsten.

De Minister van Justitie,

P. VERMEYLEN.