

Chambre des Représentants

SESSION 1983-1984

7 DÉCEMBRE 1983

PROJET DE LOI

relatif aux contrats de louage de biens immeubles

AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. VAN DEN BOSSCHE

Article 1^{er} (nouveau)

Faire précéder l'article 1^{er} par un article 1^{er}, libellé comme suit :

« L'article 1710 du Code civil est complété par la disposition suivante :

» Les devis, marché ou prix fait pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage d'ouvrage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait. » »

Art. 1^{er} (nouveau)

Faire précéder l'article 1^{er} par un article 1^{er}, libellé comme suit :

« L'article 1711 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

» Art. 1711. — On appelle bail immobilier, le louage des biens immeubles en général.

Bail à loyer, le louage des biens immeubles, meublés ou non, principalement affectés à l'usage d'habitation et où l'occupant a son domicile.

Bail commercial, le louage des biens immeubles principalement affectés à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public.

Voir :

807 (1983-1984) :

— N° 1 : Projet de loi.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1983-1984

7 DECEMBER 1983

WETSONTWERP

betreffende de huur van onroerende goederen

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER VAN DEN BOSSCHE

Artikel 1^{er} (nieuw)

Artikel 1 doen voorafgaan door een artikel 1^{er}, luidend als volgt :

« Artikel 1710 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met de volgende bepaling :

» Een bestek, een aanneming of vast akkoord betreffende het uitvoeren van een werk tegen betaling van een bepaalde prijs, is ook huur van werk, wanneer de grondstof geleverd wordt door degene voor wie het werk wordt uitgevoerd. » »

Art. 1^{er} (nieuw)

Artikel 1 doen voorafgaan door een artikel 1^{er}, luidend als volgt :

« Artikel 1711 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

» Art. 1711. — Onder onroerende huur wordt verstaan de huur van onroerende goederen in het algemeen.

Onder woonhuur, de huur van al dan niet gemeubelde onroerende goederen, in hoofdzaak gebruikt voor bewoning en waar de bewoner zijn woonplaats heeft.

Onder handelshuur, de huur van onroerende goederen in hoofdzaak gebruikt voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek.

Zie :

807 (1983-1984) :

— N° 1 : Wetsontwerp.

Bail à ferme, le louage des biens immeubles essentiellement affectés à l'usage d'exploitation agricole.

Bail mobilier, le louage des biens meubles.

Bail à cheptel, le louage des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie." »

Art. 1³ (nouveau)

Faire précéder l'article 1^{er} par un article 1³, libellé comme suit :

« L'intitulé de la première section du Livre III, Titre VIII, Chapitre II du même Code est remplacé par l'intitulé suivant :

" Section I. Des règles générales relatives aux baux immobiliers ". »

Art. 1⁴ (nouveau)

Faire précéder l'article 1^{er} par un article 1⁴, libellé comme suit :

« L'intitulé de la deuxième section du Livre III, Titre VIII, Chapitre II du même Code est remplacé par l'intitulé suivant :

" Section II. Des règles particulières aux baux à loyer ". »

JUSTIFICATION

Il serait utile de reclasser et d'adapter un certain nombre de définitions. Il est préférable de faire figurer à l'article 1710 toutes les définitions relatives au louage d'ouvrage (article 1¹). Nous proposons de définir à l'article 1711 les différents genres de louage de biens. L'article 1711 actuel ne prévoit notamment pas de définition du bail commercial. En outre, un certain nombre de définitions doivent être adaptées, ainsi que les intitulés de certaines sections du Livre III, Titre VIII, Chapitre II du Code civil.

Nous proposons de faire figurer dans une section relative aux baux immobiliers toutes les dispositions applicables au louage de tous les biens immobiliers. Dans le titre de la section II, le mot « huishuur » devrait être remplacé par le mot « woonhuur » dans le texte néerlandais. L'ancienne notion de bail à loyer était trop limitée car il ne s'agit pas seulement de maisons mais de toutes sortes de logements : appartements, studios, etc. D'autre part ce n'est pas la sorte d'immeuble ou de logement qui importe mais bien la destination qui lui est donnée. L'objectif de la présente loi, par les dispositions de la section concernant les baux à loyer, est de protéger plus particulièrement les locataires dont le logement sert de domicile. La notion de domicile doit être interprétée au sens de l'article 102 du Code civil.

Nous introduisons également une définition du bail commercial. Il s'agit de la même notion que celle utilisée dans la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux modifiée par la loi du 29 juin 1955. La définition utilisée est par conséquent celle de l'article 1^{er} de cette loi.

En ce qui concerne le bail à ferme également, la notion est la même que celle utilisée dans la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme. Par conséquent, la définition utilisée est la même que celle figurant à l'article 1^{er} de cette loi.

Art. 1⁵ (nouveau)

Faire précéder l'article 1^{er}, par un article 1⁵, libellé comme suit :

« Dans le Code civil est inséré un article 1716bis, comportant les dispositions suivantes :

Onder pacht, de huur van onroerende goederen in hoofdzaak gebruikt voor een landbouwbedrijf.

Onder roerende huur wordt verstaan de huur van roerende goederen.

Onder veepacht wordt verstaan de huur van dieren, waarbij de winst verdeeld wordt tussen de eigenaar en degene aan wie hij de dieren toevertrouwt." »

Art. 1³ (nieuw)

Artikel 1 doen voorafgaan door een artikel 1³, luidend als volgt :

« Het opschrift van de eerste afdeling van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door het volgende opschrift :

" Afdeling I. Algemene regels betreffende de onroerende huur ". »

Art. 1⁴ (nieuw)

Artikel 1 doen voorafgaan door een artikel 1⁴, luidend als volgt :

« Het opschrift van de tweede afdeling van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door het volgende opschrift :

" Afdeling II. Regels betreffende de woonhuur in het bijzonder ". »

VERANTWOORDING

Men doet er goed aan een aantal definities te herschikken en te verbeteren. Het is beter alle definities betreffende huur van werk onder artikel 1710 te plaatsen (artikel 1¹). Wij stellen voor in artikel 1711 de verschillende soorten huur van goederen te definiëren. Het huidige artikel 1711 voorziet bvb. niet in een definitie van handelshuur. Bovendien moeten een aantal definities verbeterd worden, samen met een verbetering van de opschriften van enkele afdelingen van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek.

Onder een afdeling over onroerende huur stellen we voor alle bepalingen te plaatsen die gelden voor de verhuur van alle onroerende goederen. We stellen voor in de titel van afdeling II de woorden « huishuur » te vervangen door « woonhuur ». Het vroegere begrip « huishuur » is een vlag die de lading niet meer dekt. Vooreerst gaat het niet alleen om huizen, maar om alle soorten woningen : appartements, studio's, enz. Maar vooral is het niet in de eerste plaats het soort gebouw of woning, dat relevant is, maar wel de bestemming die er aan gegeven wordt. Wij stellen voor, door de bepalingen onder de afdeling woonhuur, speciaal de huurders te beschermen voor de woning die zij als woonplaats gebruiken. Het begrip woonplaats moet op dezelfde manier geïnterpreteerd worden, zoals gebruikelijk in het kader van artikel 102 van het Burgerlijk Wetboek.

Wij voeren ook een definitie van handelshuur in. Het gaat hier om hetzelfde begrip als datgene ook dat gehanteerd wordt in de wet op de handelshuur van 30 april 1951, gewijzigd door de wet van 29 juni 1955. Bijgevolg wordt ook dezelfde definitie gebruikt als in artikel 1 van die wet.

Ook voor pacht gaat het om hetzelfde begrip als datgene dat gehanteerd wordt in de pachtwet van 4 november 1969. Bijgevolg wordt dezelfde definitie gebruikt als in artikel 1 van die wet.

Art. 1⁵ (nieuw)

Artikel 1 doen voorafgaan door een artikel 1⁵, luidend als volgt :

« Er wordt in het Burgerlijk Wetboek een artikel 1716bis ingevoegd met de volgende bepaling :

“ § 1. Si le bail est fait par écrit, il mentionnera :

- l'identité des parties contractantes;
- la spécification et la destination du bien loué;
- la date d'entrée en jouissance et éventuellement le terme exact convenu;
- le prix et, pour autant que des adaptations sont prévues, le mode d'adaptation de celui-ci;
- les charges et frais;
- le montant de la garantie éventuelle;
- éventuellement, la date et la façon dont on peut y mettre fin avant le terme convenu;
- les modalités du congé et la durée du délai de préavis;
- le revenu cadastral;
- le tribunal qui, en vertu du Code judiciaire, est compétent en cas de litige.

§ 2. Le paragraphe 1 de cet article ne s'applique pas aux baux à ferme.”

JUSTIFICATION

Il nous paraît sensé de prévoir cette liste de mentions dans la loi afin de favoriser la clarté et la sécurité juridique entre les parties. Quantité de litiges peuvent d'ailleurs être évités si les parties prévoient des clauses précises et complètes dans le bail. Si l'une des mentions énumérées n'y figure pas, on appliquera en cette matière la réglementation générale des baux verbaux et le régime de preuve tels qu'ils sont prévus dans le Code civil.

Art. 1⁶ (nouveau)

Faire précéder l'article 1^{er} par un article 1⁶, libellé comme suit :

« L'article 1717 du Code civil est remplacé par un nouvel article comportant les dispositions suivantes :

” § 1. Le preneur a le droit de sous-louer pour le tout ou pour partie et de céder son bail à autrui.

§ 2. Ce droit du preneur peut être soumis par écrit à l'accord du bailleur selon les modalités suivantes. Le preneur notifie, au préalable, au bailleur le projet d'acte de cession ou de sous-location, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. Si, dans les sept jours de la notification, le bailleur n'a pas fait parvenir son accord ou a fait parvenir un accord conditionnel qui ne satisfait pas le preneur, celui-ci ou le bailleur peut se pourvoir devant le juge de paix dans les trente jours qui suivent l'expiration du délai précité.

Le juge peut accorder l'autorisation pour tout ou partie de l'immeuble sous condition que le bailleur n'en éprouve aucun préjudice.

Le bailleur peut toutefois faire obstacle à la sous-location et à la cession en offrant de résilier le bail.

§ 3. Le preneur doit veiller à ce que le sous-locataire n'emploie la chose que conformément aux stipulations du bail principal.

Le prix du bail et les charges incombant au(x) sous-locataire(s) ne peuvent en aucun cas être supérieur au prix et aux charges incombant au preneur principal.

§ 4. Les dispositions contractuelles contraires aux §§ 1, 2 et 3, dans la mesure où ils s'appliquent aux baux à loyer, sont nulles de plein droit.

” § 1. Indien een schriftelijke overeenkomst wordt opgesteld, dient deze de volgende vermeldingen te bevatten :

- de identiteit van de contracterende partijen;
- de omschrijving en de bestemming van het verhuurde goed;
- de datum van de ingenottreding en eventueel de juiste duur van de overeenkomst;
- de prijs en, voor zover er aanpassingen voorzien zijn, de wijze van prijsaanpassing;
- de opsomming van lasten en kosten;
- het bedrag van de eventuele waarborg;
- eventueel, wijze en datum waarop men de huurovereenkomst voortijdig kan beëindigen;
- de wijze en duur van de opzegging;
- het kadastraal inkomen;
- de rechtbank die krachtens het Gerechtelijk Wetboek bevoegd is in geval van geschil.

§ 2. Paragraaf 1 van dit artikel is niet van toepassing op de pacht.”

VERANTWOORDING

Het lijkt ons zinvol deze lijst vermeldingen in de wet op te nemen, om de duidelijkheid en de rechtszekerheid tussen de partijen te bevorderen. Veel geschillen kunnen immers vermeden worden, als de partijen in de huurovereenkomst volledige en duidelijke afspraken maken. Als één van de opgesomde vermeldingen ontbreekt, geldt terzake de algemene regeling van mondelinge huur en de bewijsregeling, zoals die in het Burgerlijk Wetboek bepaald zijn.

Art. 1⁶ (nieuw)

Artikel 1 doen voorafgaan door een artikel 1⁶, luidend als volgt :

« Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door een nieuw artikel met de volgende bepalingen :

” § 1. De huurder mag onderverhuren en zijn huur aan anderen overdragen, voor het geheel of voor een gedeelte.

§ 2. Dit recht van de huurder kan bij geschrift onderworpen worden aan de toestemming van de verhuurder, en wel op volgende wijze. De huurder geeft vooraf, bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, aan de verhuurder kennis van het ontwerp van overdracht of van onderverhuuring. Indien de verhuurder binnen zeven dagen na de kennisgeving zijn instemming niet heeft gegeven of een voor de huurder niet bevredigende voorwaardelijke instemming heeft gegeven, kan de huurder of de verhuurder zich tot de vrederechter wenden binnen dertig dagen na het verstrijken van de gestelde termijn.

De rechter kan de toestemming voor het gehele onroerend goed of voor een gedeelte ervan verlenen op voorwaarde dat dit geen wezenlijk nadeel berokkent aan de verhuurder.

De onderverhuuring of overdracht van het geheel kan door de verhuurder echter steeds verhinderd worden door beëindiging van de huurovereenkomst aan te bieden.

§ 3. De huurder moet er zorg voor dragen dat de onderhuurder de zaak zal gebruiken overeenkomstig de bepalingen gesteld in de hoofdovereenkomst.

De huurprijs en de lasten, die ten laste van de onderhuurder of onderhuurders worden gelegd, mogen in geen geval hoger zijn dan de prijs en de lasten van de hoofdhuurder.

§ 4. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met de §§ 1, 2 en 3, in zoverre deze van toepassing zijn op de woonhuur, zijn van rechtswege nietig.

§ 5. Les §§ 1 et 2 ne s'appliquent pas aux baux commerciaux ni aux baux à ferme". »

JUSTIFICATION

Aux termes du Code civil, le locataire a en principe le droit de sous-louer ou de céder son bail, en tout ou en partie. Ce droit, défini dans l'actuel article 1717, est ici maintenu.

Mais sous le régime de cet article 1717, ce droit était en pratique très souvent lettre morte lorsque le bail était écrit. En effet, la plupart des baux écrits interdisent la sous-location ou la cession du bail ou les soumettent à l'approbation du bailleur. L'on peut maintenant aussi soumettre le droit qu'a le locataire de sous-louer ou de céder son bail à l'accord du bailleur. Mais dans ce cas, uniquement selon les modalités et la procédure prévues à cet article.

La procédure doit être rapide et souple. Des délais trop longs auraient inévitablement pour conséquence de rendre la sous-location et la cession de bail en pratique impossible. Un candidat à la sous-location ou à la reprise du bail n'attendra pas le résultat d'une procédure pendant des mois : il cherchera ailleurs.

Au cas où le locataire et le bailleur ne parviennent pas à s'entendre, il peut être recouru au juge. Celui-ci peut donner l'autorisation de sous-louer ou de céder le bail, après avoir vérifié si le bailleur n'en subit aucun préjudice.

Ce préjudice doit être réel : ne pas vouloir louer à des étudiants n'est pas un motif suffisant.

Il faut qu'il y ait des indications précises faisant apparaître que la sous-location ou la cession auront des conséquences préjudiciables pour les bailleurs.

Lorsque la sous-location ou la cession porte sur l'ensemble du bien et que le locataire entend manifestement quitter le bien, le bailleur peut proposer de casser le bail. Le locataire a dès lors le choix : accepter que le bail soit cassé ou renoncer à la sous-location ou à la cession.

Etant donné qu'en cas de cession de bail, le nouveau preneur reprend le bail du cédant, il est évidemment lié par ce même bail. Le cédant reste coresponsable. En cas de sous-location, le locataire principal reste évidemment tenu par le bail conclu avec le bailleur. Il ne peut accorder au sous-locataire plus de droits qu'il n'en a lui-même en vertu du bail principal.

L'objectif de cet article est de donner au locataire la possibilité de louer des pièces excédentaires ou de trouver une solution en cas de circonstances imprévues et urgentes. Le but n'est en aucun cas de permettre la spéculation. Le deuxième alinéa du § 3 prévoit par conséquent que le locataire ne peut tirer aucun avantage financier de la sous-location ou de la cession du bail.

Les dispositions de cet article sont impératives pour autant qu'elles s'appliquent à la location de logements.

Art. 1^{er} (nouveau)

Faire précéder l'article 1^{er}, par un article 1^{er}, libellé comme suit :

« L'article 1720 du Code civil est remplacé par un article comportant les dispositions suivantes :

» § 1. Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

La preuve que la chose a été délivrée en bon état de réparations de toute espèce ne peut être fournie que par un état des lieux détaillé.

§ 2. Le bailleur doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

§ 3. Il ne peut être dérogé aux obligations du bailleur prévues aux §§ 1 et 2 du présent article, dans la mesure où ils s'appliquent aux baux à loyer, que moyennant l'indication écrite, précise et détaillée des réparations que le preneur s'engage à effectuer". »

§ 5. De §§ 1 en 2 zijn niet van toepassing op de handels-huur en de pacht". »

VERANTWOORDING

Volgens het bestaande Burgerlijk Wetboek heeft de huurder in principe het recht onder te verhuren of zijn huur over te dragen, geheel of gedeeltelijk. Dit recht, omschreven in het oude artikel 1717, wordt hier behouden.

Onder het oude artikel 1717 echter was dit recht bijna steeds in de praktijk dode letter, als er een schriftelijke overeenkomst was. De meeste schriftelijke overeenkomsten verbieden onderverhuur en overdracht, of onderwerpen het aan de toestemming van de verhuurder. Ook volgens het amendement dat wij voorstellen kan het recht van de huurder om onder te verhuren of om de huur over te dragen in de huurovereenkomst afhankelijk gemaakt worden van de toestemming van de verhuurder. Maar dan enkel en alleen op de wijze en via de procedure bepaald in dit artikel.

De procedure moet snel en vlot kunnen verlopen. Te lange termijnen zouden onvermijdelijk voor gevolg hebben dat onderverhuren en de huur overdragen in de praktijk onmogelijk blijft. Een kandidaat-onderhuurder of -overnemer zal geen maanden wachten op het resultaat van een procedure : hij zal iets anders zoeken.

In geval huurder en verhuurder het onderling niet eens worden, kan een beroep gedaan worden op de rechter. Deze kan de toestemming verlenen om onder te verhuren of de huur over te dragen, nadat hij heeft nagegaan of de verhuurder daardoor geen nadeel ondervindt.

Dat nadeel moet wezenlijk zijn : het bijvoorbeeld niet willen verhuren aan studenten is geen voldoende reden.

Er moeten concrete aanwijzingen zijn waaruit blijkt dat de onderverhuur of overdracht voor de verhuurder nadelige gevolgen zal hebben.

Wanneer de onderverhuur of de overdracht slaat op het gehele goed, en de huurder het goed dus blijkbaar wil verlaten, kan de verhuurder aanbieden de huurovereenkomst te beëindigen. De huurder moet dan kiezen : de beëindiging aanvaarden, of afzien van de onderverhuur of overdracht.

Vermits bij overdracht van huur de overnemer het contract zelf overneemt van de overdrager, is hij vanzelfsprekend door datzelfde contract gebonden. De overdrager blijft mee aansprakelijk. In geval van onderverhuur blijft de hoofdhuurder natuurlijk volledig gebonden door zijn overeenkomst met de verhuurder. Hij kan niet meer rechten doorspelen aan de onderhuurder, dan hij er zelf krijgt uit het hoofcontract.

De bedoeling van dit artikel is aan de huurder de mogelijkheid te bieden een overschot aan ruimte verder te verhuren, of in geval van onvoorziene en dringende omstandigheden een oplossing te vinden. In geen geval is het de bedoeling speculatie mogelijk te maken. De tweede alinea van § 3 bepaalt dan ook, dat de huurder uit onderverhuur of overdracht van huur geen geldelijk voordeel mag halen.

Dit artikel is van dwingend recht, voor zover het van toepassing is op woonhuur.

Art. 1^{er} (nieuw)

Artikel 1 doen voorafgaan door een artikel 1^{er}, luidend als volgt :

« Artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door een artikel met de volgende bepalingen :

» § 1. De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

Het bewijs dat het goed bij levering in alle opzichten in goede staat van onderhoud is, kan uitsluitend geleverd worden door een omstandige plaatsbeschrijving.

§ 2. De verhuurder moet gedurende de huurtijd alle herstellingen verrichten, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder.

§ 3. Van de verplichtingen voor de verhuurder, bepaald in de §§ 1 en 2 van dit artikel, in zoverre deze van toepassing zijn op de woonhuur, kan slechts worden afgeweken door een schriftelijke, precieze en omstandige aanduiding van de herstellingen, waartoe de huurder zich verbindt ze te verrichten". »

JUSTIFICATION

Les obligations de délivrance, d'entretien et de réparations incombant au bailleur et qui figuraient à l'actuel article 1720, ne sont pas modifiées. Le présent amendement vise essentiellement à exclure toute possibilité d'éluder ces obligations, du moins en ce qui concerne les baux à loyer.

Tout d'abord, le bailleur ne pourra plus se soustraire à l'obligation de délivrer le bien en bon état de réparations de toute espèce. Cette obligation, qui figure pourtant dans l'actuel article 1720, est restée lettre morte dans la pratique. Presque tous les contrats écrits comportent, en effet, une clause de style telle que : « Le preneur reconnaît que l'habitation est en bon état ». De ce fait, le preneur se voit privé du droit d'exiger par la suite que le bailleur lui délivre le bien en bon état de réparations de toute espèce. Etant donné qu'à l'avenir, seul un état des lieux détaillé pourra faire la preuve du bon état du bien, pareille clause de style n'aura plus aucune signification. Le fait que l'on dresse un état des lieux ne signifie évidemment pas en soi que le preneur accepte le bien tel qu'il est. Ce n'est que lorsque l'état des lieux fait clairement apparaître qu'une partie déterminée du lieu est en bon état que le preneur ne pourra ultérieurement plus exiger que celle-ci soit remise en ordre.

Dans la mesure où ils s'appliquent aux baux à loyer, il faut soumettre les dérogations aux dispositions des §§ 1 et 2 à certaines restrictions. Prohiber toute dérogation pécherait toutefois par excès de rigueur. Il convient en effet de ménager au preneur la possibilité de prendre volontairement certaines réparations à sa charge en échange d'un loyer moindre. Ceci est souhaitable, dans l'intérêt même du preneur; il pourra ainsi, au début de bail, aménager davantage l'habitation selon son goût (choix du papier peint, etc); s'il est bricoleur, il pourra préférer un loyer moindre à la facilité ne pas devoir se salir les mains, etc. Cette possibilité de dérogation est tout aussi souhaitable pour le bailleur qui, en raison de son âge ou parce qu'il réside dans une autre localité, pourrait préférer laisser au preneur le soin d'entretenir l'habitation moyennant une réduction de loyer. Néanmoins, il faut absolument éviter que n'apparaissent dans les contrats les plus divers des clauses de style ayant pour effet de reporter sur le preneur l'obligation de réparations incombant au bailleur, clause dont le preneur ne saisit pas la portée. La dérogation devra donc être stipulée par écrit et indiquer en détail quelles sont exactement les réparations que le preneur aura à effectuer. Tout ce qui n'aura pas été stipulé sera régi par les dispositions du Code civil.

Art. 1^s (nouveau)

Faire précéder l'article 1^{er}, par un article 1^s, libellé comme suit :

« A l'article 1722 du Code civil, les mots " cas fortuit " sont remplacés par les mots " une cause étrangère " »

JUSTIFICATION

Nous proposons de remplacer dans l'article 1722 du Code civil la notion de « cas fortuit » par celle de « cause étrangère », qui est plus générale et exprime mieux ce dont il s'agit, à savoir toute cause qui ne peut être imputée à aucune des parties.

Art. 1^o (nouveau)

Faire précéder l'article 1^{er}, par un article 1^o, libellé comme suit :

« A l'article 1723 du Code, le texte existant est précédé par la disposition suivante :

" Le bailleur ne peut, par des voies de fait, troubler le preneur dans sa jouissance paisible " »

JUSTIFICATION

Il se produit par trop souvent que le bailleur pénètre dans le bien loué sans l'autorisation du preneur et même en l'absence de celui-ci. Il est évident que le bailleur doit pouvoir de temps en temps visiter le bien loué afin de s'assurer qu'il est en bon état ou afin de vérifier s'il n'y a pas lieu d'effectuer des réparations ou encore afin d'y effectuer des réparations. Il va cependant de soi qu'il ne peut jamais le faire en l'absence du preneur à moins que celui-ci l'y ait expressément autorisé. En outre ce droit de visite doit être limité à ce qui est strictement nécessaire. Compte tenu des nombreux abus qui sont actuellement commis en la matière, nous proposons de faire figurer explicitement cette nouvelle disposition à l'article 1723.

VERANTWOORDING

Wij stellen hier geen wijziging voor in de plichten van de verhuurder inzake levering, onderhoud en herstellingen, die in het oude artikel 1720 vervat liggen. Wel willen we het omzeilen van die verplichtingen onmogelijk maken, zeker voor wat de woonhuur betreft.

Vooreerst zal de verhuurder zich niet meer kunnen ontdoen van de verplichting het goed in alle opzichten in goede staat af te leveren. Deze verplichting, die ook stond ingeschreven in het oude artikel 1720, is in de praktijk dode letter. Bijna zonder uitzondering staat in elk schriftelijk contract een stilclausule, zoals « De huurder erkent dat het huis zich in goede staat bevindt ». Daardoor verliest de huurder het recht om naderhand van de verhuurder te eisen dat deze het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud zou leveren. Doordat voortaan enkel een omstandige plaatsbeschrijving als bewijs zal aanvaard worden voor de goede staat van het goed, verliest een dergelijke stilclausule haar betekenis. Het feit zelf van het opmaken van een plaatsbeschrijving betekent uiteraard niet dat de huurder het goed zou aanvaarden zoals het is. Alleen als uit de beschrijving duidelijk blijkt dat een bepaald gedeelte in goede staat is, kan de huurder naderhand niet gaan eisen dat dit gedeelte alsnog in orde gebracht wordt.

Voor zover het de woonhuur betreft, menen wij dat niet zomaar van de bepalingen van de §§ 1 en 2 mag worden afgeweken. Elke afwijking verbieden is echter te streng. De mogelijkheid moet opengelet worden dat de huurder bewust een aantal herstellingen op zich neemt, in ruil voor een lagere huurprijs. Dat is wenselijk voor de huurder zelf: bij het begin van de huur kan hij het huis meer inrichten naar eigen smaak (keuze van behangpapier e.d.), een doehet-zelfer kan een lagere huurprijs verkiezen boven het comfort dat hij zijn handen niet moet vuil maken, enz. Het is evenzeer wenselijk voor de verhuurder, die omwille van zijn leeftijd, of verblijf in een andere stad, kan verkiezen het onderhoud van de woning aan de huurder over te laten, in ruil voor een lagere huurprijs. Vermeden moet echter worden dat in allerhande contracten stilclausules opduiken, die de herstellingsplicht van de verhuurder afwentelen op de huurder, en waarvan de draagwijdte door deze laatste niet begrepen wordt. De afwijking moet dus schriftelijk zijn, en in detail aanduiden welke herstellingen precies door de huurder moeten gedaan worden. Wat niet wordt vermeld, gebeurt volgens de regeling van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 1^s (nieuw)

Artikel 1 doen voorafgaan door een artikel 1^s, luidend als volgt :

« In artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek wordt het woord " toeval " vervangen door de woorden " vreemde oorzaak " »

VERANTWOORDING

Wij stellen voor in artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek de term « toeval » te vervangen door « vreemde oorzaak ». Deze term is algemener en drukt correcter de bedoeling uit, nl. elke oorzaak waar geen van de betrokken partijen schuld aan heeft.

Art. 1^o (nieuw)

Artikel 1 doen voorafgaan door een artikel 1^o, luidend als volgt :

« In artikel 1723 van het Burgerlijk Wetboek wordt een zin ingevoegd vóór de daar reeds staande zin, met volgende bepaling :

" De verhuurder mag de huurder niet door feitelijkheden storen in zijn rustig genot " »

VERANTWOORDING

Het gebeurt maar al te vaak dat de verhuurder, zonder de toestemming van de huurder en zelfs in zijn afwezigheid, zich toegang verschaft tot de verhuurde woning. Het spreekt voor zich dat de verhuurder op sommige ogenblikken de woning moet kunnen bezoeken om zich te vergewissen van de goede staat van de woning, om te zien of er geen herstellingen nodig zijn, of om herstellingen uit te voeren. Maar het is evident dat hij dat nooit mag in afwezigheid van de huurder, behoudens diens uitdrukkelijke toestemming, en dat dit bezoekrecht beperkt blijft tot de strikte noodzakelijkheid. Gezien de vele misbruiken die we momenteel kennen, stellen we voor deze nieuwe uitdrukkelijke bepaling in te lassen in artikel 1723.

Art. 1^{er} (nouveau)

Faire précéder l'article 1^{er}, par un article 1^{er}, libellé comme suit :

« L'article 1724 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

” § 1. Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque inconvénient qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de trente jours calendriers consécutifs, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de nature telle qu'elles rendent impossible le logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

§ 2. Les dispositions contractuelles qui sont contraires au § 1, dans la mesure où il s'applique aux baux à loyer, sont nulles ”. »

JUSTIFICATION

Cet amendement vise principalement à rendre impérative la disposition visée à l'article 1724 du Code civil, dans la mesure où elle s'applique aux baux à loyer. Dans de nombreux contrats types figure en effet systématiquement une clause précisant que cet article n'est pas d'application. Compte tenu du fait que les contrats standard sont de plus en plus nombreux, nous en arrivons à une situation dans laquelle la règle de droit commun devient l'exception. Il s'agit d'une situation malsaine qu'il y a lieu de redresser.

Nous proposons en outre de ramener le terme de quarante jours à trente, ce qui correspond mieux aux méthodes modernes de travail. Ce terme correspond en outre au délai périodique dans lequel la plupart des loyers doivent être payés. Pour qu'il n'y ait aucune équivoque quant à la manière de calculer le terme, nous avons indiqué explicitement qu'il s'agit de trente jours civils successifs.

Art. 1^{er} (nieuw)

Artikel 1 doen voorafgaan door een artikel 1^{er}, luidend als volgt :

« Artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door een nieuw artikel, met de volgende bepalingen :

” § 1. Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moeten derven.

Indien echter die herstellingen langer dan dertig opeenvolgende kalenderdagen duren, wordt de huurprijs vermindert naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

Indien de herstellingen van die aard zijn dat daardoor de huisvesting van de huurder en zijn gezin onmogelijk wordt, kan de huurder de huur doen ontbinden.

§ 2. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met § 1, in zover deze van toepassing is op de woonhuur, zijn nietig ”. »

VERANTWOORDING

De bedoeling van dit amendement is vooral de regeling, zoals bepaald in artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek, van dwingend recht te maken in zoverre ze slaat op de woonhuur. We stellen immers vast dat in zeer vele type-contracten systematisch een clause wordt opgenomen waarin dit artikel niet van toepassing verklaard wordt. Door het steeds toenemende aantal standaardcontracten komen we in een situatie waarin de gemeenrechtelijke regeling de uitzondering wordt. Dit is een ongezonde toestand, die moet rechtgezet worden.

Daarnaast stellen we voor de termijn van veertig dagen te verkorten tot dertig dagen, wat meer aangepast is aan de moderne werkmethode. Deze termijn biedt bovendien het voordeel overeen te stemmen met de periode voor dewelke, volgens de meeste huurovereenkomsten, huur moet betaald worden. Om de wijze van berekening duidelijk te stellen vermelden we uitdrukkelijk dat het gaat om dertig opeenvolgende kalenderdagen.

L. VAN DEN BOSSCHE