

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1973-1974.

15 OKTOBER 1973.

WETSONTWERP

tot wijziging van artikel 1731
van het Burgerlijk Wetboek.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1)

UITGEBRACHT DOOR DE HEER BAERT.

DAMES EN HEREN,

1. De huidige tekst van artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek schept, terzake van huurovereenkomsten, het vermoeden dat bij gebreke van plaatsbeschrijving de huurder het gehuurde goed in goede staat ontvangen heeft.

2. Het wetsvoorstel dat op 23 maart 1971 werd ingediend door de heer Lindemans, toen lid van de Kamer (Stuk n° 943/1 van 1970-1971), strekte tot omkering van dit vermoeden, nl. dat in zulk geval vermoed wordt dat de huurder het goed ontvangen heeft in dezelfde staat als degene waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs dat door alle middelen kan worden geleverd.

3. Het wetsvoorstel van de heer Lindemans werd door de Kamercommissie voor de Justitie en door de Kamer eenparig goedgekeurd.

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Charpentier.

A. — Leden : de heren Bourgeois, Charpentier, De Kerpel, Delporte, Duerinck, Saint-Remy, Suykerbuyk, Van Rompaey. — de heren Baudson, Collignon, Degroeve, Gondry, Laridon, Mathys, Vranckx. — de heren Jeunehomme, Van Lidth de Jeude, Verberckmoes. — de heren Gol, Havelange, Rouelle. — de heren Baert, Belmans.

B. — Plaatsvervangers : de heren De Keersmaecker, Michel, Remacle (Léon), Verhaegen. — Mevr. Copée-Gerbinet, de heren Nyffels, Temmerman, Tibbaut. — de heren Clercx, Hubaux. — de heren Defosset, Laloux. — de heer Leys.

Zie :

470 (1972-1973) :

— N° 2 : Ontwerp gewijzigd door de Senaat.

Chambre des Représentants

SESSION 1973-1974.

15 OCTOBRE 1973.

PROJET DE LOI

modifiant l'article 1731
du Code Civil.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)

PAR M. BAERT.

MESDAMES, MESSIEURS,

1. Le texte actuel de l'article 1731 du Code civil établit, en ce qui concerne les baux, la présomption qu'à défaut d'état des lieux le preneur a reçu la chose louée en bon état.

2. La proposition de loi déposée le 23 mars 1971 par M. Lindemans, à l'époque membre de la Chambre des Représentants (Doc. n° 943/1 de 1970-1971), avait pour objet de renverser cette présomption : dans ce cas, le preneur est présumé avoir reçu le bien dans l'état dans lequel celui-ci se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

3. La proposition de loi de M. Lindemans a été adoptée à l'unanimité par la Commission de la Justice de la Chambre d'abord et par la Chambre ensuite.

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Charpentier.

A. — Membres : MM. Bourgeois, Charpentier, De Kerpel, Delporte, Duerinck, Saint-Remy, Suykerbuyk, Van Rompaey. — MM. Baudson, Collignon, Degroeve, Gondry, Laridon, Mathys, Vranckx. — MM. Jeunehomme, Van Lidth de Jeude, Verberckmoes. — MM. Gol, Havelange, Rouelle. — MM. Baert, Belmans.

B. — Suppléants : MM. De Keersmaecker, Michel, Remacle (Léon), Verhaegen. — M^{me} Copée-Gerbinet, MM. Nyffels, Temmerman, Tibbaut. — MM. Clercx, Hubaux. — MM. Defosset, Laloux. — M. Leys.

Voir :

470 (1972-1973) :

— N° 2 : Projet amendé par le Sénat.

In het verslag van de heer Defraigne (Stuk n° 943/2 van 1970-1971) werd o.m. opgemerkt :

— dat de bepaling slechts zou van toepassing zijn op huurovereenkomsten die geen beding inhouden betreffende de staat van het gehuurde goed of de verplichtingen van de huurder;

— dat de wet slechts zou toepasselijk zijn op huurovereenkomsten die worden aangegaan nadat de wet in werking is getreden.

4. De Senaatscommissie voor de Justitie en de Senaat, hebben in de eerste plaats de door de heer Lindemans voorgestelde en de door de Kamer aangenomen bepaling, laten bestaan, met slechts een paar taalkundige wijzigingen « plaatsbeschrijving i.p.v. staat; door alle middelen, i.p.v. met alle rechtsmiddelen. ».

Doch zij hebben er een bepaling aan toegevoegd, waarbij aan elk van de partijen het recht wordt gegeven om bij het begin van de ingebruikneming een plaatsbeschrijving te eisen resp. te doen opmaken en dit ongeacht de bedingen van de huurovereenkomst, b.v. ook wanneer in de huurovereenkomst zou zijn bepaald dat het goed zich in goede staat bevindt.

Er wordt een termijn bepaald binnen welke de plaatsbeschrijving moet worden gevorderd (één maand wanneer de huurovereenkomst één jaar of langer duurt; 8 dagen wanneer zij voor minder dan één jaar werd aangegaan).

Bovendien heeft de Commissie voor de Justitie van de Senaat in een artikel 2 uitdrukkelijk bepaald (hetgeen reeds de bedoeling was geweest van de Kamer) dat de nieuwe bepaling slechts zal van toepassing zijn op de huurovereenkomsten die ingaan na de inwerkingtreding ervan.

De bespreking in de Senaat gaf slechts aanleiding tot een paar opmerkingen :

— vooreerst betreffende de kosten in geval van weigering een plaatsbeschrijving op te maken : sommige leden meenden dat het in dat geval aangewezen was die kosten ten laste van de weerspannige partij te leggen;

— betreffende bepalingen in de huurovereenkomst i.v.m. de staat van het goed : daarbij werd o.m. door de Minister van Justitie bevestigd dat dergelijke bepalingen het opmaken van een plaatsbeschrijving in geen geval kunnen verhinderen.

5. Het aldus door de Senaatscommissie aangevulde ontwerp dat trouwens de volledige steun vond van de Minister van Justitie, werd, op twee onthoudingen na, eenparig door de Senaat goedgekeurd. Ook de heer Lindemans, intussen Senator, heeft zowel in de Commissie voor de Justitie als in de openbare vergadering het aldus gewijzigd ontwerp goedgekeurd.

* * *

Ter zitting van uw commissie dd. 10 oktober 1973 werd door uw verslaggever een ontwerp-verslag uitgebracht, waarin hij naast de hierboven aangehaalde historiek van het ontwerp, de hiernavolgende opmerkingen maakte :

1) Het spreekt vanzelf dat niet altijd een plaatsbeschrijving zal moeten gevorderd worden. Wanneer b.v. in de huurovereenkomst gestipuleerd wordt dat het gehuurde goed zich in goede staat van onderhoud bevindt, en wanneer dat in werkelijkheid ook het geval is, zal de huurder allicht geen plaatsbeschrijving vragen. Het omgekeerde is al evenzeer het geval. Doch het recht om ze te vragen blijft.

2) Het is mogelijk dat in de huurovereenkomst uitdrukkelijk wordt bedongen dat het goed, hoewel in slechte of

Dans son rapport (Doc. n° 943/2 de 1970-1971), M. Defraigne a notamment fait observer :

— que la disposition ne s'appliquerait qu'aux baux qui ne comporteraient pas de clause concernant l'état des lieux du bien loué ou les obligations du locataire;

— que la loi ne s'appliquerait qu'aux baux qui seraient contractés après l'entrée en vigueur de celle-ci.

4. La Commission sénatoriale de la Justice et le Sénat ont en premier lieu maintenu la disposition proposée par M. Lindemans et adoptée par la Chambre en n'y apportant que quelques modifications d'ordre linguistique : « par toutes voies de droit » au lieu de « par tous moyens de droit ».

Mais ils y ont encore ajouté une disposition permettant à chacune des parties, au début de l'occupation, d'exiger ou de faire dresser un état des lieux, quelles que soient les stipulations du bail, par exemple même si celui-ci précise que le bien se trouve en bon état.

Il est fixé un délai dans lequel l'état des lieux doit être exigé (un mois, lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an; huit jours, lorsqu'elle est inférieure à un an).

En outre, la Commission de la Justice du Sénat a prévu expressément dans un article 2 (comme la Chambre en avait déjà eu l'intention) que la disposition nouvelle ne s'appliquerait qu'aux baux prenant cours après son entrée en vigueur.

La discussion au Sénat n'a suscité que quelques observations :

— d'une part, concernant les frais en cas de refus de dresser un état des lieux : certains membres ont estimé qu'en l'occurrence il s'indiquait de mettre ces frais à charge de la partie qui refuse;

— d'autre part, concernant les clauses du bail relatives à l'état du bien loué : à cet égard, le Ministre de la Justice a notamment confirmé que de telles clauses ne sauraient en aucun cas faire obstacle à l'établissement d'un état des lieux.

5. Le projet ainsi complété par la Commission sénatoriale, d'ailleurs avec l'accord total du Ministre de la Justice, a été adopté par le Sénat à l'unanimité moins deux abstentions. Même M. Lindemans, devenu sénateur entre-temps, a tant en Commission de la Justice qu'en séance publique adopté le projet modifié.

* * *

Au cours de la réunion du 10 octobre 1973 de votre Commission, votre rapporteur a présenté un projet de rapport contenant, outre le rappel esquissé ci-dessus de la genèse du projet, les observations suivantes :

1) Il est évident qu'il ne faudra pas toujours exiger un état des lieux. Par exemple, lorsque le bail stipule que le bien loué se trouve en bon état d'entretien et qu'il en est réellement ainsi, le locataire n'exigera vraisemblablement pas d'état des lieux. Le cas inverse se présentera tout aussi bien. Toutefois, le droit d'exiger un état des lieux demeure.

2) Il est possible que le bail stipule expressément que, bien qu'en mauvais état ou non décrit, le bien loué doit en

niet-beschreven staat, in elk geval door de huurder in goede (of perfecte) staat van onderhoud dient te worden teruggegeven bij het einde van de huurovereenkomst. Dergelijke clausule legt dan een bijkomende verplichting op aan de huurder, met name om het gehuurde goed in degelijke staat van onderhoud te (her)stellen. Zulke verplichting is ongetwijfeld geldig; zij moet echter in duidelijke termen gesteld zijn, krachtens de algemene regelen betreffende de interpretatie van overeenkomsten.

Hoewel in zulk geval het recht om een plaatsbeschrijving te eisen krachtens het wetsontwerp onaantast blijft (« ongeacht de bedingen van de overeenkomst »), is het vrij duidelijk dat de plaatsbeschrijving alsdan praktisch weinig nut zal hebben.

3) Wat de kosten van de plaatsbeschrijving betreft, dienen de men uit te gaan van de beschouwing dat zij in de eerste plaats in het belang van de partij die ze aanvraagt wordt opgemaakt, zodat het redelijk is dat die tenminste een deel van de kosten ervan draagt, terwijl de andere partij ze weigert, en dus geacht wordt de verliezende partij te zijn. Zo gezien is het niet onredelijk dat de kosten ten laste van beide partijen worden gelegd. Hoe dan ook, het ontwerp heeft deze kwestie terecht niet in het bijzonder willen regelen, zodat de beslissing bij de rechter blijft, conform het gemeen recht terzake.

* * *

Het ontwerp zoals het door de Senaat werd gewijzigd, werd eenparig aangenomen.

De Verslaggever,

F. BAERT.

De Voorzitter,

tout cas être remis en bon (ou parfait) état d'entretien par le locataire à la fin du bail. Une telle clause impose au locataire une obligation supplémentaire, en l'occurrence celle de mettre ou remettre le bien loué en bon état d'entretien. Cette obligation est indubitablement valable; toutefois, elle doit être formulée en termes précis, conformément aux règles générales relatives à l'interprétation des baux.

Bien que, dans le cas précité, le droit d'exiger un état des lieux en vertu du projet de loi demeure intangible (en effet, le projet précise « quelles que soient les stipulations du bail »), il est assez évident que l'état des lieux aura peu d'utilité pratique en l'occurrence.

3) En ce qui concerne les frais de l'état des lieux, il a fallu se baser sur le fait que celui-ci est établi principalement dans l'intérêt de la partie qui le demande, de sorte qu'il est raisonnable que cette partie supporte au moins une fraction des frais, tandis que l'autre partie, qui refuse, doit être considérée comme la partie perdante. Il n'est dès lors pas illogique de mettre les frais à charge des deux parties. Quoi qu'il en soit, le projet de loi n'a pas voulu, avec raison, trancher cette question : il laisse la décision au juge, conformément au droit commun en la matière.

* * *

Le projet de loi, tel qu'il a été modifié par le Sénat, a été adopté à l'unanimité.

Le Rapporteur,

Le Président,

E. CHARPENTIER.