

Chambre des Représentants

SESSION 1956-1957.

13 FÉVRIER 1957.

PROPOSITION DE LOI

tendant à modifier l'article 1736 du Code Civil,
relatif aux baux à loyer.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article 1736 du code civil stipule que si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

Comme on le sait, cette matière rentre dans la compétence des Juges de Paix, et il s'avère que les usages varient de canton à canton et sont fréquemment ignorés des propriétaires et des locataires.

Les lois exceptionnelles qui pendant 15 ans ont protégé les locataires viennent à expiration après avoir consacré dans de nombreux textes le principe d'un congé de 3 mois au moins et souvent de 6 mois. Quant aux baux conclus par écrit, ils prévoient généralement la nécessité d'un préavis minimum de 3 mois sinon de 6 mois. Or, le retour aux anciennes règles du code civil va consacrer à nouveau le règne des usages locaux qui, eux, prévoient seulement dans la plupart des cas un mois de préavis.

Les usages pratiqués en cette matière varient d'ailleurs souvent de canton à canton et parfois même à l'intérieur d'un même canton judiciaire.

Or, leur diversité a, à notre époque, perdu toute signification. En effet, il ne faut pas perdre de vue que le code civil s'y est référé en 1804, c'est-à-dire à une époque où en raison des difficultés de communications, les populations formaient des communautés sédentaires.

Actuellement, les distances ne sont plus un obstacle aux déplacements des habitants. Il en résulte que les migrations intérieures sont nombreuses et fréquentes. C'est la raison qui justifie une uniformisation des délais de préavis pour l'ensemble du pays.

Pour ce qui est de la durée des préavis, il est nécessaire d'apporter remède aux principes qui régissent le droit commun.

Il importe, en effet, d'abord, de constater que depuis 1914,

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1956-1957.

13 FEBRUARI 1957.

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 1736 van het Burgerlijk
Wetboek, betreffende, de huurovereenkomsten.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat, indien de huur zonder geschrift werd aangegaan, de ene partij aan de andere slechts opzegging kan doen met inachtneming van de door het plaatselijk gebruik bepaalde termijnen.

Zoals bekend valt deze aangelegenheid onder de bevoegdheid van de Vrederechters; nu blijkt dat het gebruik van kanton tot kanton verschilt en dat de eigenaars en de huurders er vaak onkundig van zijn.

De uitzonderingswetten die gedurende 15 jaar de huurders hebben beschermd en waarin herhaaldelijk het beginsel is gehuldigd van een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden, en vaak van zes maanden, verstrijken thans. In de schriftelijk aangegane huurovereenkomsten wordt over het algemeen een opzeggingstermijn van ten minste drie, en soms zes maanden opgelegd. Nu gaat de terugkeer tot de vroeger geldende regelen van het Burgerlijk Wetboek opnieuw het plaatselijk gebruik invoeren, dat in de meeste gevallen slechts in een opzeggingstermijn van één maand voorziet.

De ter zake geldende gebruiken verschillen trouwens vaak van kanton tot kanton, soms zelfs binnen een zelfde rechterlijk kanton.

Nu heeft die verscheidenheid heden ten dage alle zin verloren. Er mag immers niet uit het oog worden verloren dat de desbetreffende bepaling in het Burgerlijk Wetboek daterend van 1804, d.w.z. van een tijdperk waarin de mensen, ingevolge de gebrekkige verkeersmiddelen, nog aan hun woonplaats gebonden waren.

Thans zijn afstanden geen hinderpaal meer voor de verplaatsingen van de inwoners. Daaruit volgt dat veranderingen van woonplaats binnen het land zeer vaak voorkomen, wat het eenvormig maken van de opzeggingstermijnen over het ganse land wettigt.

Ten aanzien van de duur van de opzegging moet een correctief worden aangebracht in de beginselen die in het gemeene recht gelden.

Eerst en vooral dient te worden geconstateerd dat dit

ce régime n'est resté en vigueur qu'à peine pendant deux années. Il faut trouver dans cette constatation la preuve qu'il ne repose plus sur des principes susceptibles de trancher les litiges qui naissent à notre époque en matière de baux à loyer.

Le problème de l'habitation est devenu l'une des préoccupations sociales de l'Etat. Celui-ci a créé des normes urbanistiques qui provoquent la transformation ou la disparition de nombreux immeubles.

L'Etat surveille également la qualité des logements quant à leur habitabilité et ordonne éventuellement la fermeture de ceux qui doivent être considérés comme taudis.

Il faut ajouter à ces faits l'intensité de l'activité économique qui provoque de nombreux mouvements de population.

Cette situation nouvelle est certainement la cause des nombreuses résiliations de baux à loyers qui se produisent actuellement.

Il en résulte un besoin plus intense de logements.

Devant un tel état de choses, les délais de préavis accordés en vertu des usages sont manifestement trop courts pour permettre au locataire de trouver un immeuble convenable et de parer à tous les préparatifs d'un déménagement.

Pour se faire une idée de la disparité qui existe entre les usages, nous donnons ci-après trois tableaux :

1. — Tableau des usages en vigueur dans l'arrondissement de Bruxelles.

Publié au Journal des Tribunaux le 31 janvier 1932.

Baux sans écrit :

Nature des biens loués	Durée du bail verbal	Délais de congé Congé franc
A. — Maisons, appartements assimilables aux maisons (loi du 8 juillet 1924), magasins, ateliers, ou parties de maison loués pour l'exercice d'un commerce :		
Loyer payable par trimestre ou plus...	1 an	3 mois
Mêmes locaux :		
Loyer payable par mois ...	3 mois	1 mois
B. — Appartements :		
Loyer payable par plus d'un mois.	3 mois	1 mois
C. — Appartements et « quartiers » :		
Loyer payable par mois ...	1 mois	1 mois
D. — Chambres :		
Loyer payable : par mois ...	1 mois	15 jours
par quinzaine ...	15 jours	15 jours
par semaine ...	7 jours	7 jours
à la journée...	1 jour	1 jour

N. B. — La durée de la tacite reconduction est égale à celle de la durée du bail sans écrit.

stelsel sedert 1914 ternauwernood gedurende twee jaar van kracht is geweest. Die vaststelling is wel het bewijs dat het stelsel niet meer rust op beginselen, die dienstig kunnen zijn bij de beslechting van de geschillen, welke heden ten dage ontstaan naar aanleiding van huurovereenkomsten.

Het vraagstuk van de huisvesting behoort thans tot de sociale aangelegenheden waarbij de Staat actief optreedt. De Staat heeft op het gebied van de stedenbouw normen vastgesteld, die de transformatie of de sloping van talrijke gebouwen noodzakelijk maken.

De Staat waakt tevens voor de kwaliteit van de woningen inzake bewoonbaarheid, en beveelt eventueel de sluiting van die welke als krotten moeten worden beschouwd.

Daarbij komt nog de intensiteit van de economische bedrijvigheid, die een grote mobiliteit in de bevolking teweegbrengt.

Aan deze nieuwe toestand is het voorzeker te wijten dat thans zo veel huurovereenkomsten worden verbroken.

Daaruit volgt een groter behoefte aan woongelegenheid.

Ten aanzien van dergelijke toestand zijn de door het gebruik bepaalde opzeggingstermijnen klaarblijkelijk te kort, om de huurder in staat te stellen een behoorlijke huisvesting te vinden en de nodige maatregelen voor zijn verhuizing te nemen.

Om een denkbeeld te geven van de verscheidenheid die in de gebruiken bestaat, geven wij hierna drie tabellen :

1. — Tabel van de in het arrondissement Brussel geldende gebruiken.

Verschenen in het « Journal des Tribunaux » van 31 januari 1932.

Niet schriftelijke huurovereenkomsten.

Aard van de verhuurde goederen	Duur van de mondelinge huurovereenkomst	Opzeggings-termijnen Volle opzeggings-termijnen
A. — Huizen, met huizen gelijkgestelde appartementen (wet van 8 juli 1924), winkels, werkplaatsen of gedeelten van huizen die gehuurd worden om er handel in te drijven :		
Huur betaalbaar per trimester of meer ...	1 jaar	3 maanden
Zelfde lokalen :		
Huur betaalbaar per maand ...	3 maanden	1 maand
B. — Appartementen :		
Huur betaalbaar per meer dan één maand ...	3 maanden	1 maand
C. — Appartementen en « kwartieren » :		
Huur betaalbaar per maand ...	1 maand	1 maand
C. — Kamers :		
Huur betaalbaar : per maand ...	1 maand	15 dagen
per halve maand ...	15 dagen	15 dagen
per week ...	7 dagen	7 dagen
per dag ...	1 dag	1 dag

N. B. — De duur van de stilzwijgende verlenging is gelijk aan de duur der niet geschreven huurovereenkomst.

2. — Gand (trois cantons).

1°) Les maisons ou appartements d'un loyer supérieur à 2.100 francs par an, sont toujours censés être loués à l'année.

Le délai de congé est de trois mois avant l'échéance du terme.

Par location d'appartement on entend la location dans un immeuble d'une série de pièces pourvues de toutes les commodités habituelles et offrant au preneur une habitation à l'abri de toute promiscuité.

On oppose à cette location, la location de chambres. Ici le preneur n'habite primitivement qu'une ou deux chambres et, en règle générale, use en commun, avec le bailleur ou d'autres locataires, de plusieurs locaux dans l'immeuble.

2°) Les maisons et appartements d'un loyer inférieur à 2.100 francs sont censés être loués au mois. Le délai de congé est d'un mois.

3°) Les maisons d'ouvriers ou d'artisans, ainsi que les chambres dont le loyer annuel dépasse 1.200 francs sont censées être louées au mois. Le délai de congé est d'un mois.

Si le loyer est inférieur à 1.200 francs, la location est censée faite à la semaine, et le délai de congé est d'une semaine.

4°) La location d'un appartement par journée se compte de jour en jour d'occupation.

3. — Canton de Mons.

1. — Baux à loyer.

Usage des lieux concernant les locations faites sans écrit.

Nature des lieux loués	Durée du bail verbal	Délais de congé Ces congés doivent être de
A. — Maisons, appartements assimilables aux maisons (loi du 8 juillet 1924), magasins, ateliers ou parties de maison loués pour l'exercice d'un commerce :		
loyer payable par trimestre	1 trimestre	1 mois ½
loyer payable par semestre	1 semestre	3 mois
loyer payable par an	1 an	3 mois
Mêmes locaux :		
loyer payable par mois	1 mois	15 jours
B. — Appartements :		
loyer payable par trimestre	1 trimestre	1 mois ½
loyer payable par semestre	1 semestre	3 mois
loyer payable par an	1 an	3 mois
C. — Appartements et « quartiers » :		
loyer payable par mois	1 mois	15 jours
Chambres :		
loyer payable par mois	1 mois	15 jours
loyer payable par quinzaine	15 jours	8 jours
loyer payable par semaine	7 jours	3 jours
loyer payable à la journée	1 jour	avant-midi

La durée de la tacite reconduction est égale à la durée du bail.

2. — Gent (drie kantons).

1°) Huizen of appartementen met een huurprijs van meer dan 2.100 frank 's jaars worden steeds geacht per jaar te zijn verhuurd.

De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden vóór de vervaldag van de termijn.

Met huur van een appartement wordt bedoeld het huren in een onroerend goed van een reeks kamers, die voorzien zijn van alle gewone faciliteiten en de huurder een woon-gelegenheid zonder enige promiscuïteit bieden.

Tegenover deze huur staat het huren van kamers. Hier bewoont de huurder slechts één of twee kamers en gebruikt hij doorgaans, samen met de verhuurder of andere huurders, verscheidene lokalen in het gebouw.

2°) Huizen en appartementen met een huurprijs van minder dan 2.100 frank worden geacht per maand te zijn verhuurd. De opzeggingstermijn bedraagt één maand.

3°) Woningen voor arbeiders of ambachtslieden, alsmede kamers waarvan de jaarlijkse huurprijs meer dan 2.100 fr. bedraagt worden geacht per maand verhuurd te zijn. De opzeggingstermijn bedraagt één maand.

Bedraagt de huurprijs minder dan 1.200 frank, dan wordt de huur geacht per week te geschieden en bedraagt de opzeggingstermijn één week.

4°) Het huren van een appartement per dag wordt aangerekend van dag tot dag bewoning.

3. — Kanton Bergen.

1. — Huurovereenkomsten.

Plaatselijke gebruiken nopens de niet schriftelijke huurovereenkomsten.

Aard der verhuurde woningen	Duur van de mondelinge huurovereenkomst	Opzeggingstermijnen De duur van deze termijnen is
A. — Huizen, met huizen gelijk te stellen appartementen (wet van 8 juli 1924), opslagplaatsen, werkplaatsen of gedeelten van huizen die gehuurd worden voor handelsdoeleinden :		
huur betaalbaar per trimester	1 trimester	1 maand ½
huur betaalbaar per semester	1 semester	3 maanden
huur betaalbaar per jaar	1 jaar	3 maanden
Zelfde lokalen :		
huur betaalbaar per maand	1 maand	15 dagen
B. — Appartementen :		
huur betaalbaar per trimester	1 trimester	1 maand ½
huur betaalbaar per semester	1 semester	3 maanden
huur betaalbaar per jaar	1 jaar	3 maanden
C. — Appartementen en « kwartieren » :		
huur betaalbaar per maand	1 maand	15 dagen
Kamers :		
huur betaalbaar per maand	1 maand	15 dagen
huur betaalbaar per veertien dagen	15 dagen	8 dagen
huur betaalbaar per week	7 dagen	3 dagen
huur betaalbaar per dag	1 dag	vóór de middag

De duur van de stilzwijgende verlenging is dezelfde als die van de huurovereenkomst.

II. — *Usage des lieux du canton de Mons.*

A. — Les maisons ou parties de maisons avec jardin de moins de quatre ares occupées sans écrit sont censées louées pour un an, 6 mois, 3 mois ou 1 mois selon que le loyer est payable par an, semestre, trimestre ou par mois; le délai de préavis requis par l'article 1736 du Code Civil est d'un demi-temps avant l'expiration du terme, sauf pour les maisons ou appartements loués à l'année dont le délai de préavis est de trois mois.

B. — Les maisons avec jardin d'une contenance de quatre ares et plus, y compris l'assiette de la maison, occupées sans écrit, sont censées louées pour un an.

Le délai de préavis est dans ce cas de trois mois avant l'échéance de l'année d'occupation.

L'examen des trois tableaux ci-dessus, cités à titre d'exemples pour les régions flamande, wallonne et bruxelloise, démontre l'incohérence et souvent l'illogisme auquel nous aboutissons par le retour aux règles du droit commun.

On objecte parfois que lorsque l'usage n'accorde au locataire qu'un préavis trop court, le Juge peut le faire bénéficier d'un délai de grâce en qualité de débiteur malheureux et de bonne foi. On répond toutefois à cette objection que le débiteur malheureux et de bonne foi n'est précisément pas celui qui risquera un procès toujours trop coûteux pour lui.

C'est pourquoi, nous proposons d'uniformiser la matière en prévoyant l'obligation pour le propriétaire de donner congé avec préavis de trois mois et pour le locataire, un congé avec préavis d'un mois.

Ces préavis ne prendront cours que le premier du mois suivant celui au cours duquel le congé est signifié.

Il est apparu également aux signataires de la présente proposition de loi, qu'il fallait tenir compte de locations particulières telles que celles d'appartements ou de parties d'immeuble et celles de maisons pourvues d'un potager y attenant.

Dans le premier cas, il est proposé de réduire les délais de moitié en raison des moindres difficultés que cause le déménagement.

Dans le second cas, en principe les dispositions nouvelles des deux premiers alinéas de l'article 1736, resteront en vigueur, mais le locataire pourra demander au Juge de Paix qu'il lui soit accordé des délais supplémentaires afin de pouvoir disposer du potager jusqu'en fin de saison.

La procédure envisagée est simplifiée puisqu'il suffira au locataire de déposer requête à cette fin au greffe de la Justice de Paix.

L'importance des délais supplémentaires que le juge pourra accorder, ne peut être précisée dans le texte. Elle dépendra de l'époque de la signification du congé.

En principe, le Juge de Paix accordera au moins le délai de préavis prévu par les deux premiers alinéas de l'article nouveau, mais il pourra permettre, si l'intérêt du locataire l'exige, que ce dernier occupe la maison et le potager jusqu'en septembre ou octobre de la même année.

Les dispositions de l'article 1736 nouveau seront applicables aux baux écrits. C'est pourquoi, il est proposé d'ajouter un article 1736bis.

II. — *Plaatselijke gebruiken in het kanton Bergen.*

A. — De huizen of gedeelten van huizen met een tuin van minder dan vier aren, die zonder schriftelijke overeenkomst verhuurd worden, zijn geacht verhuurd te zijn voor één jaar, 6 maanden, 3 maanden of 1 maand naargelang de huur betaalbaar is per jaar, per semester, per trimester of per maand; de bij artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek opgelegde opzeggingstermijn is gelijk aan de helft van de huurtermijn, behalve voor de huizen of de appartementen die voor één jaar verhuurd zijn en waarvoor de opzeggingstermijn drie maanden bedraagt.

B. — De huizen met een tuin van vier aren of meer, met inbegrip van de door het huis ingenomen oppervlakte, die zonder schriftelijke overeenkomst verhuurd worden, zijn geacht voor één jaar verhuurd te zijn.

In dit geval is de opzeggingstermijn vastgesteld op drie maanden vóór de jaarlijkse vervaldag.

Uit het onderzoek van bovenstaande drie tabellen, die als voorbeelden voor de Vlaamse en Waalse gewesten en voor het Brusselse worden gegeven, blijkt het onsamenvangende en vaak onlogische van de toestand, waarin wij terecht komen door de terugkeer naar de gemeenrechtelijke regelen.

Men hoort wel eens de opwerping dat, als het gebruik de huurder een te korte opzeggingstermijn toekent, de Rechter hem als ongelukkige en te goeder trouw zijnde schuldenaar het genot van gratietermijnen kan toekennen. Op die opwerping wordt evenwel geantwoord dat de ongelukkige en te goeder trouw zijnde schuldenaar nu precies niet diegene is die zich aan een proces zal wagen, want een proces is voor hem steeds te kostelijk.

Daarom stellen wij voor in deze zaken eenheid te brengen door de eigenaar en de huurder bij het opzeggen te verplichten onderscheidenlijk een termijn van drie maanden en een termijn van één maand in acht te nemen.

Die opzeggingstermijnen gaan pas in op de eerste van de maand na die tijdens welke de opzegging wordt betekend.

De ondertekenaars van dit wetsvoorstel zijn eveneens de mening toegedaan dat rekening moet worden gehouden met bijzondere gevallen, zoals bij voorbeeld de huur van appartementen of van gedeelten van onroerende goederen en deze van huizen met belendende moestuin.

In het eerste geval wordt voorgesteld de termijnen op de helft te brengen wegens geringere moeilijkheden in verband met de verhuizing.

In het tweede geval blijven de nieuwe bepalingen van het eerste en het tweede lid van artikel 1736 in beginsel van kracht, maar de huurder zal de Vrederechter mogen verzoeken hem bijkomende termijnen toe te staan om tot het einde van het seizoen over de moestuin te kunnen beschikken.

De betrokken procedure wordt vereenvoudigd, want het zal voldoende zijn dat de huurder daartoe een verzoekschrift indient ter griffie van het Vredegerecht.

De duur van de bijkomende termijnen, welke de rechter zal mogen toestaan, kan in de tekst niet nader worden bepaald, want die zal afhangen van het tijdstip, waarop de opzegging wordt betekend.

In beginsel zal de Vrederechter ten minste de bij de eerste twee leden van het nieuwe artikel bepaalde opzeggingstermijn toekennen, maar, als het belang van de huurder zulks eist, kan hij toestaan dat de huurder het huis en de moestuin bezet tot in september of oktober van hetzelfde jaar.

Het bepaalde in het nieuw artikel 1736 zal van toepassing zijn op de schriftelijke huurovereenkomsten. Daarom wordt voorgesteld een artikel 1736bis toe te voegen.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

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

I. — Si le bail a été fait sans écrit, le bailleur ne pourra donner congé au preneur, et ce nonobstant toute convention contraire, que moyennant un préavis d'une durée d'au moins trois mois, prenant cours le premier du mois qui suit celui de sa signification.

Le preneur ne pourra donner congé au bailleur que moyennant un préavis minimum d'un mois prenant cours dans les mêmes conditions.

II. — Le congé sera donné par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

III. — Lorsque le bail a pour objet la location d'un appartement ou d'une partie d'immeuble, les délais ci-dessus sont réduits de moitié.

IV. — Si le bail porte à la fois sur une maison et un potager y attenant et dont la superficie est d'au moins trois ares, le Juge pourra accorder des délais supplémentaires par ordonnance rendue sur simple requête déposée au greffe par le locataire.

Art. 2.

Il est ajouté au même Code un article 1736*bis*, ainsi conçu :

Si le bail est fait par écrit pour une durée indéterminée, ou si le bail écrit prévoit une durée de préavis inférieur à celle de l'article 1736, il sera en tout état de cause, fait application des dispositions du dit article.

WETSVOORSTEL

Eerste artikel.

Artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door wat volgt :

I. — Indien de huur zonder geschrift werd aangegaan, kan de verhuurder, niettegenstaande ieder strijdige overeenkomst, aan de huurder slechts opzegging doen met een termijn van ten minste drie maanden die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de betekening ervan.

De huurder kan aan de verhuurder slechts opzegging doen met een minimum-termijn van één maand, die onder dezelfde voorwaarden ingaat.

II. — Opzegging wordt gegeven per ter post aangezekende brief of per deurwaardersexploot.

III. — Indien de huurovereenkomst betrekking heeft op een appartement of een gedeelte van een onroerend goed, worden de hierboven vermelde termijnen met de helft verminderd.

IV. — Heeft de huurovereenkomst tegelijk betrekking op een huis en op een daaraan palende moestuin met een oppervlakte van ten minste drie are, dan kan de Rechter bij beschikking, gewezen op eenvoudig door de huurder ter griffie ingediend verzoekschrift bijkomende termijnen toestaan.

Art. 2.

Er wordt in hetzelfde Wetboek een artikel 1736*bis* toegevoegd, dat luidt als volgt :

Indien de huurovereenkomst schriftelijk wordt aangegaan voor onbepaalde duur, of indien in de schriftelijke huurovereenkomst een minder lange opzeggingstermijn is bepaald dan in artikel 1736, worden de bepalingen van bedoeld artikel in ieder geval toegepast.

H. DERUELLES,
Ch. JANSSENS,
M.-A. PIERSON.