ROYAUME DE BELGIQUE.

KONINKRIJK BELGIE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice, le 5 juillet 1983, d'une demande d'avis sur un projet de loi "relatif aux contrats de louage", a donné le 13 juillet 1983 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 5e juli 1983 door de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet "betreffende de huurovereenkomsten", heeft de 13e juli 1983 het volgend advies gegeven :

EXAMEN DU TEXTE.

INTITULE.

L'intitulé correspondrait mieux à l'objet du projet et, d'ailleurs, à la terminologie générale du titre VIII du livre III du Code civil, dans la rédaction suivante :

"Loi relative au contrat de louage de biens immeubles".

DISPOSITIF.

Article 1er.

Dans le texte néerlandais, au paragraphe 1er, alinéa 1er, de l'article 1728bis en projet, il y a lieu de substituer "kosten van levensonderhoud" à "levensduurte" (voir "Sociaalrechtelijk Woordenboek"). Cette observation vaut pour toutes les dispositions du projet où le terme "levensduurte" figure.

Au paragraphe 1er, alinéa 2, de l'article 1728bis en projet, il faut écrire "verkregen" au lieu de "bekomen".

A l'alinéa 3 du paragraphe 1er de l'article 1728bis en projet, l'expression "fixé par le juge", appliquée au loyer, est trop absolue en ce qu'elle semble impliquer un pouvoir général d'appréciation du juge quant au montant du loyer. Mieux vaudrait écrire :

"Le loyer de base est le loyer qui résulte de la convention des parties ou d'un jugement".

.../...

Suivant le paragraphe 2, les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1er sont nulles, mais, dans ce cas, l'a l'adaptation du loyer au coût de la vie se ferait suivant les dispositions du paragraphe 1er.

La règle pourrait être exprimée de manière à la fois plus exacte et plus simple sur le modèle de l'article 920 du Code civil. Le texte suivant est proposé :

"§ 2. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article sont réductibles à celle-ci".

Article 2.

Dans un souci de précision et de concordance avec le texte français, il est proposé de rédiger comme suit l'alinéa 1er du paragraphe 1er du texte néerlandais de l'article 1728ter en projet :

"Behalve wanneer uitdrukkelijk overeengekomen is dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met werkelijke uitgaven overeenkomen".

A l'alinéa 3, on écrira en néerlandais : "De stukken die van deze uitgaven doen blijken, moeten worden overgelegd".

Aux termes de l'alinéa 4 du paragraphe 1er de l'article 1728ter en projet :

> "Dans les cas d'immeuble à appartements multiples, dont la gérance est assurée par une même personne, l'obligation (de produire les documents établissant les dépenses) est remplie dès lors que la possibilité est offerte au preneur de consulter les documents au domicile ou au siège de cette personne".

.../...

Dans les immeubles à appartements, les actes de base prévoient souvent que les pièces justificatives des comptes de gestion sont vérifiées, sans déplacement, par des délégués de l'assemblée générale des copropriétaires, à laquelle il est ensuite fait rapport.

En pareil cas, le propriétaire, qui n'a pas un accès personnel au dossier des pièces justificatives, ne pourrait assurer leur consultation au preneur. Si, contrairement au but poursuivi par de telles clauses, qui est de ne pas alourdir la tâche de la personne chargée de la gestion de l'immeuble, l'intention du Gouvernement était d'imposer une sorte de droit d'accès permanent et général du preneur aux comptes de gestion et aux pièces justificatives de ces comptes, là où ce droit a été restreint à l'égard du propriétaire, le texte devrait refléter cette intention d'une manière plus précise. Dans sa rédaction actuelle, l'alinéa 4 risque de placer le bailleur dans la situation de ne pouvoir "offrir" au preneur que le droit dont il dispose lui-même à l'égard du gérant.

En toute hypothèse, dans le texte français le mot "gérance" devrait être remplacé par celui de "gestion", de manière à couvrir la situation des sociétés qui gèrent elles-mêmes leurs immeubles sans recourir aux services d'un gérant. De même, il serait préférable d'écrire "au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion".

Au début de la disposition, on écrira dans le texte néerlandais : "In het geval van ...".

.../...

Article 3.

Suivant le paragraphe 1er de l'article 1728quater en projet,

"Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci doit être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste".

Par ailleurs, l'article 2272bis en projet dispose comme suit :

"L'action des preneurs pour le recouvrement des sommes indûment payées se prescrit également par un an à compter de la date de l'expiration du bail".

Selon l'article 2277 du Code civil, les loyers des maisons se prescrivent par cinq ans. Il en est de même de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts.

Pour les paiements qui auraient été faits indûment par le preneur, le projet prévoit une même prescription de cinq ans et un mode d'interruption de cette prescription par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste. Comme l'action en recouvrement se prescrira, selon l'article 2272bis en projet, par un an à dater de l'expiration du bail, la durée de l'interruption de la première prescription pourra se confondre avec la durée du bail lui-même et être par conséquent très longue. Il n'est pas rare qu'un bail se prolonge pendant plusieurs décennies, spécialement dans le domaine commercial. Une inaction aussi longue du preneur poserait des problèmes de procèdure, spécialement lorsque l'immeuble aura changé de mains, par vente ou par succession.

Une telle situation serait sans exemple dans le Code civil, hormis dans le cas de certains incapables.

.../...

Mieux vaudrait prévoir, lorsque le désaccord entre les parties persiste après l'envoi de la lettre recommandée, que le preneur dispose d'un délai de un an après cet envoi pour déposer sa requête au greffe de la justice de paix.

A l'alinéa 2 du paragraphe 1er, une parfaite concordance avec le texte français commanderait d'écrire en néerlandais : "De teruggave kan evenwel slechts geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens ... (la suite comme au projet)".

Article 4.

L'article 1730 en projet reproduit l'article 1731 du Code civil, à quelques modifications de forme près.

La rédaction pourrait cependant en être encore améliorée, notamment en exprimant, dès l'alinéa 1er, que le droit de faire dresser un état des lieux est indépendant de la durée du bail, celle-ci n'ayant d'influence que sur le délai dans lequel l'état doit être dressé.

Il va de soi, par ailleurs, que la disposition en projet ne pourra pas porter préjudice au droit du bailleur de faire procéder en tout temps à la constatation d'éventuels abus de jouissance.

En outre, chacune des parties peut souhaiter l'établissement d'un état des lieux en cas d'améliorations apportées au bien loué.

Enfin, en vue de permettre l'établissement de l'état des lieux dans le plus court délai possible, le projet prévoit que la décision du juge de paix n'est pas susceptible d'appel. Les mêmes raisons doivent conduire à prévoir que la décision est exécutoire nonobstant opposition, ainsi qu'il est aussi prévu à l'article 1752bis, en projet, en ce qui concerne la garantie.

.../...

Le texte suivant est proposé pour les paragraphes 1er et 2 :

"§ 1er. Chacune des parties peut exiger qu'un état des lieux détaillé soit dressé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an ou au cours des huit premiers jours d'occupation lorsque la durée du bail est inférieure à un an.

A défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite avant l'expiration du délai de un mois ou de huit jours selon le cas, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§ 2. Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux a été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

A défaut d'accord, la procédure prévue au paragraphe 1er est d'application, sauf en ce qui concerne les délais".

Quant au paragraphe 4, le Conseil d'Etat n'aperçoit pas la raison pour laquelle c'est seulement l'alinéa 1er du paragraphe 1er dont l'application aux baux à ferme est exclue.

Article 5.

Le paragraphe 2 de l'article 1731 en projet reproduit l'actuel article 1730 du Code civil. Toutefois, cette disposition, jusqu'ici supplétive, serait désormais, impérative en vertu du paragraphe 3 de l'article en projet.

La nullité ainsi prévue pourrait mettre en cause des dispositions contractuelles, fréquentes dans les baux en cours, qui prévoient, en fonction d'un loyer modérément fixé, que le preneur effectuera certains travaux (par exemple, renforcement d'un circuit électrique, pose de cloisons dans un plateau de bureaux, équipement d'un vestiaire dans une usine) qui resteront acquis au bailleur, éventuellement moyennant une indemnité. Le preneur ne pourrait-il, selon la disposition en projet, enlever ce qu'il s'était engagé à laisser dans les lieux après son départ ?

Le paragraphe 3 est de nature à paralyser la conclusion de certaines conventions, spécialement dans le domaine du leasing, qui sont utiles et désirées par les deux parties.

On n'aperçoit pas l'intérêt de frapper de nullité les clauses qui dérogeraient à l'article 1731, § 2, en projet. L'exposé des motifs ne fournit à cet égard aucune justification.

Article 6.

Une banque étant une institution de crédit, l'énumération qui figure à l'alinéa 1er du paragraphe 1er de l'article 1752bis en projet, n'a de sens que si son premier terme vise une institution "publique" de crédit.

Pour le surplus, on écrira dans le texte néerlandais de l'alinéa 1er : "Indien een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, hem is verhuurd ... zekerheid, ter nakoming ... op een geïndividualiseerde rekening ten name van de huurder worden geplaatst ...".

.../...

L'alinéa 2 du paragraphe 1er est incomplet en ce qu'il ne mentionne que le preneur. Le transfert ou le partage de la garantie est réglé à l'alinéa 4. Il suffit dès lors d'écrire, à l'alinéa 2, en s'inspirant de l'article 1154 du Code civil :

"Les intérêts produits par la somme ainsi placée sont capitalisés".

Cette formule permet d'éviter la prescription des intérêts au profit de l'organisme financier.

L'alinéa 3 gagnerait en précision si les mots "la somme" étaient remplacés par les mots "l'actif du compte".

Dans le même alinéa, il serait préférable d'écrire : "Par le seul fait du placement,...".

A l'alinéa 4, il est question "d'une copie conforme d'une décision judiciaire".

Le Code judiciaire ne connaît que l'expédition revêtue de la formule exécutoire (articles 790 et 791) et la copie non signée (article 792) qui est envoyée aux parties par simple lettre, à titre d'information.

Si les greffiers étaient appelés à délivrer des copies certifiées conformes, il conviendrait de modifier le Code judiciaire. Plus vraisemblablement s'agit-il d'une copie de l'expédition, dont la conformité sera attestée par l'administration communale.

Dès lors, le début de l'alinéa 4 du paragraphe 1er gagnerait à être rédigé comme suit :

"Il ne peut être disposé du compte de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou de l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, soit d'une copie conforme de l'expédition d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire ... (la suite comme au projet)".

Article 7.

Le paragraphe 2 serait plus simplement rédigé, en une seule phrase, comme suit :

"Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1er sont réductibles".

.../...

Article 8.

La rédaction de la phrase liminaire du paragraphe 1er n'est pas suffisamment précise.

Par ailleurs, le paragraphe 2 a pour but d'insérer dans le Code civil un article 2272bis, alors que l'article 2273 du même Code a été abrogé implicitement par la loi du 10 octobre 1967, article 3-9.

C'est pourquoi il est proposé de rédiger l'article 8 de la manière suivante :

"Article 8.-

L'article 2273 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

"Article 2273. L'action des bailleurs pour le payement du montant résultant de l'adaptation du loyer au coût de la vie se prescrit par un an.

L'action des preneurs pour le recouvrement des sommes indûment payées se prescrit par un an à compter de ... (voir l'observation relative à l'article 3)".

Article 9.

Le début de l'article 1344bis en projet serait mieux rédigé comme suit :

"Sous réserve des dispositions relatives aux baux à ferme ...".

.../...

A l'alinéa 3, on écrira dans le texte néerlandais : "Een getuigschrift van woonplaats van de onder 3° vermelde persoon wordt bij het verzoekschrift gevoegd. Dit getuigschrift mag niet vroeger gedagtekend zijn dan vijftien dagen vóór het verzoekschrift. Het wordt afgegeven door het gemeentebestuur".

A l'alinéa 4, on écrira : "binnen vijftien dagen" au lieu de "binnen de vijftien dagen".

Article 11.

Au paragraphe 1er, il convient d'écrire dans le texte néerlandais : "... kan de aan de huurder gedane opzegging ten vroegste uitwerking hebben vanaf 30 juni 1984".

Au paragraphe 2, alinéa 2, mieux vaudrait, dans le texte néerlandais, écrire à la fin : "... of de door het plaatselijk gebruik bepaalde termijnen".

Le texte néerlandais de l'alinéa 1er du paragraphe 3 serait plus précis dans la rédaction suivante :

"§ 3. De huurovereenkomsten evenwel die betrekking hebben op woningen welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen, waarvan de duur korter is dan of gelijk is aan drie jaar en die ..., worden ...".

En relation avec le paragraphe 3, alinéa 2, il faut observer que l'inscription au registre de la population à titre de résidence secondaire, a été supprimée par l'article 5 de l'arrêté royal du 18 mars 1981 modifiant l'arrêté royal du 1er avril 1960 réglant la tenue des registres de la population. La disposition en projet doit être adaptée à cette suppression.

.../...

Au début de la disposition, dans le texte néerlandais, il convient de remplacer "Wanneer het" par "Wanneer ze" et d'écrire ensuite "diens inschrijving" au lieu de "dien inschrijving".

A l'alinéa 3 du paragraphe 3, il convient d'écrire : "... relatifs à des locaux destinés au logement qui font partie d'un ensemble contenant un établissement commercial" et, dans le texte néerlandais, à l'alinéa 4 : "... of de door het plaatselijk gebruik bepaalde termijnen".

Article 13.

Il y a lieu de rectifier une erreur de dactylographie dans le texte français en insérant les mots "sur l'impôt" avant les mots "sur le revenu du propriétaire".

Afin d'élimier une discordance avec le texte français, il est proposé d'écrire, dans le texte néerlandais, à la fin de l'article 13 : "... verhoogd met dat gedeelte van de op het aanslagjaar 1983 betrekking hebbende voorheffing dat kan worden aangerekend op de inkomstenbelasting van de eigenaar".

Article 14.

Cet article tend à attribuer au Roi le pouvoir de déroger à la loi et aux conventions qui forment la loi des parties :

1° en limitant l'adaptation des loyers et en prorogeant les baux à l'instar de la loi du 30 décembre 1982;

2° en différant la mise en vigueur ou l'application des articles 10 (mode d'indexation) et 11 (fin de la prorogation) du projet;

3° en adaptant les articles 10 et 11 en vue de leur application ultérieure.

Cette attribution de pouvoirs, qui tend à modifier la loi et à suspendre son application, ne peut s'analyser qu'en un octroi de pouvoirs spéciaux. Elle ne peut être admise que pour une durée limitée et sous les conditions que le Conseil d'Etat a eu l'occasion de préciser dans des avis antérieurs (1).

Au début de la disposition, il convient d'écrire, dans le texte néerlandais : "maatregelen tot inkomensmatiging" au lieu de "maatregelen tot matiging van de inkomens" et "in Ministerraad" au lieu de "in de Ministerraad".

OBSERVATIONS FINALES.

1. Etant donné qu'aucune confusion n'est possible quant à la place de l'article 1728bis à insérer dans le Code civil, la phrase liminaire de l'article 1er du projet pourrait être rédigée plus simplement de la manière suivante :

"Un article 1728bis, rédigé comme suit, est inséré dans le Code civil :".

La même observation vaut aussi pour les articles 2, 3, 6 et 7. Dans les phrases liminaires de ces articles, il faudra écrire "est inséré dans le même Code".

.../...

(1) Ch., 1981-1982, n° 28/1, pp. 4 et suivantes.
Ch., 1982-1983, n° 643/1, p. 13.
Ch., 1982-1983, n° 643/23.

2. Aux articles 1728ter, § 2, 1728quater, § 2, 1731, § 3, (si cette disposition est maintenue), 1752bis, § 2, et 1756bis, § 2, l'adjectif "précédent" devrait être remplacé par l'indication du numéro ou des numéros du paragraphe ou des paragraphes visés. De même, à l'article 1730, il faudrait écrire "contraires aux paragraphes 1er et 2" au lieu de "contraires aux paragraphes précédents".

3. Au paragraphe 3 de l'article 1728bis en projet, mieux vaudrait écrire "Les paragraphes 1er et 2 ne s'appliquent pas aux baux à ferme".

La même observation vaut pour les articles 1728ter, § 3, et 1728quater, § 3. Pour l'article 1730, § 4, on se reportera à l'observation faite sous l'article 4.

ONDERZOEK VAN DE TEKST.

OPSCHRIFT.

Het opschrift zou meer in overeenstemming zijn met het doel van het ontwerp en overigens met de algemene terminologie van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek indien het als volgt werd geredigeerd :

"Wet betreffende de huur van onroerende goederen".

BEPALEND GEDEELTE.

Artikel 1.

In het eerste lid van paragraaf 1 van het ontworpen artikel 1728bis, vervange men "levensduurte" door "kosten van levensonderhoud" (zie Sociaalrechtelijk Woordenboek). Deze opmerking geldt ook voor de overige bepalingen van het ontwerp waarin de term "levensduurte" voorkomt.

In het tweede lid van paragraaf 1 van het ontworpen artikel 1728bis, schrijve men "verkregen" in plaats van "bekomen".

In het derde lid van paragraaf 1 van het ontworpen artikel 1728bis is de uitdrukking "bepaald is door de rechter", betrokken op de huurprijs, te strak want zij lijkt een algemene beoordelingsbevoegdheid van de rechter inzake de huurprijs in te houden. Het zou beter zijn te schrijven :

"De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst van de partijen of uit een vonnis".

Volgens paragraaf 2 zijn contractuele bepalingen die in strijd zijn met paragraaf 1 nietig, maar in dat geval zou de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud geschieden volgens het bepaalde in paragraaf 1.

Het voorschrift zou naar het voorbeeld van artikel 920 van het Burgerlijk Wetboek zowel juister als eenvoudiger geformuleerd kunnen worden. De volgende tekst wordt voorgesteld :

"§ 2. Contractuele bepalingen welker uitwerking verder gaat dan de aanpassing waarin dit artikel voorziet, kunnen tot die aanpassing ingekort worden".

Artikel 2.

Duidelijkheidshalve en mede ter wille van de overeenstemming met de Franse tekst, wordt voorgesteld het eerste lid van paragraaf 1 van het ontworpen artikel 1728ter als volgt te redigeren :

"Behalve wanneer uitdrukkelijk overeengekomen is dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met werkelijke uitgaven overeenkomen".

In het derde lid leze men : "De stukken die van deze uitgaven doen blijken, moeten worden overgelegd".

.../...

Het vierde lid van paragraaf 1 van het ontworpen artikel 1728ter luidt aldus :

> "In geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, wordt aan de verplichting (tot overlegging van de stukken die de uitgaven weergeven) voldaan zodra aan de huurder de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize of op de zetel van deze persoon".

In flatgebouwen bepalen de basisakten vaak dat de bewijsstukken betreffende de beheersrekeningen zonder verplaatsing worden nagezien door de gemachtigden van de algemene vergadering van de medeëigenaars, aan welke vergadering naderhand rapport wordt uitgebracht.

In een zodanig geval zou de eigenaar, die niet persoonlijk toegang tot het dossier met de bewijsstukken heeft, er niet voor kunnen zorgen dat de huurder ze kan inzien. Indien het, anders dan hetgeen met zodanige clausules wordt beoogd - namelijk de taak van de met het beheer van het pand belaste persoon niet te verzwaren - de bedoeling van de Regering mocht zijn voor de huurder een soort van permanent en algemeen recht van toegang tot de beheersrekeningen en de bewijsstukken van die rekeningen in te voeren in gevallen waarin dat recht ten aanzien van de eigenaar is beperkt, dan zou die bedoeling in de tekst nauwkeuriger moeten worden verwoord. Zoals het vierde lid thans is geformuleerd, dreigt het de verhuurder in een situatie te plaatsen waarin hij de huurder slechts het recht kan "bieden" dat hij zelf ten aanzien van de zaakvoerder bezit.

.../...

In alle geval zou in de Franse tekst het woord "gérance" door het woord "gestion" vervangen moeten worden om mede te voorzien in het geval van vennootschappen die zelf hun gebouwen beheren zonder op de medewerking van een zaakvoerder een beroep te doen. Evenzo verdient het aanbeveling te schrijven "ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt".

In het begin van de bepaling leze men : "In het geval van ...".

Artikel 3.

Paragraaf 1 van het ontworpen artikel 1728quater luidt aldus :

> "Indien de huurder meer betaald heeft dan hij in toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is moet hem het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. Dit verzoek dient aan de verhuurder te worden verzonden bij ter post aangetekende brief".

Het ontworpen artikel 2272bis, van zijn kant, bepaalt het volgende :

> "De rechtsvordering van de huurders tot teruggave van het te veel betaalde verjaart eveneens door verloop van een jaar vanaf het einde van de overeenkomst".

Volgens artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek verjaren huren van huizen door verloop van vijf jaren. Hetzelfde geldt voor al hetgeen betaalbaar is bij het jaar of bij kortere termijnen.

.../...

Voor betalingen die door de huurder ten onrechte zouden zijn gedaan, voorziet het ontwerp in een zelfde verjaring na vijf jaar en in een wijze van stuiting van die verjaring door het zenden van een ter post aangetekende brief. Daar de rechtsvordering tot teruggave volgens het ontworpen artikel 2272bis verjaart door verloop van een jaar vanaf het einde van de huurovereenkomst, zal de duur van de stuiting van de eerste verjaring kunnen samenvallen met de duur van de overeenkomst zelf en bijgevolg zeer lang kunnen zijn. Niet zelden duurt een huurovereenkomst ettelijke decennia, met name in handelsaangelegenheden. Een zo langdurig stilzitten van de huurder zou proceduremoeilijkheden meebrengen, vooral wanneer het pand door verkoop of erfopvolging in andere handen zou zijn overgegaan.

Dit zou een situatie scheppen waarvoor in het Burgerlijk Wetboek, behalve in het geval van sommige onbekwamen, geen enkel voorbeeld is aan te wijzen.

Het zou beter zijn te bepalen dat wanneer na het versturen van de aangetekende brief er onenigheid tussen de partijen blijft bestaan, de huurder na het verzenden van die brief over een termijn van een jaar beschikt om zijn verzoekschrift ter griffie van het vredegerecht in te dienen.

In het tweede lid van paragraaf 1 schrijve men ter wille van een perfecte overeenstemming met de Franse tekst : "De teruggave kan evenwel slechts geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens ... (voorts zoals in het ontwerp)".

.../...

Artikel 4.

Het ontworpen artikel 1730 neemt, op enkele vormwijzigingen na, artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek over.

Het zou echter nog beter geformuleerd kunnen worden met name door reeds in het eerste lid tot uitdrukking te brengen dat het recht om een plaatsbeschrijving te laten opmaken onafhankelijk is van de duur van de huurovereenkomst daar die duur slechts invloed heeft op de termijn waarbinnen de plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt.

Het spreekt overigens vanzelf dat de ontworpen bepaling geen afbreuk zal kunnen doen aan het recht van de verhuurder om te allen tijde een eventueel wangebruik te laten vaststellen.

Bovendien mag, wanneer verbeteringen in het gehuurde goed worden gebracht, iedere partij de wens uitspreken dat een plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

Opdat de plaatsbeschrijving zo vlug mogelijk opgemaakt zal kunnen worden, bepaalt het ontwerp ten slotte dat de beslissing van de vrederechter niet vatbaar is voor beroep. Om dezelfde redenen moet bepaald worden dat de beslissing uitvoerbaar is niettegenstaande verzet, zoals ook in het ontworpen artikel 1752bis wordt voorgeschreven ten aanzien van de waarborg.

De volgende tekst wordt voorgesteld voor de paragrafen 1 en 2 :

"§ 1. Elke partij kan eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een omstandige plaatsbe-

.../...

schrijving wordt opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel gedurende de tijd dat de plaatsen niet in gebruik zijn, ofwel gedurende de eerste maand dat ze gebruikt worden wanneer de huurtijd een jaar of meer bedraagt, of gedurende de eerste acht dagen van gebruik wanneer de huurtijd minder dan een jaar bedraagt.

Bereiken de partijen geen overeenstemming, dan wijst de vrederechter, bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift ingediend vóór het verstrijken van de termijn van één maand of van acht dagen naar gelang van het geval, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§ 2. Indien in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

Wordt geen overeenstemming bereikt, dan is de in paragraaf 1 voorgeschreven procedure van toepassing, behalve wat de termijnen betreft".

Bij paragraaf 4 is het de Raad van State niet duidelijk waarom alleen het eerste lid van paragraaf 1 niet van toepassing is op de landpacht.

Artikel 5.

Paragraaf 2 van het ontworpen artikel 1731 neemt het huidige artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek over. Die bepaling die tot dusver suppletoir is, zou echter ingevolge paragraaf 3 van het ontworpen artikel voortaan een dwingende bepaling zijn.

.../...

De aldus bepaalde nietigheid zou de in de lopende huurovereenkomsten vaak voorkomende contractuele bepalingen in het geding kunnen brengen volgens welke de huurder, ter wille van een matige huur, een aantal werkzaamheden dient uit te voeren die, eventueel tegen vergoeding, het eigendom van de verhuurder zullen blijven (bij voorbeeld het verzwaren van een elektrische leiding, het aanbrengen van scheidswanden in een kantoorlaag, het inrichten van een vestiaire in een fabriek). Zou de huurder volgens de ontworpen bepaling niet datgene mogen wegnemen wat hij naar aangegane verbintenis bij zijn vertrek ter plaatse behoort te laten ?

Paragraaf 3 is van die aard dat hij op het sluiten van sommige nuttige en door de beide partijen gewenste overeenkomsten, bepaaldelijk ter zake van leasing, verlammend zal werken.

Het is niet duidelijk waarom het van belang zou zijn nietigheid te stellen op de clausules die zouden afwijken van het ontworpen artikel 1731, § 2. De memorie van toelichting geeft daar generlei verantwoording voor.

Artikel 6.

Een bank is een kredietinstelling. De opsomming in het eerste lid van paragraaf 1 van het ontworpen artikel 1752bis heeft dan ook maar zin voor zover de eerste term van de opsomming een "openbare" kredietinstelling beoogt.

Voorts schrijve men in het eerste lid : "Indien een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, hem is verhuurd ... zekerheid, ter nakoming ... op een geïndividualiseerde rekening ten name van de huurder worden geplaatst ...".

.../...

Het tweede lid van paragraaf 1 is onvolledig omdat het slechts de huurder vermeldt. Overdracht of verdeling van de waarborg wordt in het vierde lid geregeld. Derhalve kan ermee worden volstaan naar het voorbeeld van artikel 1154 van het Burgerlijk Wetboek, in het tweede lid te schrijven :

"De door het aldus geplaatste bedrag opgebrachte intrest wordt gekapitaliseerd".

Met deze formule wordt voorkomen dat de intrest ten gunste van de financiële instelling verjaart.

Het derde lid zou aan duidelijkheid winnen als de woorden "de som" werden vervangen door de woorden "het actief van de rekening".

Voorts schrijve men in hetzelfde lid liever : "Door het enkele feit van de plaatsing ...".

In het vierde lid is sprake van "een voor eensluidend verklaard afschrift van een rechterlijke beslissing".

Het Gerechtelijk Wetboek kent slechts de uitgifte die bekleed is met het formulier van tenuitvoerlegging (artikelen 790 en 791) en het niet ondertekende afschrift (artikel 792) dat bij gewone brief ter kennisgeving aan de partijen wordt gezonden.

Als de griffiers voor eensluidend verklaarde afschriften zouden hebben te verstrekken, zou het Gerechtelijk Wetboek gewijzigd moeten worden. Waarschijnlijker is dat het om een afschrift van de uitgifte gaat, dat voor eensluidend wordt verklaard door het gemeentebestuur.

.../...

Het begin van het vierde lid van paragraaf 1 zou derhalve beter als volgt worden geredigeerd :

"Over de waarborgrekening, zowel hoofdsom als interesten, kan niet worden beschikt dan ten bate van de ene of de andere partij, mits ofwel een schriftelijk akkoord ofwel een voor eensluidend verklaard afschrift van de uitgifte van een rechterlijke beslissing wordt voorgelegd. Die beslissing is uitvoerbaar ... (voorts zoals in het ontwerp)".

Artikel 7.

Paragraaf 2 zou eenvoudiger, in één volzin, als volgt gesteld kunnen worden :

"Contractuele bepalingen die in strijd zijn met paragraaf 1 kunnen worden ingekort".

.../...

Artikel 8.

De inleidende zin van paragraaf 1 is niet voldoende nauwkeurig geredigeerd.

Overigens beoogt paragraaf 2 in het Burgerlijk Wetboek een artikel 2272bis in te voegen, terwijl artikel 2273 van hetzelfde Wetboek stilzwijgend is opgeheven bij de wet van 10 oktober 1967, artikel 3-9.

Daarom wordt voorgesteld artikel 8 als volgt te stellen :

"Artikel 8.-

Artikel 2273 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Artikel 2273. De rechtsvordering van de verhuurders tot betaling van het bedrag dat volgt uit de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud verjaart door verloop van een jaar.

De rechtsvordering van de huurders tot teruggave van het te veel betaalde verjaart door verloop van een jaar vanaf ... (zie de opmerking in verband met artikel 3)".

Artikel 9.

Het begin van het ontworpen artikel 1344bis zou beter als volgt worden gesteld :

"Onder voorbehoud van de bepalingen omtrent de landpacht ... ".

In het derde lid leze men : "Een getuigschrift van woonplaats van de onder 3° vermelde persoon wordt bij het ver-

.../...

zoekschrift gevoegd. Dit getuigschrift mag niet vroeger gedagtekend zijn dan vijftien dagen vóór het verzoekschrift. Het wordt afgegeven door het gemeentebestuur".

In het vierde lid schrijve men : "binnen vijftien dagen" in plaats van "binnen de vijftien dagen".

Artikel 11.

In paragraaf 1 van dit artikel leze men : "... kan de aan de huurder gedane opzegging ten vroegste uitwerking hebben vanaf 30 juni 1984".

In paragraaf 2, tweede lid, schrijve men op het einde liever : "... of de door het plaatselijk gebruik bepaalde termijnen".

Het eerste lid van paragraaf 3 zou duidelijker zijn in de volgende lezing :

"§ 3. De huurovereenkomsten evenwel die betrekking hebben op woningen welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen, waarvan de huur korter is dan of gelijk is aan drie jaar en die ..., worden ... ".

In verband met paragraaf 3, tweede lid, moet worden opgemerkt dat de inschrijving in het bevolkingsregister als tweede verblijfplaats is opgeheven bij artikel 5 van het koninklijk besluit van 18 maart 1981 tot wijziging van het koninklijk besluit van 1 april 1960 betreffende het houden van de bevolkingsregisters. De ontworpen bepaling behoort met inachtneming van die opheffing te worden geformuleerd.

.../...

In het begin van die bepaling vervange men "Wanneer het" door "Wanneer ze" en, verderop leze men "diens inschrijving" in plaats van "dien inschrijving".

In het derde lid van paragraaf 3 leze men : "... met betrekking tot voor bewoning bestemde plaatsen die deel uitmaken van een complex dat een handelsinrichting bevat", en in het vierde lid : "... of de door het plaatselijk gebruik bepaalde termijnen".

Artikel 13.

In de Franse tekst moet een tikfout worden verbeterd door invoeging van de woorden "sur l'impôt" vóór de woorden "sur le revenu du propriétaire".

Om een discrepantie met de Franse tekst weg te werken, wordt voorgesteld aan het eind van artikel 13 te schrijven : "... verhoogd met dat gedeelte van de op het aanslagjaar 1983 betrekking hebbende voorheffing dat kan worden aangerekend op de inkomstenbelasting van de eigenaar".

Artikel 14.

Dit artikel beoogt de Koning bevoegdheid te verlenen om af te wijken van de wet en de overeenkomsten die tussen de partijen tot wet strekken :

.../...

1° door de aanpassing van de huurprijzen te beperken en de huurovereenkomsten in navolging van de wet van 30 december 1982 te verlengen;

2° door de inwerkingtreding of de toepassing van de artikelen 10 (wijze van indexering) en 11 (beëindiging van de verlenging) van het ontwerp te verdagen;

3° door de artikelen 10 en 11 met het oog op hun latere toepassing aan te passen.

Deze opdracht van bevoegdheden, die strekt tot wijziging van de wet en tot schorsing van de toepassing ervan, kan niet anders gezien worden dan als een toekenning van bijzondere machten. Zij kan slechts voor een beperkte tijd worden aanvaard en onder de voorwaarden die de Raad van State in vorige adviezen heeft kunnen toelichten (1).

In het begin van de bepaling schrijve men : "maatregelen tot inkomensmatiging" in plaats van "maatregelen tot matiging van de inkomens" en leze men "in Ministerraad" in plaats van "in de Ministerraad".

SLOTOPMERKINGEN.

1. Daar geen verwarring mogelijk is omtrent de plaats van artikel 1728bis dat in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoegd, zou de inleidende volzin van het ontworpen artikel 1 eenvoudiger in dezer voege gesteld kunnen worden :

.../...

---

(1) Kamer, 1981-1982, nr 28/1, blz. 4 en volgende.
Kamer, 1982-1983, nr 643/1, blz. 13.
Kamer, 1982-1983, nr 643/23.

"Een als volgt luidend artikel 1728bis wordt in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd : ".

Dezelfde opmerking geldt voor de artikelen 2, 3, 6 en 7. In de inleidende volzin van die artikelen schrijve men telkens : "wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd".

2. In de artikelen 1728ter, § 2, 1728quater, § 2, 1731, § 3, (indien die bepaling wordt gehandhaafd), 1752bis, § 2, en 1756bis, § 2, behoort het bijvoeglijk naamwoord "vorige" te worden vervangen door het nummer of de nummers van de bedoelde paragraaf of paragrafen. Evenzo leze men in artikel 1730 : "in strijd zijn met de paragrafen 1 en 2" in plaats van "in strijd zijn met de vorige paragrafen".

3. In paragraaf 3 van het ontworpen artikel 1728bis zou het beter zijn te schrijven : "De paragrafen 1 en 2 zijn niet van toepassing op de landpacht".

Dezelfde opmerking geldt voor de artikelen 1728ter, § 3, en 1728quater, § 3. Wat artikel 1730, § 4, betreft, zij verwezen naar de onder artikel 4 gemaakte opmerking.

La chambre était composée de

Messieurs : P. TAPIE, président de chambre,
de Heren : kamervoorzitter,

Ch. HUBERLANT, conseillers d'Etat,
P. KNAEPEN, staatsraden,

P. DE VISSCHER, assesseurs de la section de législation,
L. MATRAY, assessoren van de afdeling wetgeving,

Madame : R. DEROY, greffier assumé,
Mevrouw : toegevoegd griffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. P. TAPIE.

Le rapport a été présenté par M. G. PIQUET, premier auditeur.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

R. DEROY.

De kamer was samengesteld uit

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. P. TAPIE.

Het verslag werd uitgebracht door de H. G. PIQUET, eerste auditeur.

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

P. TAPIE.