MTL. - 1 - L.5778/2.

11 1957
coordinatie (2)

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 Ministre de la Justice, le 31 mai 1957, d'une demande d'avis sur un projet de loi "modifiant certaines dispositions du Code civil relatives à la durée des baux à loyer ainsi qu'aux délais de congé s'y rapportant", a donné le 25 septembre 1957 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 31e mei 1957 door de Minister van Justitie verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet "tot wijziging van sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de duur der huurovereenkomsten en der opzeggingstermijnen welke er mede verband houden", heeft de 25e september 1957 het volgend advies gegeven :

La matière de la durée des baux est réglée dans le Code civil par des textes peu clairs et disséminés sans ordre ni méthode dans différentes sections du chapitre consacré au louage de choses (DEPAGE - Traité élémentaire de Droit civil, T. IV, n°551). Le présent projet, comme le projet précédemment soumis au Conseil d'Etat et ayant fait l'objet de l'avis L.3517 du 20 mai 1953, tend à remédier à cet état de choses.

Le problème qui se pose au législateur est non seulement de déterminer la durée des baux, mais aussi les conséquences du fait qu'après l'expiration du terme d'un bail, le preneur demeure en possession des lieux loués : dans quelle mesure convient-il de présumer la tacite reconduction ? Comment le bailleur peut-il y mettre fin ?

Le présent projet n'apporte point à ces problèmes une solution entièrement satisfaisante.

Le projet divise les baux en baux à durée déterminée et en baux à durée indéterminée.

Pour les premiers, l'article 1757 nouveau prévoit en son alinéa 3 que "si, à l'expiration du terme, le preneur reste et est laissé en possession, un nouveau bail, dont la durée est réglée par l'article 1758, prend cours aux mêmes conditions que le bail précédent".

La tacite reconduction, c'est-à-dire l'existence d'un nouveau bail tacite présumé par la loi dépend de la réunion de deux conditions : la continuation de l'occupation par le preneur et l'absence d'opposition du bailleur. L'existence de cette seconde condition présente en fait

de sérieuses difficultés, toutes les fois que le bailleur ne manifeste point sa volonté avant la fin du bail. De plus, il appartient au juge d'apprécier à partir de quel moment, après l'expiration du bail, l'opposition du bailleur à la continuation de l'occupation du preneur devient tardive et impuissante à empêcher la formation d'un nouveau bail. Le Conseil d'Etat doit à cet égard réitérer l'observation présentée par lui dans son précédent avis et souligner à nouveau l'incertitude dans laquelle se trouvent les parties si la loi n'exige pas, même dans les baux à durée déterminée, un préavis de congé à défaut duquel la tacite reconduction sera de droit, toute opposition postérieure à l'expiration étant tardive.

D'autre part, la tacite reconduction, reposant sur l'interprétation de la volonté commune des parties, doit céder devant la preuve d'une volonté contraire. Le Conseil d'Etat estime que, dans une matière d'intérêt pratique comme celle des baux, les dispositions légales doivent être particulièrement explicites et il suggère donc, comme dans son précédent avis, d'ajouter à l'article 1757 l'alinéa ci-après et d'abroger l'article 1739 désormais superflu :

"Le preneur quoiqu'il ait continué sa jouissance ne peut cependant invoquer la tacite reconduction lorsque celle-ci a été formellement exclue par la convention des parties, lorsqu'un congé a été signifié ou lorsque la destination des lieux et les circonstances dans lesquelles le bail a été fait permettent par elles-mêmes d'établir que telle a été la volonté des parties".

.../...

Dans l'alinéa 3 du texte proposé, il est d'autre part inexact de parler d'un bail nouveau, "dont la durée est réglée par l'article 1758", alors que cet article traite des baux à durée indéterminée.

L'article 1758 nouveau porte que "sont censés faits pour une durée indéterminée ... ceux dont les parties n'ont pas fixé la durée". Cette tautologie semble inutile; de plus, employant le mot "censés", le projet donne à penser que ce caractère de bail à durée indéterminée résulterait de la volonté du législateur et non de la nature même de la convention. Le Conseil d'Etat suggère la formule suivante : "tous autres baux sont à durée indéterminée".

Le paragraphe 2 a fixé la durée du congé pour les baux portant sur les "immeubles", les "appartements susceptibles de propriété distincte" et certains baux commerciaux, non soumis à la législation spéciale.

Il résulte des explications du délégué du Gouvernement que :

1° par "immeubles" le projet entend viser les maisons à usage d'habitation, il conviendrait d'y ajouter les maisons à usage commercial lorsque le bail n'est pas soumis à la législation spéciale ;

2° par "appartements susceptibles de propriété distincte" le projet entend les appartements dits "français" d'une certaine importance. La formule du projet ne constitue point à l'évidence un critère juridique susceptible d'être appliqué par les tribunaux, tout appartement pouvant faire l'objet d'une propriété distincte.

.../...

Aux articles 4, 5 , 6 et 7 du projet, il y a lieu de remplacer la première phrase par les mots : "L'article ... du Code civil est remplacé par la disposition suivante : ... ".

A l'article 8, 2°, du projet, il y a lieu dans un but d'uniformité d'employer la même formule pour la modification apportée à l'article 1742 que pour les dispositions précédentes.

In het Burgerlijk Wetboek zijn de teksten die de duur van huurovereenkomsten regelen, niet zeer duidelijk en zonder orde en methode over verscheidene afdelingen van het hoofdstuk betreffende de huur van goederen verspreid (DEPAGE - "Traité élémentaire de Droit civil", T.IV, nr 551). Het onderhavige ontwerp wil,evenals het vorige waarover de Raad van State onder nr L.3517 op 20 mei 1953 heeft geadviseerd, dit euvel verhelpen.

Voor de wetgever is het niet alleen zaak, de duur van de huurovereenkomsten vast te stellen, maar ook uit te maken welke de gevolgen zullen zijn van het feit, dat de huurder na het verstrijken van de huurtijd in het bezit van het gehuurde blijft ; in hoever dient te worden vermoed dat er stilzwijgende wederinhuring is ? Hoe kan de verhuurder hieraan een einde maken ?

Een volkomen bevredigende oplossing echter geeft het ontwerp aan deze vraagstukken niet.

Het ontwerp onderscheidt twee soorten van huurovereenkomsten : voor bepaalde duur en voor onbepaalde duur.

Ten aanzien van de eerste zegt het nieuwe artikel 1757 in zijn derde lid :

.../...

"Indien de huurder bij het verstrijken van de termijn verder in het bezit blijft en wordt gelaten, ontstaat, onder dezelfde voorwaarden als de vorige, een nieuwe huur, waarvan de duur bij artikel 1758 wordt geregeld".

Stilzwijgende wederinhuring, dit wil zeggen het bestaan van een nieuwe door de wet vermoede stilzwijgende huurovereenkomst, veronderstelt dat aan twee voorwaarden is voldaan : dat de huurder het goed verder betrekt en dat de verhuurder geen verzet doet. In verband met deze tweede voorwaarde zullen in feite ernstige moeilijkheden rijzen telkens als de verhuurder zijn voornemen niet vóór het einde van de huurovereenkomst te kennen geeft. Overigens heeft de rechter te oordelen vanaf welk tijdstip, na het verstrijken van de huurtijd, het verzet vanwege de verhuurder tegen het feit dat de huurder het goed blijft betrekken, te laat komt en het ontstaan van een nieuwe huurovereenkomst niet meer kan verhinderen. Hier moge de Raad van State andermaal, zoals in zijn voorgaand advies, wijzen op de onzekerheid waarin partijen zullen verkeren als de wet, zelfs voor huurovereenkomsten met bepaalde duur, geen opzegging eist, bij ontstentenis waarvan de stilzwijgende wederinhuring van rechtswege geldt omdat elk na het verstrijken van de huurtijd gedaan verzet te laat komt.

.../...

Anderzijds moet de stilzwijgende wederinhuring, die op de interpretatie van de gemeenschappelijke wil der partijen steunt, voor het bewijs van een ander voornemen wijken. Naar 's Raads oordeel moeten wetsbepalingen in een zo praktische aangelegenheid als huurovereenkomsten, bijzonder uitdrukkelijk zijn. Zoals in zijn voorgaand advies stelt de Raad dus voor, artikel 1757 met het hiernavolgend lid aan te vullen en het overbodig geworden artikel 1739 op te heffen :

"De huurder, ook al is hij verder in het genot gebleven, kan zich nochtans niet op de stilzwijgende wederinhuring beroepen, wanneer deze in de overeenkomst tussen partijen uitdrukkelijk werd uitgesloten, wanneer opzegging werd betekend of wanneer uit de bestemming zelf der plaats en uit de omstandigheden zelf waarin de huur werd aangegaan, kan worden opgemaakt dat partijen het aldus hebben gewild".

In het derde lid van de voorgestelde tekst is het voorts onjuist te spreken van een nieuwe huurovereenkomst "waarvan de duur bij artikel 1758 wordt geregeld", aangezien dit artikel betrekking heeft op huurovereenkomsten voor onbepaalde duur.

Luidens het nieuwe artikel 1758 "worden geacht te zijn aangegaan voor een onbepaalde tijd de huurovereenkomsten waarvan partijen de duur niet hebben bepaald". Deze tautologie lijkt hier te kunnen worden gemist, temeer daar het ontwerp door het gebruik van de term "geacht" de indruk wekt dat er huurovereenkomst voor onbepaalde duur zou zijn door de wil van de wetgever en niet door de aard zelf van de overeenkomst. De Raad van State geeft in overweging de formule : "alle andere huurovereenkomsten zijn van onbepaalde duur".

.../...

In paragraaf 2 wordt de duur van de opzeggingstermijn vastgesteld voor huurovereenkomsten betreffende een "onroerend goed" of een "appartement dat als een afzonderlijk eigendom kan beschouwd worden" en voor sommige handelshuurovereenkomsten waarop de bijzondere wetgeving geen toepassing vindt.

Uit de toelichting die de gemachtigde van de Regering heeft verstrekt, blijkt :

1° onder "onroerende goederen" verstaat het ontwerp woonhuizen. Nochtans zouden daaronder ook moeten worden verstaan handelshuizen in die gevallen waarin de bijzondere wetgeving niet op de huurovereenkomst van toepassing is ;

2° onder "appartementen die als een afzonderlijk eigendom kunnen beschouwd worden",verstaat het ontwerp de zogenaamde "Franse" appartementen van een zekere omvang. Het is duidelijk dat de formule van het ontwerp de rechtbanken geen bruikbaar rechtscriterium aan de hand doet, want elk appartement (gedeelte van een onroerend goed) kan "als een afzonderlijk eigendom worden beschouwd".

Handelshuurovereenkomsten anderzijds, "die ingevolge het 4° van artikel 2 van § 1 van hiernavolgende afdeling II niet vallen onder de bepalingen van bedoelde afdeling", zijn huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten daarvan, die slechts geringe bij koninklijk besluit bepaalde inkomsten opbrengen.

.../...

Evenals de overige handelshuurovereenkomsten die niet onder de bijzondere wetgeving vallen, zijn zij aan het gemeen recht onderworpen.

Uit het feit dat de hier in het bijzonder bedoelde handelshuurovereenkomsten, voorzover van onbepaalde duur en zelfs indien aangegaan tegen zoveel per trimester, per maand of per week, niet kunnen worden verbroken dan met een opzegging van drie maanden, volgt dat zij een uitzondering zouden vormen op b van artikel 1758, § 2. Het beste zou dus zijn ze na b te vermelden. Daarvoor geeft de Raad de volgende lezing in overweging: "Aan de huurovereenkomsten bedoeld in artikel 1, 2, 4°, van afdeling II kan echter slechts met een opzegging van drie maanden een einde worden gemaakt".

Het lijkt niet raadzaam te eisen, dat de opzegging tegen "de verjaardatum van de ingenottreding" wordt gegeven. In zake huurovereenkomsten voor onbepaalde duur is deze datum aan partijen vaak niet bekend, zodat de ontworpen bepaling alleen maar een bron van betwistingen kan zijn. De Raad van State stelt voor, aan het einde van a het volgende toe te voegen : "zonder dat de huurder het goed minder dan een jaar mag betrekken, behoudens andersluidende overeenkomst". Op die wijze zou de Regering bereiken wat zij op het oog heeft wanneer zij naar de verjaardatum van de ingenottreding verwijst.

.../...

In de artikelen 4, 5, 6 en 7 van het ontwerp vervange men de eerste volzin door : "Artikel ... van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepaling vervangen : ...".

In artikel 8, 2°, van het ontwerp gebruike men, met het oog op de eenheid, dezelfde formule voor de wijziging van artikel 1742 als voor de voorgaande bepalingen.

La chambre était composée de — De kamer was samengesteld uit

Messieurs :	F.LEPAGE,	conseiller d'Etat,	président
De Heren :		raadsheer van State,	voorzitter
	L.MOUREAU,	conseillers d'Etat,	
	G.HOLOYE,	raadsheren van State,	
	P.COART-FRESART,	assesseurs de la section de législation,	
	P.ANSIAUX,	bijzitters van de afdeling wetgeving,	
Madame :	J.DE KOSTER,	greffier adjoint,	greffier
Mevrouw :		adjunct-griffier,	griffier.

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

Le rapport a été présenté par M. E.JOACHIM, auditeur général.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H.F.LEPAGE.

Het verslag werd uitgebracht door de H.E.JOACHIM, auditeur-generaal.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

(s) J.DE KOSTER.

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

(s) F.LEPAGE.