ROYAUME DE BELGIQUE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice et des Classes moyennes, le 18 octobre 1990, d'une demande d'avis sur un projet de loi "visant à renforcer la protection du logement familial", a donné le 5 novembre 1990 l'avis suivant :

KONINKRIJK BELGIE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 18 oktober 1990 door de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Middenstand verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet "tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning", heeft op 5 november 1990 het volgend advies gegeven :

Dans le bref délai qui lui est imparti, le Conseil d'Etat doit se limiter à formuler les observations suivantes.

OBSERVATION GENERALE.

Il y a lieu de relever que la loi en projet ne s'applique ni aux immeubles affectés principalement à une exploitation commerciale ou artisanale au sens de la loi du 30 avril 1951 ni aux immeubles affectés principalement à une exploitation agricole au sens de l'article 1er de la loi du 4 novembre 1969. Elle ne s'applique pas davantage aux baux à usage mixte qui sont affectés principalement à une activité professionnelle.

Intitulé.

L'intitulé de la loi en projet est sans rapport avec le contenu exact du projet qui a principalement trait aux baux relatifs à la résidence principale du preneur. Il s'agit d'une loi modificative dont l'intitulé serait le suivant :

"Loi modifiant et complétant le Code civil en ce qui concerne les baux relatifs à la résidence principale du preneur".

Division en titres.

S'agissant d'une loi modificative, il y aurait lieu de remplacer l'intitulé du titre Ier "Protection de la résidence principale" par "Modifications au Code civil".

Le titre Ier doit regrouper toutes les modifications au Code civil en présentant les dispositions dans l'ordre des articles du code, afin d'assurer une meilleure compréhension de la loi en projet.

Ainsi l'article 3 du projet doit former l'article 1er
l'article 1er du projet, l'article 2
l'article 4 du projet, l'article 3
l'article 5 du projet, l'article 4
l'article 7 du projet, l'article 5
l'article 8 du projet, l'article 6
l'article 9 du projet, l'article 7
l'article 10 du projet, l'article 8
l'article 2 du projet, l'article 9
l'article 11, 1E, du projet, l'article 10.
(abrogatoire)

*

Enfin, la nouvelle section II, intitulée "Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur" [1], prévue par l'article 2 du projet, devrait être insérée dans le Code civil après l'article 1762, les articles 1763 à 1778 étant abrogés et laissant des numéros disponibles, ce qui entraînera la suppression des intitulés

[1]Il y a une discordance entre le texte néerlandais et le texte français de l'intitulé, à laquelle il convient de remédier.

précédant les articles de ladite section puisqu'une telle méthode n'est pas utilisée dans le Code civil.

Le titre II pourrait regrouper les autres modifications (soit l'article 6 et l'article 11, 2E, du projet).

Article 1er en projet (devenant l'arti-

Pour éviter une contradiction entre l'alinéa 1er et l'alinéa 3, il est proposé de rédiger l'article 1er de la nouvelle section II comme suit :

"Art. 1763. La présente section s'applique au bail d'immeuble que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte à sa résidence principale; cette affectation peut avoir lieu soit dès l'entrée en jouissance, soit ultérieurement".

Il s'ensuit que l'alinéa 3 est superflu et doit être omis.

Article 3 en projet (devenant l'arti- cle 1765)

Le texte suivant est proposé pour l'article 3, § 2 :

"§ 2. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail, à la fin d'un triennat, en donnant congé six mois d'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré [2].

Le bailleur donne connaissance par écrit au preneur, de l'identité de la personne qui occupera le bien et de son lien de parenté avec lui.

Les lieux doivent être occupés dans les six mois qui suivent leur restitution par le preneur et rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

[2]Des collatéraux pouvant occuper l'immeuble suivant l'article en projet, il faut nécessairement viser le troisième (et non le deuxième) degré.

Le bailleur peut aussi mettre fin au bail, à l'expiration d'un triennat, en donnant congé six mois d'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

1Erespectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaire en matière d'urbanisme;

2Eaffectent le corps du logement occupé par le preneur et

3Esoient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés ... (la suite comme au projet)".

La sanction de l'irrégularité de la notification prévue au b) du texte en projet n'est pas mentionnée. Lo-giquement, cette sanction est la nullité de la notification, puisque le propriétaire n'a pas prouvé l'existence des conditions requises pour bénéficier de la dérogation. Mais

le propriétaire pourrait envoyer une nouvelle notification conforme aux prescriptions légales. Dans ce cas, le délai de six mois ne commencerait à courir qu'à partir de cette seconde notification.

En raison du caractère impératif de l'article 3, § 1er, il convient de compléter l'article 3, § 5, par un alinéa 3 autorisant la conclusion de baux pour une durée de plus de neuf ans si telle est la volonté des parties.

Article 4 en projet (devenant l'article 1766).

Le début de l'article 4 serait mieux rédigé comme suit :

"Art. 1766. Le preneur peut, mais avec l'accord du bailleur, donner ...".

Article 8 en projet (devenant l'article 1770).

Il résulte des explications fournies par le fonctionnaire délégué que les travaux pris en charge par le preneur pourraient être des travaux destinés à répondre "aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et de confort" visées à l'article 2 de la nouvelle section II. Cela devrait être précisé dans un alinéa à ajouter à l'article 8, étant donné le caractère impératif de l'article 2. A l'alinéa 2, les mots "En échange ..." sont à remplacer par les mots "En contrepartie ...".

Article 11 en projet (devenant l'article 1773).

L'article 11, alinéa 3, serait mieux rédigé comme suit :

"... des deux parties et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée ...".

Article 3.

L'usage étant de rappeler à propos de chaque article les modifications que celui-ci a déjà subies, il est proposé d'ajouter à l'article 3, avant les mots "est complété comme suit", les mots "modifié par la loi du 14 juillet 1976".

La disposition en projet serait mieux rédigée comme suit :

"Toutefois, aucun de deux époux ne pourra se prévaloir de la nullité des actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci si le bailleur n'a pas connaissance de leur mariage".

Article 4.

L'article 4 serait mieux rédigé comme suit :

"Art. 4. L'article 1717 du même code, modifié par la loi du 4 novembre 1969, est remplacé par la disposition suivante :

"Art.1717. Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme, le preneur ne peut céder son bail à un autre qu'avec l'accord du bailleur.

Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme et à ceux portant sur la résidence principale du preneur, le preneur a la droit de sous-louer, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur"".

Article 5.

Pour éviter des énumérations qui pourraient ne pas être complètes, il vaut mieux se conformer au principe général de droit suivant lequel les dispositions de nature spéciale dérogent aux dispositions générales.

Article 8.

La suppression de la référence à l'usage des lieux dans l'article 1736 du Code civil rend nécessaire la suppression de ces termes dans l'article 1745 in fine.

Article 10.

Dans l'article 1740 en projet, mieux vaudrait écrire "Dans le cas des articles 1738 et 1739, les obligations ..." ce qui ménage la faculté d'insérer des articles bis sans perturber la règle contenue à l'article 1740.

Article 11.

Il devrait être rédigé comme suit :

"Art. 11. Dans le Code civil, sont abrogés :

1El'article 1716, modifié par la loi du 4 novembre 1969;

2El'article 1728bis, § 3, inséré par la loi du 29 décembre 1983;

3Eles articles 1734 et 1746;

4El'article 1752bis, y inséré par la loi du 29 décembre 1983;

5El'article 1758, dernier alinéa;

6Eles articles 1758bis et 1758ter, y insérés par la loi du 22 janvier 1985;

7El'article 1759, modifié par la loi du 22 janvier 1985;

8El'article 1759bis, y inséré par la loi du 29 décembre 1983 et modifié par la loi du 22 janvier 1985;

9Eles articles 1761 et 1762".

Article 12.

Le texte français de l'article 12, § 2, ne correspond pas exactement au texte néerlandais. Le texte français porte "à partir de leur conclusion, renouvellement ou de leur reconduction" alors que le texte néerlandais porte "met ingang van de vernieuwing of verlenging ervan ...". Si l'on s'en réfère à l'économie de la disposition et au commentaire en français de l'exposé des motifs (p. 46, al. 2), le mot "conclusion" est à supprimer dans le texte français de l'article 12, § 2. Il faudrait donc rédiger le texte français comme suit : "à partir de leur renouvellement ou de leur reconduction intervenus après son entrée en vigueur".

Binnen de korte termijn die hem is toegemeten, dient de Raad van State er zich toe te bepalen de volgende opmerkingen te formuleren.

ALGEMENE OPMERKING.

Er dient onder de aandacht te worden gebracht dat de ontworpen wet niet van toepassing is op de onroerende goederen die in hoofdzaak bestemd zijn voor het drijven van handel of voor de uitoefening van een ambacht in de zin van de wet van 30 april 1951 en evenmin op de onroerende goe-deren die hoofdzakelijk worden gebruikt voor een landbouwbedrijf in de zin van artikel 1 van de wet van 4 november 1969. Zij is evenmin van toepassing op de gemengde huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen die in hoofdzaak gebruikt worden voor de uitoefening van een beroepsbezigheid.

Opschrift.

Er is geen verband tussen het opschrift van de ontworpen wet en de precieze inhoud van het ontwerp dat in hoofdzaak betrekking heeft op de huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder. Het betreft een wijzi-gingswet waarvan het opschrift als volgt zou kunnen luiden :

"Wet tot wijziging en aanvulling van het Burgerlijk Wetboek in verband met de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder".

Indeling in titels.

Aangezien het om een wijzigingswet gaat, zou het opschrift van titel I "Bescherming van de hoofdverblijfplaats" moeten worden vervangen door "Wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek".

Ter wille van een beter begrip van de ontworpen wet behoren alle wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek in titel I te worden samengebracht en moeten de bepalingen zo worden ingericht dat ze in de volgorde van het Wetboek voorkomen.

Zo behoort artikel 3 van het ontwerp artikel 1 te vormen
artikel 1 van het ontwerp artikel 2
artikel 4 van het ontwerp artikel 3
artikel 5 van het ontwerp artikel 4
artikel 7 van het ontwerp artikel 5
artikel 8 van het ontwerp artikel 6
artikel 9 van het ontwerp artikel 7
artikel 10 van het ontwerp artikel 8
artikel 2 van het ontwerp artikel 9
artikel 11, 1E van het ontwerp artikel 10 (opheffingsbepaling)

*

Ten slotte zou de nieuwe afdeling II met als opschrift "Huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofd-

verblijfplaats van de huurder" [3], genoemd in artikel 2 van het ontwerp, in het Burgerlijk Wetboek moeten worden ingevoegd na artikel 1762. Door de opheffing van de artikelen 1763 tot 1778 zijn er immers nummers vrijgekomen. Aansluitend moeten dan ook de opschriften die aan de artikelen van de genoemde afdeling voorafgaan worden opgeheven, daar van een dergelijk procédé geen gebruik wordt gemaakt in het Burgerlijk Wetboek.

In titel II zouden de overige wijzigingen, name-lijk artikel 6 en artikel 11, 2E, van het ontwerp, kunnen worden samengebracht.

Het ontworpen artikel 1 (dat artikel 1763 wordt).

Om te vermijden dat het eerste lid en het derde lid tegenstrijdig zouden zijn, wordt voorgesteld artikel 1 van de nieuwe afdeling II als volgt te redigeren :

"Art. 1763. Deze afdeling is van toepassing op de huur-overeenkomst voor het onroerend goed dat de huurder, met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, als zijn hoofdverblijfplaats bestemt; die bestemming kan vanaf de ingenottreding van de huurder of later aan het onroerend goed worden gegeven".

[3] Er bestaat een discrepantie tussen de Nederlandse en de Franse tekst van het opschrift, discrepantie die weggewerkt moet worden.

Hieruit volgt dat het derde lid overbodig is en moet vervallen.

Het ontworpen artikel 3 (dat artikel 1765 wordt).

Voor artikel 3, § 2, wordt de volgende tekst voorgesteld :

"§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel aan het einde van een driejarige periode beëindigen door haar zes maanden van te voren op te zeggen, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te bewonen of het op dezelfde wijze te laten bewonen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad [4].

De verhuurder geeft aan de huurder schriftelijk kennis van de identiteit van de persoon die het goed zal bewonen en van de band van verwantschap met hem.

Het goed moet binnen zes maanden na de teruggave ervan door de huurder worden bewoond en moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend bewoond blijven.

[4] Aangezien bloedverwanten in de zijlijn het onroerend goed volgens het ontworpen artikel mogen betrekken, moet er noodzakelijkerwijs sprake zijn van de derde (en niet de tweede) graad.

De verhuurder kan de huurovereenkomst eveneens beëindigen aan het einde van een driejarige periode door haar zes maanden van te voren op te zeggen, indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden :

1Eworden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedebouw;

2Eworden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en

3Emeer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en werkzaamheden ongerief hebben van de, meerkosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werkzaamheden moeten worden aangevat ... (voorts zoals in het ontwerp)".

Er wordt niet aangegeven welke straf wordt gesteld op onregelmatigheid van de in b) van de ontworpen tekst bedoelde kennisgeving. Logischerwijs bestaat die straf in de nietigheid van de kennisgeving daar de eigenaar niet heeft doen blijken dat voldaan is aan de vereisten om aanspraak te kunnen maken

op de afwijking. De eigenaar zou echter een nieuwe kennisgeving kunnen toezenden die in overeenstemming is met de wetsbepalingen. In dat geval zou de termijn van zes maanden pas ingaan op het tijdstip waarop die tweede kennisgeving is gedaan.

Omdat artikel 3 dwingend is, dient artikel 3, § 5, te worden aangevuld met een derde lid waarin machtiging wordt verleend om een huurovereenkomst te sluiten voor een termijn van meer dan negen jaar als de partijen dat wensen.

Het ontworpen artikel 4 (dat artikel 1766 wordt).

Het begin van artikel 4 zou beter worden geredigeerd als volgt :

"Art. 1766. De huurder kan, mits de verhuurder hiermee instemt, ...".

Het ontworpen artikel 8 (dat artikel 1770 wordt).

Uit de door de gemachtigde ambtenaar verstrekte uitleg blijkt dat de werkzaamheden waarmee de huurder zich heeft belast, werkzaamheden zouden kunnen zijn om te beantwoorden "aan de elementaire vereisten van veiligheid, ge-zondheid en bewoonbaarheid", bedoeld in artikel 2 van de nieuwe afdeling II. Gelet op het dwingende karakter van artikel 2 zou dat nader moeten worden bepaald in een aan artikel 8 toe

te voegen lid. In de Franse tekst van het tweede lid moeten de woorden "En échange ..." worden vervangen door de woorden "En contrepartie ...".

Het ontworpen artikel 11 (dat artikel 1773 wordt).

Artikel 11, derde lid, zou beter worden geredigeerd als volgt :

"... van de twee partijen, en meer bepaald met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, een verlenging toestaan. Hij stelt de duur ervan vast ...".

Artikel 3.

Aangezien het gebruikelijk is voor elk artikel de wijzigingen te vermelden die daarin al zijn aangebracht, wordt voorgesteld aan artikel 3, vo,'o,'r de woorden "wordt aangevuld als volgt" de woorden ", gewijzigd bij de wet van 14 juli 1976," toe te voegen.

De ontworpen bepaling zou beter worden geredigeerd als volgt :

"Geen van de echtgenoten kan evenwel de nietigheid van de stukken die aan de andere echtgenoot worden toegezonden of van deze uitgaan, inroepen indien de verhuurder geen kennis heeft van hun huwelijk".

Artikel 4.

Artikel 4 zou beter worden geredigeerd als volgt :

"Art. 4. Artikel 1717 van hetzelfde wetboek, gewijzigd bij de wet van 4 november 1969, wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Art. 1717. Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht, kan de huurder zijn huur slechts met instemming van de verhuurder aan anderen overdragen.

Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht en de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, mag de huurder onderverhuren indien dit recht hem niet is ontzegd.

Het kan hem worden ontzegd voor het geheel of voor een gedeelte.

Zodanig beding is altijd van strenge toepassing"".

Artikel 5.

Om opsommingen te vermijden die mogelijk niet volledig zouden zijn, is het beter om zich te houden aan het algemene rechtsbeginsel volgens hetwelk de bijzondere bepalingen afwijken van de algemene bepalingen.

Artikel 8.

Doordat de verwijzing naar het plaatselijk gebruik in artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven, is het nodig die woorden ook op te heffen in artikel 1745 in fine.

Artikel 10.

In het ontworpen artikel 1740 zou het beter zijn te schrijven "In het geval van de artikelen 1738 en 1739 strekken de verplichtingen ...", waardoor het mogelijk is artikelen bis in te voegen zonder de in artikel 1740 vervatte regel te verstoren.

Artikel 11.

Dit artikel zou moeten worden geredigeerd als volgt :

"Art. 11. In het Burgerlijk Wetboek worden opgeheven :

1Eartikel 1716, gewijzigd bij de wet van 4 november 1969;

2Eartikel 1728bis, § 3, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983;

3Ede artikelen 1734 en 1746;

4Eartikel 1752bis, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983;

5Eartikel 1758, laatste lid;

6Ede artikelen 1758bis en 1758ter, ingevoegd bij de wet van 22 januari 1985;

7Eartikel 1759, gewijzigd bij de wet van 22 januari 1985;

8Eartikel 1759bis, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983 en gewijzigd bij de wet van 22 januari 1985;

9Ede artikelen 1761 en 1762".

Artikel 12.

De Franse tekst van artikel 12, § 2, stemt niet juist overeen met de Nederlandse tekst. De Franse tekst bepaalt "à partir de leur conclusion, renouvellement ou de leur reconduction" terwijl de Nederlandse tekst bepaalt "met ingang van de vernieuwing of verlenging ervan ...". Afgaand op de economie van de bepaling en op de commentaar in het Frans in de memorie van toelichting (blz. 46, tweede alinea) dient het woord "conclusion" te vervallen in de Franse tekst van artikel 12, § 2. De Franse tekst zou dus moeten worden geredigeerd als volgt : "à partir de leur renouvellement ou de leur reconduction intervenus après son entrée en vigueur".

La chambre était composée de

Messieurs : J.-J. STRYCKMANS, président de chambre,

C.-L. CLOSSET, président de chambre,

M. LEROY, conseiller d'Etat,

J. DE GAVRE, assesseurs de la section de législation,

P. GOTHOT, assessoren van de afdeling wetgeving,

Madame : J. GIELISSEN, greffier assumé,

De kamer was samengesteld uit

Mevrouw : toegevoegd griffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. J.-J. STRYCKMANS.

Le rapport a été présenté par M. A. MERCENIER, premier auditeur.

La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. B. DEROUAUX, référendaire.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. J.-J. STRYCKMANS.

Het verslag werd uitgebracht door de H. A. MERCENIER, eerste auditeur.

De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door H. B. DEROUAUX, refe-rendaris.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

J. GIELISSEN.

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

J.-J. STRYCKMANS.