

1
bureau
Coordination

ROYAUME DE BELGIQUE.

KONINKRIJKE BELGIE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le Ministre de la Justice, le 31 mars 1953, d'une demande d'avis sur un projet de loi "modifiant les articles 1736, 1738, 1757, 1758, 1759 du Code civil et fixant la durée de certains baux à loyer et les délais de congé s'y rapportant", a donné le 20 mai 1953 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, de 31e Maart 1953 door de Minister van Justitie verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet "tot wijziging van de artikelen 1736, 1738, 1757, 1758, 1759 van het Burgerlijk Wetboek en tot bepaling van de duur van sommige huurovereenkomsten en van de opzeggingstermijnen welke er mede verband houden", heeft de 20e Mei 1953 het volgende advies gegeven :

Le projet de loi soumis à l'examen du Conseil d'Etat se propose de modifier les dispositions contenues dans le chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil et qui fixent la durée des baux autres que les baux commerciaux et les baux à ferme.

I.

L'article 1757, § 2, du projet réglemente notamment la durée des baux de meubles autres que ceux qui garnissent les maisons. La disposition proposée appelle une observation préalable qui porte sur l'objet du chapitre II dans son ensemble.

S'il est vrai que l'article 1711 qualifie de loyer aussi bien le prix de la location des maisons que des meubles et si l'article 1713 énonce qu'on peut louer "toutes sortes de biens meubles et immeubles", les articles 1712 à 1778 règlent exclusivement les locations de biens immeubles, sous la seule réserve de l'article 1757 qui détermine la durée des baux des meubles fournis pour garnir les maisons. La location des meubles n'a donc point de statut légal particulier et le texte proposé par le Gouvernement relativement à la durée de cette location ne trouve point sa place dans la section à laquelle appartient l'article 1757. La nécessité de réglementer la durée des locations mobilières autres que celles qui sont l'accessoire des locations d'immeubles d'habitation, ne s'est, au surplus, jamais fait sentir, et par son arrêt du 8 avril 1943 (Pas. p. 135), la Cour de cassation, s'inspirant du rapport fait au Tribunat, a décidé que les règles générales applicables au louage de biens immeubles le sont également aux meubles "autant qu'elles sont compatibles avec

la nature des choses". (Le doute subsiste cependant sur la possibilité d'appliquer aux meubles de multiples dispositions contenues dans le chapitre II - Cf. De Page, Traité élémentaire de droit civil, t. IV, n° 528).

Dès lors, si le Gouvernement estimait indispensable de réglementer la durée des locations mobilières qui ne sont point l'accessoire d'un bail d'immeuble, cette disposition devrait trouver sa place dans un article 1778 bis, rangé dans une section spéciale.

II.

Cette première observation faite, d'autre part, apparaît l'inutilité de la division en deux sections des articles 1714 à 1762 bis : ces dispositions contiennent le droit commun des locations d'immeubles, auquel dérogent les règles particulières aux baux commerciaux et aux baux à ferme.

Il en résulte, d'une part, que les modifications proposées par le Gouvernement doivent entraîner l'abrogation non seulement des articles 1736 et 1738, mais aussi celle des articles 1737 et 1739, puisque ceux-ci n'auront plus de champ d'application : les laisser subsister donnerait à croire qu'il existe encore une catégorie de louages qui ne serait régie ni par les articles 1757 et suivants nouveaux, ni par les dispositions particulières aux baux commerciaux et aux baux à ferme.

D'autre part, le Conseil d'Etat est d'avis de remplacer l'intitulé actuel de la section première

("Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux") par le texte suivant : "Des règles communes aux baux de biens immeubles", et de supprimer la section II("Des règles particulières aux baux à loyer"), puisque ces baux à loyer sont en réalité les baux d'immeubles autres que les baux commerciaux et les baux à ferme. La section IIbis deviendra alors la section II.

III.

Le Conseil d'Etat est d'avis que les modifications proposées doivent être énoncées dans un ordre méthodique.

Un premier article devrait indiquer les effets de l'expiration du terme du bail et notamment les conditions dans lesquelles peut se réaliser la tacite reconduction. Le Conseil d'Etat propose de réunir dans cette première disposition le § 1er de l'article 1758 bis et l'article 1759 du projet du Gouvernement, et d'y ajouter un alinéa précisant les hypothèses dans lesquelles la tacite reconduction est exclue.

Un second article réglerait la durée des baux dans l'hypothèse où ni la convention expresse des parties, ni la destination des lieux ou les circonstances de la conclusion du bail ne permettent de déterminer cette durée.

IV.

Il résulte des renseignements fournis au Conseil d'Etat que c'est délibérément que le projet ne prévoit pas la nécessité d'un préavis de congé pour les baux dont la durée est fixée par la convention des parties. Le texte proposé par le Conseil d'Etat respecte cette intention du Gouvernement.

Dans cet état du droit, les deux parties restent jusqu'au dernier jour dans l'incertitude au sujet de leurs intentions respectives avec les inconvénients que cette situation comporte.

V.

Il est à remarquer que "l'usage des lieux", auquel désormais il ne sera plus fait appel, ne se confond point avec d'autres usages, propres à certaines locations, telles celles des habitations de villégiature; il n'existe aucun motif de proscrire ces usages et le texte proposé par le Conseil d'Etat y fait directement appel.

+

+ +

Les observations qui précèdent amènent le Conseil d'Etat à proposer de substituer aux dispositions du projet du Gouvernement le texte ci-après :

PROJET DE LOI MODIFIANT CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE
CIVIL RELATIVES A LA DUREE DES BAUX A LOYER.

BAUDOUIN, Roi des Belges,
A tous, présents et à venir, SALUT.

Sur la proposition de Notre Ministre de la
Justice,

NOUS AVONS ARRETE ET ARRETONS :

Notre Ministre de la Justice est chargé de
présenter en Notre nom aux Chambres législatives le
projet de loi dont la teneur suit :

Article 1er.--

La section 1ère du chapitre II du titre VIII
du livre III du Code civil est intitulée : "Des règles
communes aux baux des biens immeubles".

La rubrique : "Section II. - Des règles par-
ticulières aux baux à loyer" est supprimée.

La section II bis devient la section II.

Article 2.--

L'article 1757 du Code civil est remplacé
par la disposition suivante :

"Article 1757.-- Lorsque les parties ont fixé la durée
de la location, le bail cesse de plein droit à l'expi-
ration du terme qu'elles ont fixé.

Il en est de même lorsque la destination des lieux et les circonstances dans lesquelles le bail a été fait permettent de déterminer par elles-mêmes la durée pour laquelle les parties ont entendu le conclure.

Si, à l'expiration du terme, le preneur reste et est laissé en possession, un nouveau bail, dont la durée est réglée par les articles 1758 et 1759, prend cours aux mêmes conditions que le bail précédent.

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."

Article 3.-

L'article 1758 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

"Article 1758.- § 1er. Lorsque les parties n'ont pas fixé la durée de la location et que la destination des lieux et les circonstances dans lesquelles le bail a été fait ne permettent pas de déterminer la durée pour laquelle les parties ont entendu le conclure, les baux sont censés faits pour la durée fixée par le présent article.

§ 2. Les baux de maisons, meublées ou non, sont censés faits à l'année.

§ 3.. Les baux d'appartements, meublés ou non, sont censés faits à l'année, au trimestre, au mois, à la semaine ou à la journée, selon qu'ils ont été faits à tant par an, par trimestre, par mois, par semaine ou par jour.

Si rien ne constate que le bail a été fait à tant par an, par trimestre, par mois, par semaine ou par jour, la location des appartements meublés est censée faite au mois, et celle des appartements non meublés, au trimestre.

§ 4. Les baux de meubles fournis pour garnir une maison ou un appartement sont censés faits pour la durée du bail principal.

§ 5. Les autres baux d'immeubles ou de meubles sont censés faits à l'année, au trimestre, au mois, à la semaine ou à la journée selon qu'ils ont été faits à tant par an, par trimestre, par mois, par semaine ou par jour.

Si rien ne constate que le bail a été fait à tant par an, par trimestre, par mois, par semaine ou par jour, la location des immeubles est censée faite à l'année et celle des meubles à la journée.".

Article 4..-

L'article 1759 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

"Article 1759. § 1er. Si, à l'expiration d'un bail prévu à l'article 1753, congé n'a pas été donné au preneur avec le préavis déterminé ci-après et si le preneur reste en possession des lieux, un nouveau bail prend cours, qui expire et qui se renouvelle dans les mêmes conditions que le bail précédent.

§ 2. Le délai de congé est de :
quatre-vingt-dix jours francs avant la date d'expiration du bail si la location est censée faite à l'année;
vingt jours francs si elle est censée faite au trimestre;
huit jours francs si elle est censée faite au mois;
deux jours francs si elle est censée faite à la semaine;
la veille de l'échéance si elle est censée faite à la journée."

Article 5.-

Dans l'article 1748 du Code civil, les mots "au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés", et dans l'article 1762, les mots "d'avance un congé aux époques déterminées par l'usage des lieux" sont remplacés par les mots "un congé dans les délais fixés par l'article 1759, § 2".

Article 6.-

Sont abrogés :

- 1° les articles 1736, 1737, 1738 et 1739 du Code civil;
- 2° dans l'article 1740, les mots : "dans le cas des deux articles précédents";
- 3° dans l'article 1742, alinéa 3, les mots : "par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux";
- 4° dans l'article 1745, les mots : "suivant l'usage des lieux".

Article 7.-

La présente loi s'applique aux baux en cours au moment de son entrée en vigueur.

Article 8.-

La présente loi entre en vigueur le 1er janvier 1954.

Donné à , le

PAR LE ROI :

Le Ministre de la Justice,

Het ontwerp dat voor onderzoek aan de Raad van State is voorgelegd, wil wijzigingen aanbrengen in de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, boek III, titel VIII, hoofdstuk II, met betrekking tot de duur van andere huurovereenkomsten dan handelshuur en landpacht.

I.

Artikel 1757, § 2, van het ontwerp regelt onder meer de duur van de huurovereenkomsten voor ander huisraad dan datgene dat huizen stoffeert. Bij die voorgestelde bepaling is vooraf een opmerking te maken, die verband houdt met het onderwerp van hoofdstuk II in zijn geheel.

Weliswaar verstaat artikel 1711 onder huur zowel de prijs voor het huren van huizen als die voor het huren van meubelen, en zegt artikel 1713 dat "allerlei roerende of onroerende goederen" kunnen worden verhuurd; maar de artikelen 1712 tot 1778 regelen uitsluitend de huur van onroerende goederen, met als enige uitzondering artikel 1757, dat de huurtijd bepaalt voor de meubelen die verstrekt worden om de huizen te stofferen. Inzake huur van huisraad is er dus geen bijzondere wettelijke regeling en de tekst, die de Regering met betrekking tot de duur van zulke huren voorstelt, hoort dan ook niet thuis in de afdeling waartoe artikel 1757 behoort. Overigens heeft de noodzakelijkheid zich nooit doen gevoelen, regelen te stellen inzake de duur van andere verhuringen van roerende goederen dan die welke bijzaak zijn van de huur van woonhuizen; in een arrest van 8 April 1943 (Arresten van het Hof van verbreking, blz. 85) heeft het Hof van verbreking, aan-

sluitend bij het verslag aan het tribunaat, beslist dat de algemene regelen, van toepassing op de huur van onroerende goederen, eveneens van toepassing zijn op de huur van de roerende goederen, "voor zover zij verenigbaar zijn met de aard der zaken". (Toch bestaat nog twijfel of het mogelijk is tal van bepalingen uit hoofdstuk II op huisraad toe te passen (cfr. De Page, *Traité élémentaire de droit civil*, t. IV, nr 528).

Mocht de Regering het dus volstrekt noodzakelijk achten, voorzieningen te treffen voor de duur van de huren van huisraad, die geen bijzaak zijn van een huur van een onroerend goed, dan zou die bepaling haar plaats moeten krijgen in een artikel 1778 bis, dat in een bijzondere afdeling zou worden opgenomen.

II.

Na deze eerste opmerking is het ook duidelijk, dat de indeling van de artikelen 1714 tot 1762 bis in twee afdelingen geen nut heeft : deze bepalingen behelzen het gemeen recht inzake huur van onroerende goederen, waarvan de bijzondere regelen inzake handelshuur en landpacht afwijken.

Dit betekent enerzijds dat ingevolge de wijzigingen die de Regering voorstelt, niet alleen de artikelen 1736 en 1738, maar ook 1737 en 1739 moeten worden opgeheven, daar deze laatste geen geldingsgebied meer zullen hebben : ze te laten bestaan zou het doen voorkomen alsof

.../...

er nog een categorie van huren was, waarop noch de nieuwe artikelen 1757 en volgende, noch de bijzondere bepalingen inzake handelshuur en landpacht toepassing vinden.

Anderzijds is de Raad van State van advies, de huidige titel van afdeling I ("Regelen die aan de huur van huizen en aan die van landeigendommen gemeen zijn") te vervangen door : "Regelen die aan de huur van onroerende goederen gemeen zijn", en afdeling II, "Regelen betreffende de huishuur in het bijzonder" te schrappen, daar deze huishuren in feite huren van onroerende goederen zijn, andere dan handelshuren en landpachten. Afdeling II bis wordt dan afdeling II.

III.

De Raad van State adviseert, voor de volgorde van de voorgestelde wijzigingen methodisch te werk te gaan.

Een eerste artikel dient te zeggen, welke de gevolgen zijn van het verstrijken van de huurtermijn en met name onder welke voorwaarden de stilzwijgende wederinhuring kan plaats hebben. Deze eerste bepaling zou worden gevormd door de samenvoeging van de artikelen 1758 bis, paragraaf 1, en 1759 van het ontwerp der Regering, onder toevoeging van een nieuw lid, dat bepaalt in welke gevallen stilzwijgende wederinhuring is uitgesloten.

Een tweede artikel zou de huurtijd regelen voor de gevallen, waarin hij noch aan de hand van een uitdrukkelijke overeenkomst tussen partijen, noch met inachtneming van de bestemming der plaats of van de omstandigheden waarin huur is gesloten kan worden vastgesteld.

IV.

Volgens de inlichtingen die de Raad van State heeft ontvangen, zegt het ontwerp opzettelijk niets over de noodzakelijkheid van een opzeggingstermijn voor de huren waarvan de duur bij overeenkomst tussen partijen is bepaald. De door de Raad van State voorgestelde tekst houdt rekening met deze bedoeling van de Regering.

In deze stand van het recht blijven beide partijen tot de laatste dag in het onzekere aangaande hun respectieve bedoelingen, met al de bezwaren van dien.

V.

Er dient opgemerkt dat het "plaatselijk gebruik", waarop men zich in de toekomst niet meer zal kunnen beroepen, niet te verzeenzelvigen is met andere gebruiken die aan bepaalde verhuringen, bijvoorbeeld van buitenverblijven, eigen zijn. Er is geen enkele reden om deze gebruiken af te schaffen; de tekst die de Raad van State voorstelt beroept er zich rechtstreeks op.

+

+ +

In aansluiting met de voorgaande opmerkingen stelt de Raad van State voor, het bepaalde in het Regeringsontwerp door de volgende tekst te vervangen :

.../...

ONTWERP VAN WET TOT WIJZIGING VAN SOMMIGE BEPALINGEN VAN
HET BURGERLIJK WETBOEK BETREFFENDE DE DUUR DER HUUR-
OVEREENKOMSTEN.

BOUDEWIJN, Koning der Belgen,
Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL.

Op de voordracht van Onze Minister van Justitie,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Justitie is gelast in Onze naam bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

Artikel 1.-

Afdeling 1 van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek krijgt als titel : "Regelen die aan de huur van onroerende goederen gemeen zijn".

De rubriek "Afdeling II - Regelen betreffende de huishuur in het bijzonder" wordt geschrapt.

Afdeling IIbis wordt afdeling II.

Artikel 2.-

Artikel 1757 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepaling vervangen : :

.../...

"Artikel 1757.-"

Wanneer partijen de huurtijd hebben bepaald, eindigt de huur van rechtswege bij het verstrijken van de termijn die zij hebben bepaald.

Hetzelfde geldt wanneer uit de bestemming zelf der plaats en uit de omstandigheden zelf waarin de huur werd aangegaan, kan worden afgeleid voor hoelang partijen de overeenkomst hebben willen sluiten.

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 de artikelen 1758 en 1759 wordt geregeld.

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."

Artikel 3.-

Artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepaling vervangen :

"Artikel 1758.-"

§ 1. Wanneer partijen de huurtijd niet hebben bepaald en uit de bestemming der plaats noch uit de

omstandigheden waarin de huur werd aangegaan, kan worden afgeleid voor hoelang partijen de overeenkomst hebben willen sluiten, worden de huurovereenkomsten geacht te zijn aangegaan voor de duur bij dit artikel bepaald.

§ 2. De huur van huizen, al dan niet gemeubileerd, wordt geacht te zijn aangegaan bij het jaar.

§ 3. De huur van appartementen, al dan niet gemeubileerd, wordt geacht te zijn aangegaan bij het jaar, bij het trimester, bij de maand, bij de week of bij de dag, naargelang zij tegen zoveel per jaar, per trimester, per maand, per week of per dag werd aangegaan.

Indien uit niets blijkt dat zij tegen zoveel per jaar, per trimester, per maand, per week of per dag werd aangegaan, wordt de huur van gemeubileerde appartementen geacht aangegaan te zijn bij de maand en deze van ongemeubileerde appartementen bij het trimester.

§ 4. De huur van de meubelen die verstrekt worden om een huis of een appartement te stofferen, wordt geacht aangegaan te zijn voor de duur van de hoofdhuur.

§ 5. De andere huren van onroerende goederen of van meubelen worden geacht te zijn aangegaan bij het jaar, bij het trimester, bij de maand, bij de week of bij de dag, naargelang zij werden aangegaan ^{tegen} / zoveel per jaar, per trimester, per maand, per week of per dag.

.../...

Indien uit niets blijkt dat zij tegen zoveel per jaar, per trimester, per maand, per week of per dag werd aangegaan, wordt de huur van onroerende goederen geacht te zijn aangegaan bij het jaar en deze van meubelen bij de dag."

Artikel 4.-

Artikel 1759 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepaling vervangen :

"Artikel 1759.-

§ 1. Indien, bij het eindigen van een in artikel 1758 bedoelde huur, aan de huurder geen opzegging werd gedaan zoals hierna voorgeschreven en indien de huurder in het bezit van de plaats blijft, ontstaat een nieuwe huur, die verstrijkt en vernieuwd wordt onder dezelfde voorwaarden als de vorige huur.

§ 2. De opzeggingstermijn beloopt :
negentig vrije dagen vóór de dag waarop de huur verstrijkt, wanneer de huur geacht wordt bij het jaar te zijn aangegaan;

twintig vrije dagen, wanneer zij geacht wordt bij het trimester te zijn aangegaan;

acht vrije dagen, wanneer zij geacht wordt bij de maand te zijn aangegaan;

.../...

twee vrije dagen, wanneer zij geacht wordt bij de week te zijn aangegaan;

één dag vóór de vervalldag, wanneer zij geacht wordt bij de dag te zijn aangegaan."

Artikel 5.-

In artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek worden de woorden "zolang te voren als ter plaatse voor opzeggingen gebruikelijk is" en in artikel 1762 de woorden "met inachtneming van de termijnen die door het plaatselijk gebruik bepaald zijn" vervangen door de woorden "binnen de bij artikel 1759, § 2, voorgescreven termijnen".

Artikel 6.-

Opgeheven worden :

- 1° de artikelen 1736, 1737, 1738 en 1739 van het Burgerlijk Wetboek;
- 2° in artikel 1740, de woorden "In het geval door de twee vorige artikelen voorzien". De aanvang van dit artikel dient dan als volgt gelezen: "De borgtocht die voor de huur gesteld werd, strekt zich niet uit ...";
- 3° in artikel 1742, derde lid, de woorden "door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik";
- 4° in artikel 1745, de woorden "volgens het plaatselijk gebruik".

.../...

Artikel 7.-

Deze wet is van toepassing op de huurovereenkomsten die lopen op het tijdstip van haar inwerkingtreding.

Artikel 8.-

Deze wet treedt 1 Januari 1954 in werking.

Gegeven te , de

VAN 'S KONINGSWEGE :

De Minister van Justitie,

La chambre était composée de De kamer was samengesteld uit

Messieurs : J.SUTTENS,	premier président du	président,
de Heren :	Conseil d'Etat,	
	eerste-voorzitter van	voorzitter,
	de Raad van State,	

M.SOMMERHAUSEN,	conseillers d'Etat,
G.VAN BUNNEN,	raadsheren van State,

P.COART-PRESART,	assesseurs de la section
	de législation,
P.ANSIAUX,	bijzitters van de afde-
	ling wetgeving,

G.PIQUET,	greffier adjoint,	greffier.
	adjunct-griffier,	griffier.

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

De overeenstemming
tussen de Franse en de Nederlandse
tekst werd nagezien onder toe-
zicht van de H.SUTTENS.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,
(signé) G.PIQUET.

LE PRÉSIDENT - DE VOORZITTER,
(signé) J.SUTTENS.

de la Justice.
van Justitie.

expédition délivrée à M. le Ministre
uitgifte afgeleverd aan de H.Minister

Le 1953.

De 1953.

Le Greffier du Conseil d'Etat, De Griffier van de Raad van State,