

ACTUELE BESCHRIJVING VAN Artikel 1730 en Artikel 1731

§ 1, lid 1 vervangen bij art. 100, W 25.04.2007 (B.S., 08.05.2007), met ingang van 18.05.2007.

Verklaring :

paragraaf 1, 1^{ste} lid van artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek is door artikel 100 van de wet van 25.04.2007 vervangen. Die wet werd op 08.05.2007 in het Belgisch Staatsblad (B.S.) gepubliceerd en is vanaf 18.05.2007 (altijd tien dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad, tenzij anders bepaald in de wet zelf) in werking getreden.

Actuele versie van Art. 1730

[§ 1. [De partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Hij wordt gevoegd bij de geschreven huurovereenkomst in de zin van [artikel 1bis](#) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2 en zal eveneens onderworpen zijn aan de registratie.]

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 vijftien dagen naargelang 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 § 1 voorgeschreven procedure van toepassing, behalve wat de termijnen betreft.

§ 3. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de §§ 1 en 2 zijn nietig.

§ 4 Dit artikel is niet van toepassing op de pacht.]

Vroegere versie van Art. 1730. zoals in werking getreden op 01/01/1984

[§ 1. Elke partij kan eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een omstandige plaatsbeschrijving 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 één jaar of meer bedraagt, of gedurende de eerste vijftien dagen van gebruik wanneer de huurtijd minder dan één 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 vijftien dagen naargelang 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 § 1 voorgeschreven procedure van toepassing, behalve wat de termijnen betreft.

§ 3. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de §§ 1 en 2 zijn nietig.

§ 4. Dit artikel is niet van toepassing op de pacht.]

Art. 1731

[§ 1. Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.

§ 2. Indien tussen verhuurder en huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.]

Wetshistoriek

Vervangen bij art. 5 W. 29 december 1983 (*B.S.*, 30 december 1983), met ingang van 1 januari 1984 (art. 15).

Geselecteerde rechtspraak

Indien tussen verhuurder en huurder een plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan het bij art. 1731 B.W., vóór zijn wijziging bij [art. 5 Wet 29 december 1983](#), ten voordele van de huurder ingestelde vermoeden, door laatstgenoemde alleen worden aangevoerd als de plaatsbeschrijving derwijze is opgemaakt dat zij met het ontbreken ervan moet worden gelijkgesteld (art. 1730 en 1731 B.W., vóór hun wijziging bij W. 29 december 1983) ([Cass. AR 9449, 29 oktober 1992](#); [Cass. AR 7835, 12 februari 1993](#)).

De vaststelling van de huurschade veronderstelt een vergelijking tussen de toestand van het gehuurde goed bij de ingebruikneming ervan en bij het verlaten ervan. Derhalve mag niet in aanmerking worden genomen de bij een huurhernieuwing overeenkomstig de handelshuurwet opgestelde plaatsbeschrijving ([Cass. \(3e k.\) AR C.96.0160.N, 15 december 1997](#)).

Uit de art. [1730](#) en [1731](#) B.W. volgt dat, in het geval van een ononderbroken gebruik van het gehuurde goed, de huurschade met toepassing van die bepalingen in de regel moet worden vastgesteld door een vergelijking tussen de toestand bij de ingebruikneming ervan en bij het verlaten ervan.

Het staat de partijen in een handelshuurovereenkomst vrij overeen te komen dat de verhuurder toelating verleent tot het uitvoeren van veranderings- en verbouwingswerken en dat ze een regeling treffen omtrent het lot van die werken en de vergoedingsplicht bij het einde van de huurovereenkomst. Een dergelijke overeenkomst is onderworpen aan het gemeen recht en niet aan de artikelen 7 tot 9 Handelshuurwet ([Cass. \(1e k.\) AR C.02.0613.N, 3 juni 2004](#)).

Uit art. 1730 en 1731 B.W. volgt dat de regeling voor het bepalen van de huurschade in de regel afhankelijk is van het al dan niet voorhanden zijn van een plaatsbeschrijving bij de ingebruikneming van het gehuurde goed. Bovendien moet de huurschade, in geval van ononderbroken gebruik van het gehuurde goed in de regel worden vastgesteld door vergelijking tussen de toestand van dit goed bij de ingebruikneming ervan en bij de teruggave ervan ([Cass. \(1e k.\) AR C.04.0362.N, 15 september 2005](#)).