

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
SESSION DE 1932-1933	N° 100		ZITTINGSJAAR 1932-1933
PROPOSITIONS DE LOI, n° 19 et 20	SÉANCE du 23 Mars 1931	VERGADERING van 23 Maart 1931	WETSVOORSTELLEN, n° 19 en 20

BAUX COMMERCIAUX

1. — **PROPOSITION DE LOI** tendant à remédier à la crise des loyers;
2. — **PROPOSITION DE LOI** sur la revision temporaire des baux d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage commercial et des baux à ferme.

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA COMMISSION (1),
PAR M. JENNISSEN.

MADAME, MESSIEURS,

La Commission spéciale chargée de l'examen des deux propositions de loi n° 19 et n° 20 en a fusionné et amendé les textes en un seul projet, qui d'ailleurs écarte les dispositions relatives aux baux à ferme, celles-ci faisant l'objet d'un autre rapport.

Le but de la loi que nous proposons à votre vote est avant tout de porter secours aux commerçants frappés par la crise. Il s'agit, sans forfaire aux règles de l'équité, de diminuer l'une des charges principales du commerce : le loyer.

Il est évident que, depuis la guerre, le monde des affaires a vécu dans des conditions d'instabilité telles qu'elles rendaient infiniment précaires toutes appréciations portées sur les éléments essentiels de l'activité économique. La valeur locative d'un immeuble commercial est de ceux-là. Au cours de prospérités intermittentes, bailleurs et preneurs se sont trouvés devant un afflux de demandes de locaux commerciaux qui a fait monter artificiellement les prix. La crise venue, on s'aperçoit qu'on a fait fausse route, mais il est trop tard : les baux ont plusieurs années de durée et il est rare que les parties en modifient volontairement des conditions.

C'est bien le cas d'appliquer la théorie de l'imprévision, déjà consacrée par les lois du 11 octobre 1919

(1) La Commission était composée de MM. Meysmans, président; Brunet, Coelst, Embise, Fieullien, Jennissen, Marquet, Masson et Vanden Eynde.

HANDELSHUUROVEREENKOMSTEN

1. — **WETSVOORSTEL** tot oplossing van de huishuur-crisis;
2. — **WETSVOORSTEL** tot tijdelijke herziening van de huurovereenkomst der voor handelsgebruik bestemde vaste goederen of gedeelten van vaste goederen en van de landpachten.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE (1), UITGEBRACHT
DOOR DEN HEER JENNISSEN.

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

De Bijzondere Commissie belast met het onderzoek van de twee wetsvoorstellen n° 19 en n° 20, heeft deze teksten versmolten en geamendeerd tot een enkel ontwerp dat, trouwens, de bepalingen betreffende de landpachten uitschakelt, vermits deze het voorwerp uitmaken van een ander verslag.

Het doel der wet die wij aan uwe goedkeuring onderwerpen is, vóór alles, ter hulp te komen aan de door de crisis getroffen handelaars. Het gaat er om, zonder de regels der billijkheid te schenden, een der bijzonderste lasten van den handel, te weten : de huur, te verminderen.

Het ligt voor de hand, dat, sinds den oorlog, de zakenwereld in zulken toestand van onzekerheid geleefd heeft, dat het onmogelijk werd een vast oordeel te vormen over de essentiële bestanddeelen van de economische bedrijvigheid. Een dezer bestanddeelen is de huurwaarde van een handelseigendom. In de periode van afwisselende welvaart, stonden huurders en verhuurders voor een massa-vraag naar handelslokalen, waardoor de prijzen kunstmatig werden opgedreven. Eens de crisis daar, bemerkt men dat er verkeerd werd gehandeld, doch het is te laat : de huurovereenkomsten gelden voor verscheidene jaren en slechts zelden wijzigen partijen vrijwillig de voorwaarden.

Nu of nooit is het dus het oogenblik om te theorie toe te passen van het onvoorziene, hetgeen reeds

(1) De Commissie bestond uit de heeren Meysmans, voorzitter; Brunet, Coelst, Embise, Fieullien, Jennissen, Marquet, Masson en Vanden Eynde.

sur la révision et la résiliation de certains contrats conclus avant ou pendant la guerre et du 20 juin 1930, relative aux baux à long terme. Comme dans cette dernière loi, nous proposons d'accorder, mais cette fois au locataire, le choix entre la résiliation et la révision du bail.

La demande de résiliation du bail ne peut cependant être accueillie sans condition. Elle ne doit pas servir de moyen de pression sur le propriétaire. Son but est d'éviter au commerçant le péril de la faillite. Il faut donc que celui-ci fasse la preuve, par ses livres de commerce et par tous autres documents utiles, qu'il se trouve dans une situation malheureuse qui lui interdit de continuer, même avec des charges locatives réduites au taux légal, son commerce. Dans cette contingence, l'intérêt du bailleur se conjugue avec celui du preneur pour que s'opère une résiliation immédiate du bail. La perspective de perdre son fonds de commerce et les impenses intégrées par lui dans l'immeuble sera une sauvegarde suffisante contre une action téméraire du locataire.

La réduction du loyer posait à la Commission spéciale un problème délicat : celui du juste prix des loyers. Certains avaient proposé de s'en rapporter à l'équité du juge, mais l'objection est qu'on se serait trouvé rapidement devant des décisions inégales. Nous comprenons le pouvoir absolu du juge en matière de fermages. Il s'agit de situations régionales et infiniment variées suivant les genres de cultures exercées. Ici nous pouvons statuer pour tout le commerce belge. Le rôle du législateur n'est-il pas de définir, dans la mesure du possible, l'équité dans une conjoncture sociale et économique donnée?

En matière de loyers urbains, il n'y a pas, à première vue, de règle stricte, car les loyers varient selon la loi de l'offre et de la demande. Le placement immobilier ne produit pas d'intérêts constants et cela qui est vrai pour tous les immeubles l'est particulièrement pour ceux dont la destination est particulièrement commerciale. Des propriétaires, des prêteurs hypothécaires peuvent se tromper sur la valeur fondamentale du bien qui les intéresse.

Pourtant, nous avons des points de repère et nous pouvons serrer la vérité d'assez près. Nous proposons un texte qui prend comme base non pas le loyer, mais la valeur locative du bien loué en 1914 et qui fixe le loyer équitable de l'heure actuelle à sept fois cette valeur. Pourquoi? Parce que tout d'abord la valeur de 1914 d'un immeuble, même considérablement transformé ou construit, après cette date, peut être assez aisément fixée, grâce aux documents existants, aux expertises déjà pratiquées et aux nombreux points de comparaison qui sont encore à la disposition du juge et de l'expert. Cette valeur, issue d'une lon-

werd gedaan door de wetten van 11 October 1919 op de herziening en de verbreking van sommige overeenkomsten vóór of tijdens den oorlog aangegaan, en van 20 Juni 1930 betreffende de huur- en pachtovereenkomsten op langen termijn. Zooals in deze laatste wet, stellen wij voor, doch ditmaal aan den huurder, de keuze over te laten tusschen verbreking en de herziening der huurovereenkomst.

De aanvraag tot verbreking der huurovereenkomst kan nochtans niet zonder voorwaarde worden ingewilligd. Zij moet niet dienen om drukking uit te oefenen op den eigenaar. Haar doel is aan den eigenaar het gevaar van het faillissement te vermijden. Hij moet dus het bewijs leveren, door zijn handelsboeken en door alle andere dienstige bescheiden, dat hij zich in een ongelukkigen toestand bevindt, waardoor het hem onmogelijk is, zelfs met tot het wettelijk bedrag verminderden huurlast, zijn handel voort te zetten. In dit geval komt het belang van den verhuurder overeen met dit van den huurder om een onmiddellijke verbreking der huurovereenkomst tot stand te brengen. Het vooruitzicht van zijne zaak en de door hem voor het vaste goed gedane uitgaven te verliezen, zal een voldoende vrijwaring zijn tegen een roekeloze handelwijze van den huurder.

De vermindering van den huurprijs stelde aan de Bijzondere Commissie een netelig vraagstuk ter oplossing voor : namelijk van den billijken prijs der huishuren. Sommigen hadden voorgesteld dit aan het billijkheidsgevoel van den rechter over te laten, maar het bezwaar is, dat men spoedig voor ongelijke beslissingen zou staan. Wij begrijpen de absolute macht van den rechter in zake pachtprizen. Het betreft daar gewestelijke en volgens de teelten oneindig verschillende toestanden. Hier kunnen wij beslissen voor gansch den handel van België. Is de rol van den wetgever niet, in de mate van het mogelijke en in gegeven economische en sociale omstandigheden, te bepalen wat billijk is?

Voor de huurprizen in de steden, is er, op het eerste zicht, geen vaste regel, want de huurprizen verschillen volgens de wet van vraag en aanbod. De onroerende belegging geeft geen vaste renten, en zoo dit het geval is met alle eigendommen, geldt dit toch bijzonder voor deze welke hoofdzakelijk voor den handel zijn bestemd. Eigenaars, hypothecaire geldleeners kunnen zich vergissen nopens de grondwaarde van het goed dat hen aanbelangt.

Nochtans hebben wij punten van vergelijking en wij kunnen de waarheid nogal dicht benaderen. Wij stellen een tekst voor, die als basis neemt niet den huurprijs, maar de huurwaarde van het in 1914 verhuurd goed, en waarbij de billijke huurprijs op dit oogenblik wordt vastgesteld op zeven maal die waarde. Waarom? Omdat, vooreerst, de waarde van een onroerend goed, in 1914, zelfs wanneer het aanzienlijk werd veranderd of na dezen datum gebouwd, nogal gemakkelijk kan worden vastgesteld, dank zij de bestaande bescheiden, de gedane deskundige onderzoekingen en de talrijke punten van vergelij-

gue période de paix, était empreinte d'une certaine stabilité. Nous la multiplions par sept, comme on l'a fait dans toutes les lois de loyers et pour rester en harmonie avec la dévaluation du franc et approximativement avec l'index. Certains auraient voulu un coefficient inférieur. Mais n'oublions pas qu'il s'agit d'une loi exceptionnelle qui porte atteinte au principe du respect des conventions. Elle déroge considérablement au droit commun et ceux qui en profiteront doivent être modérés dans leurs prétentions. Il n'est pas admissible, par l'adoption d'un coefficient inférieur à celui de la dévaluation du franc, de décréter que la propriété est aujourd'hui dépréciée et par conséquent de décourager ce mode de placement, profitable à la collectivité et plus particulièrement aux finances de l'État.

En ramenant les loyers des baux commerciaux à un taux uniforme, nous rétablirons, entre commerçants, une certaine égalité « du point de départ » et il n'est pas défendu d'espérer que la réforme influencera, dans le sens de la baisse, le coût des marchandises. Les loyers des baux à long terme sont déjà portés au coefficient 7 de la valeur de 1919. Il ne restera plus, pour faire exception à ce taux raisonnable, que quelques rares immeubles, loués pour peu de temps encore, à un prix inférieur. Nous avons été sollicités de permettre à leurs propriétaires, l'élévation du loyer. Mais, sans compter qu'on ne légifère pas pour l'exception, nous restons dans le cadre de la loi en n'admettant que des dispositions qui diminuent les loyers exagérés. C'est, dans la même intention, que nous n'excluons pas l'étranger, même sans réciprocité dans son pays d'origine, du bénéfice de la loi. Le faire, comme on l'a proposé, c'est maintenir de hauts loyers, dont l'incidence sur les prix du commerce agit, de proche en proche, dans le sens de l'enchérissement de la vie.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier.

Il fixe les conditions de recevabilité des demandes en résiliation de bail ou en réduction de loyer :

1° Le demandeur, commerçant ou non, doit être locataire d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage principalement commercial. L'acte commercial est défini par le Code de commerce. Le bien loué,

king die den rechter en den deskundige nog ter beschikking staan. Die waarde voortspuitende uit een lange periode van vrede, had een zekere vastheid. Wij vermenigvuldigen ze met zeven, zooals in al de huishuurwetten werd gedaan, en om in overeenstemming te blijven met de waardevermindering van den frank en nagenoeg met den index. Sommigen hadden een lagere vermenigvuldiger gewenscht. Maar vergeten wij niet, dat het een uitzonderingswet betreft, die inbreuk maakt op het principe van den eerbied der overeenkomsten. Zij wijkt aanmerkelijk af van het gewoon recht en degenen die er voordeel uit trekken moeten gematigd zijn in hun aanspraken. Het is niet aannemelijk, op grond van een coëfficiënt die lager is dan de waardevermindering van den frank, te verordenen dat het onroerend goed voor het oogenblik in waarde verminderd is en, bijgevolg, deze wijze van belegging te ontmoedigen, waarbij de gemeenschap en voornamelijk de Staatskas baat hebben.

Door de huurprijzen van handelshuizen op een eenvormig bedrag te stellen, zullen wij tusschen handelaars eenigermate de gelijkheid « bij het vertrekpunt » herstellen en de hoop is gewettigd dat de kostprijs der koopwaren in dalende richting door de hervorming zal beïnvloed worden. Het bedrag van de huurovereenkomsten op langen termijn werd reeds op den coëfficiënt 7 van de waarde van 1919 gebracht. Op dit redelijk bedrag zal dan ook nog uitzondering gemaakt worden door slechts eenige zeldzame vaste goederen waarvan de huur eerlang verstrijkt en die tegen een lagen prijs verhuurd werden. Men heeft ons gevraagd aan de eigenaars er van toe te laten den huurprijs te verhoogen. Wij mogen geen wetten maken voor uitzonderlijke gevallen en blijven binnen de perken van de wet door alleen bepalingen aan te nemen, waardoor de overdreven huurprijzen vermindert worden. Met dit doel sluiten wij ook den vreemdeling niet uit van het voordeel van de wet, zelfs wanneer er geen wederkeerigheid in zijn eigen land bestaat. Mochten wij het toch doen, zooals voorgesteld werd, dan zouden wij hooge huurprijzen handhaven, welker terugslag op de handelsprijzen hoe langer hoe meer de levensduurte zou verscherpen.

ONDERZOEK DER ARTIKELEN

Eerste artikel.

Het bepaalt de voorwaarden van ontvankelijkheid der aanvragen tot verbreking van de huurovereenkomst of vermindering van de huishuur :

1° De aanvrager, handelaar of niet, moet huurder zijn van een voor handelsgebruik bestemd vast goed of gedeelte er van. De daad van handelaar wordt bepaald door het Wetboek van Koophandel. Het aan

soumis à la loi, est celui dans lequel s'opèrent, en ordre principal, des actes de commerce. Il peut donc être à usage mixte de commerce et de logement, mais notamment par sa situation dans une rue commerciale, par la valeur prépondérante des locaux commerciaux dans l'estimation du loyer, par l'affectation de la plus grande partie du rez-de-chaussée au commerce, par la destination commerciale inscrite dans le bail, il est principalement commercial. Le juge décide en cas de contestation;

2° Le bail, écrit ou verbal, doit avoir été conclu avant le 1^{er} janvier 1932, date extrême de la période d'imprévision, ou bien, par assimilation, renouvelé ou prorogé, entre les mêmes parties, après cette date, mais avant la publication de la loi;

3° L'action doit être introduite, par la voie de la conciliation, dans les six mois de la publication de la loi, ainsi qu'il fut prescrit dans les lois de révision des baux à long terme et de résiliation des contrats passés avant et pendant la guerre;

4° La demande en résiliation, nous l'avons dit ci-dessus, n'est recevable que si le locataire est dans une situation désespérée.

La demande en réduction de loyer sera recevable dans la mesure même où le locataire obtiendra satisfaction. Tout le débat gravitera autour de la valeur locative de 1914.

Art. 2.

Il règle les modalités de la résiliation : celle-ci est prononcée sans qu'il y ait de son chef d'indemnité de part ni d'autre. Le locataire renonce à réclamer quoi que ce soit, fût-ce la valeur des améliorations apportées par lui à l'immeuble. Le propriétaire ne peut réclamer une indemnité pour cause de rupture du bail.

Le juge, en s'inspirant de l'intérêt des deux parties, fixe le délai dans lequel le locataire est autorisé à s'en aller et ce délai ne peut dépasser les six mois qui ont pris cours au moment du dépôt de la requête en conciliation.

Le juge statue en même temps sur le point des loyers dus et à échoir et il a pouvoir d'accorder des délais de paiement et de fixer les garanties nécessaires. Un locataire débiteur, dont la bonne foi est évidente et qui fournira d'autres gages, pourra éventuellement disposer de son matériel et de sa marchandise dans un local mieux adapté à ses ressources, à ses moyens. Même une saisie-gagerie ou une saisie-revendication, précédemment exercées, ne feront pas obstacle aux dispositions équitables du juge.

de wet onderworpen gehuurde goed, is dit waarin vooral handel wordt gedreven. Het mag dus tot een gemengd gebruik dienen voor handel en huisvesting, doch inzonderheid door zijn ligging in eene handelsstraat, door de overwegende waarde der voor handel bestemde lokalen, bij het bepalen van de huur, door de bestemming voor den handel van het grootste gedeelte van het benedenhuis, is het hoofdzakelijk een handelshuis. De rechter beslist in geval van betwisting;

2° De mondelinge of geschreven huurovereenkomst moet aangegaan zijn vóór 1 Januari 1932, uiterste datum der periode van toevalligheid of wel, bij gelijkstelling, hernieuwd of verlengd, tusschen dezelfde partijen, na dien datum, maar vóór de bekendmaking der wet;

3° De vordering dient ingesteld, door middel van minnelijke regeling, binnen zes maanden volgend op de bekendmaking der wet, zooals werd bepaald door de wetten tot herziening der huurovereenkomsten op langen termijn en tot verbreking van de vóór of gedurende den oorlog verleden contracten;

4° Zooals hooger gezegd, is de aanvraag tot verbreking slechts ontvankelijk zoo de huurder zich in een hopeloos toestand bevindt.

De aanvraag tot vermindering van den huurprijs zal ontvankelijk zijn in de mate zelf waarin de huurder zal voldoening bekomen. Gehcel het debat zal gevoerd worden rond de huurwaarde van 1914.

Art. 2.

Hierbij worden de modaliteiten van de verbreking geregeld : deze wordt uitgesproken zonder dat er uit dien hoofde aanleiding bestaat tot vergoeding langs den eenen of den anderen kant. De huurder ziet van alle vorderingen af, zelfs wat betreft de verbeteringen door hem aan het vast goed gebracht. De eigenaar mag geene vergoeding eischen wegens verbreking der huurovereenkomst.

Rekening houdend met de belangen van beide partijen, zal de rechter den termijn bepalen, binnen welke de huurder mag vertrekken en die termijn mag niet langer zijn dan zes maanden te rekenen van het oogenblik af, dat de aanvraag tot minnelijke regeling werd ingediend.

De rechter doet terzelfder tijd uitspraak over de verschuldigde te vervallende huishuren en hij is bevoegd om termijnen vóór de betaling toe te staan en de noodige waarborgen te bepalen. Een huurschuldige huurder, wiens goede trouw klaarblijkelijk is en die iets anders in onderpand zal geven, zal eventueel over zijn materieel en zijne koopwaar mogen beschikken in een lokaal dat zich beter bij zijne inkomsten aanpast. Doch een vroeger uitgeoefend pandbeslag of eigendomsbeslag zullen geen beletsel vormen voor de billijke beschikkingen van den rechter.

Comme, pour être efficaces, les jugements doivent être exécutoires par provision, il est prévu qu'en appel, si la résiliation n'est pas confirmée, il ne sera statué que sur d'éventuels dommages-intérêts à charge du locataire.

Art. 3 et 4.

Ils reproduisent intégralement les articles 9 et 11 de la loi du 20 juin 1930 relative aux baux à long terme. Il a paru utile de ne pas innover, d'autant plus que le propriétaire aura souvent intérêt à conserver les sous-locataires ou cessionnaires du preneur résilié.

Art. 5.

N'étant pas à prévoir que la loi soit votée sur l'heure, une légère rétroactivité est prévue et l'on a fixé la durée de la réduction temporaire à deux ans, pour assurer une certaine stabilité au commerce et lui permettre l'adaptation de ses prix aux nouveaux loyers. La réduction décidée est acquise, sans possibilité d'action nouvelle pendant les deux années.

Art. 6.

Nous avons dit ci-dessus le sens de cette disposition.

Concernant les charges et les impenses des parties, dont le juge tiendra compte pour fixer la valeur locative de 1914, il est bien entendu que, pour autant qu'elles augmentent la valeur locative de l'immeuble, celles du locataire seront estimées à son avantage comme celles du propriétaire le seront au bénéfice de celui-ci.

Art. 7.

Clause de style dans toutes les lois de loyers.

Art. 8.

Disposition empruntée à la proposition de loi relative à la réduction de certains fermages et dont le but est d'éviter des conflits de juridictions.

Art. 9.

La Section centrale n'a pas hésité à confier, en premier ressort, aux juges de paix, la solution des litiges visés par la loi. Il lui est apparu que la procédure des tribunaux de première instance était lente et coûteuse et, d'autre part, elle ne s'est pas arrêtée aux projets de commissions arbitrales avancées, à la légère, par certains groupements qui ne se rendent pas compte que nos institutions judiciaires, fortes de leur expé-

Daar, om doetreffend te zijn, de vonnissen bij voorraad moeten uitgevoerd worden, is er voorzien dat zoo in beroep de verbreking niet bekrachtigd wordt, er slechts uitspraak zal gedaan worden over de eventuele schadevergoeding ten laste van den huurder.

Art. 3 en 4.

Deze nemen ongewijzigd de artikelen 9 en 11 over van de wet van 20 Juni 1930, betreffende de huur-overeenkomsten op langen termijn. Het scheen hier gepast geen nieuwigheid in te voeren, te meer daar de eigenaar er dikwijls belang zal bij hebben, de onderhuurders of overnemers van den huurder in verbreking te behouden.

Art. 5.

Daar het niet te voorzien is dat de wet onverwijld zal aangenomen worden, wordt een geringe terugwerkende kracht voorzien. Men heeft verder den duur van de tijdelijke vermindering op twee jaar gesteld, ten einde eenige vastheid aan den handel te geven en hem in de gelegenheid te stellen zijn prijzen aan den nieuwen huurprijs aan te passen. Aan de toegestane vermindering mag geen afbreuk gedaan worden en, gedurende de twee jaar, mag geen nieuwe vordering ingesteld worden.

Art. 6.

Hooger hebben wij de beteekenis van deze bepaling uiteengezet.

Wat de lasten en uitgaven van prijzen betreft waarmede de rechter rekening houden zal bij het bepalen van de huurwaarde van 1914, is men het er over eens dat, voor zoover de huurwaarde van het vast goed er door vermeerderd, die van den huurder in zijn voordeel geschat worden zooals die van den eigenaar in het voordeel van laatstgenoemde.

Art. 7.

Dit beding komt in al de huishuurwetten voor.

Art. 8.

Deze bepaling werd overgenomen uit het wetsvoorstel houdende vermindering der pachtprizen en heeft voor doel geschillen over rechtsmacht te voorkomen.

Art. 9.

De Middenafdeeling heeft niet gearzeld de oplossing van de geschillen welke bij de wet bedoeld worden, in eersten aanleg toe te vertrouwen aan de vrederechters. Zij was van oordeel dat de procedure van de rechtbanken van eersten aanleg traag en duur was. Daarenboven is zij niet blijven stilstaan bij de ontwerpen van scheidsrechterlijke commissiën welke, zonder overleg, vooruitgezet worden door sommige

rience et de leur discipline, sont très supérieures aux juridictions occasionnelles qu'on voudrait créer.

L'article reproduit presque intégralement l'article 2 des lois coordonnées sur les loyers.

Art. 10 et suivants.

Ils ne donnent pas lieu à commentaires spéciaux et sont empruntés presque tous à la législation existante.

La Commission spéciale propose d'intituler la loi « sur la résiliation et la révision temporaire des baux commerciaux ».

Le Rapporteur,

E. JENNISSEN

Le Président,

L. MEYSMANS

PROPOSITION DE LOI

sur la réalisation et la révision temporaire des baux commerciaux.

Article premier.

Le locataire d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage principalement commercial, dont le bail a été conclu avant le 1^{er} janvier 1932, peut, dans les six mois de la publication de la présente loi, demander soit la résiliation du bail si l'état défavorable de ses affaires le justifie, soit une réduction de loyer, si le prix porté au contrat est supérieur à sept fois la valeur locative du bien loué en 1914.

Est assimilé au bail visé à l'alinéa premier le bail renouvelé ou prorogé, même à de nouvelles conditions, après le 1^{er} janvier 1932, mais avant la publication de la présente loi.

Art. 2.

Le juge, saisi de la demande en résiliation, prononce celle-ci, sans qu'il y ait lieu de ce chef à indemnité de part ni d'autre, et autorise le locataire à délaisser les lieux dans un délai maximum de six mois à partir de la date du dépôt de la requête en conciliation. Il statue en même temps sur les droits du bailleur concernant les loyers dus ou à échoir et fixe les délais et garanties de paiement. Il peut valider ou limiter les effets d'une saisie-gagerie ou d'une saisie revendication précédemment exercées.

verenigingen die er zich geen rekenschap van geven dat onze rechterlijke instellingen, welke mogen bogen op ervaring en tucht, heel wat hooger staan dan de gelegenheidsrechtsmachten die men in het leven zou willen roepen.

In het overgenomen artikel, wordt artikel 2 van de samengeordende huishuurwetten bijna gansch overgenomen.

Art. 10 en volgende.

Deze behoeven geen bijzondere toelichting, daar zij bijna alle uit de bestaande wetten overgenomen werden.

De Bijzondere Commissie stelt voor de wet te betitelen « over de verbreking en de tijdelijke herziening van de handelshuurovereenkomsten ».

De Verslaggever,

E. JENNISSEN

De Voorzitter,

L. MEYSMANS

WETSVOORSTEL

over de verbreking en de tijdelijke herziening van de handelshuurovereenkomsten.

Eerste artikel.

De huurder van een hoofdzakelijk voor handelsgebruik bestemd vast goed of een gedeelte er van, waarvan de huurovereenkomst werd aangegaan vóór 1 Januari 1932, kan, binnen zes maanden na de bekendmaking van deze wet, vragen : hetzij de verbreking van de overeenkomst indien de ongunstige staat van zijn zaken dit rechtvaardigt, hetzij een vermindering van huurprijs, indien de in de overeenkomst bedongen prijs hooger is dan zeven maal de huurwaarde van het verhuurde goed, in 1914.

Wordt met de in de eerste alinea bedoelde huurovereenkomst gelijkgesteld, de na 1 Januari 1932, doch vóór de bekendmaking dezer wet, zelfs onder nieuwe voorwaarden, hernieuwde of verlengde huurovereenkomst.

Art. 2.

De rechter voor wien de aanvraag tot verbreking is aanhangig gemaakt, spreekt deze uit, zonder dat er dienaangaande, van de eene noch van de andere zijde, aanleiding tot vergoeding bestaat, en machtigt den huurder de plaatsen te verlaten binnen een tijdsbestek van hoogstens zes maanden, te rekenen van af den dag der neerlegging van het verzoekschrift tot minnelijke regeling. Terzelfder tijd doet hij uitspraak over de rechten van den verhuurder omtrent de verschuldigde of te vervallen huurgelden en bepaalt de termijnen en waarborgen van betaling. Hij kan de uitwerkselen van een vroeger uitgeoefend pandbeslag of een beslag tot terugvordering van waarde verklaren of beperken.

Le juge ordonne l'exécution provisoire nonobstant appel avec ou sans caution. Si l'exécution a eu lieu, il ne sera statué en appel que sur d'éventuels dommages-intérêts.

Le locataire qui a obtenu la résiliation du bail ne pourra, pendant un an, établir un commerce analogue dans le voisinage du local délaissé.

Art. 3.

En cas de sous-location ou de cession de tout ou partie du bien, quelle qu'en soit la durée, la résiliation a pour effet de subroger le propriétaire dans les droits et obligations du preneur ou du concessionnaire à l'égard du sous-locataire ou cessionnaire.

Art. 4.

Est nulle et non avenue la sous-location ou cession consentie après le 1^{er} mars 1933 si le contrat original est résilié.

En cas de contestation entre le sous-locataire et le propriétaire, la preuve de la date de l'acte de sous-location incombe au sous-locataire. Cette preuve pourra être faite par tous moyens de droit, même par témoins et présomptions.

Art. 5.

La réduction du loyer sera appliquée quel que soit le jour de la demande, à la période du bail comprise entre le 1^{er} avril 1933 et le 1^{er} avril 1935. Le jugement qui l'ordonne est exécutoire par provision, nonobstant appel, avec ou sans caution.

Art. 6.

Le loyer réduit sera fixé à sept fois la valeur locative que le bien loué aurait eu en 1914, compte tenu de tous les éléments d'appréciation et notamment de son état actuel, du commerce exercé, du mouvement des affaires dans la commune et spécialement à l'endroit où il est situé, du produit normal des sous-locations, des impôts, charges et impenses supportés par les parties contractantes. Il ne pourra être inférieur aux charges hypothécaires de l'immeuble, pour autant que l'hypothèque ait été contractée avant le 1^{er} janvier 1932 et dans le but d'acquérir l'immeuble ou d'y faire des transformations.

Art. 7.

Toutes clauses et stipulations contraires aux dispositions de la présente loi sont réputées non avenues et de nul effet.

De rechter beveelt de voorlopige ten uitvoerlegging niettegenstaande beroep, met of zonder borgstelling. Indien de ten uitvoerlegging heeft plaats gehad, wordt, in beroep alleen uitspraak gedaan over eventuele schadevergoeding en interesten.

De huurder die de verbreking der huur heeft bekomen mag, gedurende een jaar, geen gelijkaardigen handel vestigen in de nabijheid van de verlaten plaats.

Art. 3.

In geval van onderverhuuring of afstand van gansch het goed of een gedeelte ervan, welke ook de duur ervan zij, heeft de verbreking voor gevolg den eigenaar in de rechten en de plichten van den huurder of den concessiehouder te laten treden, ten opzichte van den onderhuurder of overnemer.

Art. 4.

Is nietig en ongedaan de na 1 Maart 1933 toegestane onderverhuuring of afstand, indien het eerste contract verbroken werd.

In geval van geschil tusschen den onderhuurder en den eigenaar, rust het bewijs van den datum der akte van onderverhuuring op den onderhuurder. Dit bewijs kan ook door alle rechtsmiddelen, zelfs door getuigen en vermoedens worden geleverd.

Art. 5.

De vermindering van de huishuur zal worden toegestaan, welke ook de dag der aanvraag zij, op het tijdstip van de huurovereenkomst gelegen tusschen 1 April 1933 en 1 April 1935. Het vonnis waarbij dit wordt bevolen is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande beroep, met of zonder borgstelling.

Art. 6.

De verminderde huur wordt bepaald op zeven maal de huurwaarde welke het verhuurde goed in 1914 zou hebben gehad, rekening houdende met al de gegevens van beoordeeling en inzonderheid met zijn huidige staat, met den uitgeoefenden handel, met den handelsomzet in de gemeente en voornamelijk op de plaats waar het is gelegen, met de normale opbrengst van de onderverhuringen, met de belastingen, lasten en uitgaven welke door de verdragsluitende partijen worden gedragen. Zij mag niet minder bedragen dan de hypothecaire lasten van het vaste goed, in zoverre de hypotheek werd aangegaan vóór 1 Januari 1932 en met het doel het vast goed aan te kopen of er veranderingen aan toe te brengen.

Art. 7.

Alle bedingen en voorwaarden die strijdig zijn met de bepalingen dezer wet, worden geacht niet bestaande en krachteloos te zijn.

Art. 8.

Dès que la requête en conciliation a été remise au Greffe, le juge peut faire surseoir à toute expulsion pour non-paiement du prix, y compris celle prévue par l'article 11 de la loi du 25 mars 1876 sur la compétence en matière civile. Dès le même moment, le tribunal saisi d'une demande en paiement de loyer relatif à la période à laquelle se rapporte la demande en réduction, devra surseoir à statuer jusqu'à ce qu'il existe sur celle-ci un jugement passé en force de chose jugée.

Art. 9.

Les litiges auxquels donnera lieu l'application de la présente loi sont, mais en premier ressort seulement, de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble, même en cas de contestation du titre.

L'appel est porté devant un juge, membre du Tribunal de première instance, désigné par le Roi, et statuant sans intervention du ministère public.

Le ministère des avoués en degré d'appel est facultatif. Leurs honoraires n'entrent pas en taxe.

Les ajournements devant le Tribunal de première instance, statuant en degré d'appel en matière de loyers ne doivent contenir d'autres mentions que celles prescrites par l'article 61 du Code de procédure civile.

L'intimé est assigné conformément à l'article unique, paragraphe 3, alinéa 3 de la loi des 20 juillet 1921, 9 août 1922, 7 août 1924 et 21 août 1925.

Si l'intimé qui n'a pas constitué avoué ne comparait pas à l'audience fixée par l'assignation ou à une audience ultérieure à laquelle son affaire aura été renvoyée, le juge d'appel ne pourra statuer par défaut, à moins que l'intimé n'ait été convoqué par le greffier du tribunal.

Cette convocation est faite par lettre recommandée à la poste, envoyée en franchise de port, cinq jours au moins avant la date de l'audience et contenant l'indication des lieu, jour et heure de la comparution.

Art. 10.

Aucune demande en résiliation ou en réduction de loyer basée sur la présente loi n'est reçue, sans que, au préalable, le demandeur ait présenté au juge de paix une requête aux fins de faire appeler le défendeur en conciliation. La requête, qui peut être écrite sur papier non timbré, est remise au greffe et il en est délivré un reçu par le greffier.

Art. 8.

Zoodra het verzoekschrift tot minnelijke regeling ter griffie werd overgelegd, kan de rechter elke uitzetting wegens niet-betaling van den prijs doen schorsen, met inbegrip van de uitzetting voorzien bij artikel 11 der wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid in burgerlijke zaken. Van hetzelfde oogenblik af, moet elke rechtbank, bij dewelke een vordering aanhangig is tot betaling van de huur der jaren waarom vermindering gevraagd wordt, haar uitspraak schorsen tot dat er, desbetreffende, een vonnis bestaat dat kracht van gewijsde heeft verkregen.

Art. 9.

De geschillen, waartoe de toepassing dezer wet aanleiding geeft, behooren, doch alleen in eersten aanleg, tot de bevoegdheid van den vrederechter van het kanton waar het vast goed is gelegen, zelfs in geval van geschil over den titel.

Het beroep wordt aangebracht voor een rechter, lid van de Rechtbank van eersten aanleg, aangewezen door den Koning en uitspraak doende zonder tusschenkomst van het openbaar ministerie.

Het ambt van pleitbezorgers in beroep is facultatief. Hunne honoraria worden niet in de Begrooting van de kosten begrepen.

De dagvaarding van de Rechtbank van eersten aanleg uitspraak doende in beroep in huishuurzaken, moeten geen andere vermeldingen inhouden dan die voorgeschreven bij artikel 61 van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering.

De gedaagde in beroep wordt gedagvaard overeenkomstig het eenig artikel, derde paragraaf, derde lid, van de wet van 20 Juli 1921, 9 Augustus 1922, 7 Augustus 1924 en 21 Augustus 1925.

Zoo de gedaagde in beroep, die geen pleitbezorger heeft aangesteld, niet ter terechtzitting verschijnt, welke door de dagvaarding werd bepaald, of op een latere terechtzitting naar dewelke zijn zaak mocht verwezen zijn, zal de rechter in beroep niet bij verstek kunnen uitspraak doen, tenzij de gedaagde in beroep door den griffier van de rechtbank werd opgeroepen.

Die oproeping geschiedt bij een ter post aangetekenden brief, portvrij verzonden, ten minste vijf dagen vóór den datum der terechtzitting en inhoudende de aanduiding van plaats, dag en uur der verschijning.

Art. 10.

Geene op deze wet gesteunde vraag tot verbreking of tot vermindering van den huurprijs is ontvanke-lijk, zonder dat vooraf de eischër bij den vrederechter een verzoekschrift heeft ingediend, om den verweerder tot een minnelijke regeling te doen oproepen. Het verzoekschrift, dat op ongezegeld papier mag geschreven zijn, wordt ter griffie overgelegd, en de griffier verleent daarvan een ontvangstbewijs.

Dans la huitaine du dépôt de la requête, le juge de paix appelle les parties par un avertissement sur papier non timbré, remis sous pli recommandé à la poste.

Il est dressé procès-verbal des résultats de l'essai de conciliation. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes. L'expédition du procès-verbal est revêtue de la formule exécutoire.

Art. 11.

Dans les litiges soumis à l'application de la présente loi, la preuve peut être faite par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

Art. 12.

L'expert, éventuellement nommé par le juge, devra déposer son rapport dans les deux mois de sa désignation, à défaut de quoi, il sera considéré comme défaillant, privé d'émoluments et remplacé à la requête de la partie la plus diligente.

Art. 13.

I. Dans les contestations auxquelles donnera lieu l'application de la présente loi, tous les actes de procédure, les jugements et les exploits relatifs à l'exécution de ces jugements, seront, tant en premier ressort qu'en degré d'appel, sous peine de nullité, rédigés :

1° En langue flamande, lorsque la partie défenderesse ou intimée habite dans une des communes désignées comme flamandes par les arrêtés royaux pris en exécution de l'article 1^{er} de la loi du 3 mai 1889 concernant l'emploi des langues en matière répressive, modifiée par les lois du 4 septembre 1891 et 22 février 1908 et coordonnées par arrêté royal du 16 septembre 1908;

2° En langue allemande, lorsque la partie défenderesse ou intimée habite l'une des communes désignées à l'article 2 de l'arrêté royal du 4 octobre 1925.

L'exception de nullité devra, sous peine de déchéance, être proposée avant toute autre exception, même de compétence et avant le débat sur le fond.

II. Les parties peuvent, par convention ou accord préalable, renoncer au bénéfice de la disposition du paragraphe I.

Il ne devra pas être fait application du dit paragraphe si le bail a été rédigé en français.

III. La procédure engagée en flamand ou en allemand sera continuée en français si le défendeur en formule la demande à l'audience d'introduction de la cause.

Binnen acht dagen na het indienen van het verzoekschrift, roept de vrederechter de partijen op door een waarschuwing op ongezegeld papier, overgemaakt onder een ter post aangeteekenden omslag.

Er wordt proces-verbaal opgemaakt van den uitslag der poging tot minnelijke regeling. Komt een akkoord tot stand, dan vermeldt het proces-verbaal de termen daarvan. De uitgifte van het proces-verbaal wordt voorzien van het formulier van tenuitvoerlegging.

Art. 11.

In de aan de toepassing van deze wet onderworpen geschillen, kan het bewijs door alle rechtsmiddelen, zelfs door getuigen en vermoedens worden geleverd.

De eventueel door den rechter aangestelde deskundige moet zijn verslag indienen binnen twee maanden na zijne aanstelling, zoo niet wordt hij als niet verschijnend aangezien, van emolument beroofd en vervangen ten verzoeken van de meest gereede partij.

Art. 13.

I. Bij de geschillen, waartoe de toepassing van deze wet mocht aanleiding geven, zullen al de akten van rechtspleging, de vonnissen en de exploiten betreffende de tenuitvoerlegging dezer vonnissen, zoowel in eersten aanleg als in aanleg van beroep, op straffe van nietigheid, gesteld worden :

1° In de Nederlandsche taal, wanneer de verwerende of de in beroep gedaagde partij woonachtig is in een der gemeenten, als Vlaamsche gemeente aangeduid bij Koninklijke besluiten genomen ter uitvoering van het eerste artikel der wet van 3 Mei 1889, betreffende het gebruik van de Nederlandsche taal in strafzaken, gewijzigd bij de wetten van 4 September 1891 en 22 Februari 1908, en samengeordend bij Koninklijk besluit van 16 September 1908;

2° In de Deutsche taal, wanneer de verwerende of de in beroep gedaagde partij een der gemeenten bewoont, vermeld bij artikel 2 van het Koninklijk besluit van 4 October 1925.

De exceptie van nietigheid moet, op straffe van vervallenverklaring, vóór elke andere exceptie, zelfs van bevoegdheid, en vóór de behandeling van de zaak ten gronde, worden ingeroepen.

II. Partijen mogen, bij overeenkomst of voorafgaand akkoord, afzien van het voorrecht der bepaling van de eerste paragraaf.

Deze bepaling moet niet worden toegepast, indien de huurovereenkomst in de Fransche taal was gesteld.

III. De in het Nederlandsch of in het Duitsch aangevangen rechtspleging wordt verder in de Fransche taal behandeld, indien de verweerder zulks aanvraagt op de terechtzitting waar de zaak wordt ingeleid.

Devant la juridiction d'appel, il sera fait usage de la langue admise pour la procédure devant le juge de paix.

Art. 14.

Toutes les décisions, ainsi que les extraits, copies, grosses ou expéditions, et généralement tous les actes de procédure auxquels donnera lieu l'application de la présente loi, sont visés pour timbre et enregistrés gratis.

Art. 15.

La présente loi sera exécutoire dès le lendemain de sa publication.

Vóór de rechtbank in beroep zal gebruik gemaakt worden van de taal aangenomen voor de rechtspleging vóór den vrederechter.

Art. 14.

Al de beslissingen, alsmede de uittreksels, afschriften, grossen of uitgiften, en over 't algemeen, al de akten van rechtspleging waartoe de toepassing van deze wet zal aanleiding geven, worden gezien voor zegel en kosteloos geregistreerd.

Art. 15.

Deze wet is uitvoerbaar te rekenen van af den dag van hare bekendmaking.