

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

11 MAI 1949.

PROJET DE LOI modifiant les lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

RAPPORT COMPLÉMENTAIRE

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

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre Commission a été chargée cet après-midi de l'examen d'un amendement déposé ce matin par l'honorable M. Parisis.

L'auteur de l'amendement défend la thèse qu'il faut permettre au propriétaire ou bailleur de demander en cas de motifs exceptionnellement graves le retrait de la prorogation dont jouit son locataire. Il estime qu'il n'est pas possible de brimer plus longtemps le désir, souvent légitime, du propriétaire de reprendre son immeuble afin de le faire exploiter par un de ses descendants en âge d'exercer une activité professionnelle. Ceci n'étant qu'un exemple parmi beaucoup d'autres aussi intéressants.

Si on devait objecter que le locataire évincé perdrait le bénéfice que la future loi sur la propriété commerciale accordera au locataire sortant, il est aisé de répondre que l'avantage pécuniaire éventuel du loca-

(1) Composition de la Commission : M. Joris, président; MM. Carton de Wiart, Charloleaux, Charpentier, De Gryse, M^{me} De Riemaeker-Legot, MM. du Bus de Warnaffe, Héger, Lambotte, Oblin, Philippart, Roppe. — Bohy, Collard, Craeybeckx, Gruselin, Hossey, Housiaux, Soudan, Tielemans. — Demany, Terfve. — Janssens (Charles), Van Glabbeke.

Voir :

439 : Projet de loi.

440 : Rapport.

451 : Avis du Conseil d'État.

11 MEI 1949.

WETSONTWERP tot wijziging van de wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.

AANVULLEND VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1), UITGEBRACHT
DOOR DE HEER HÉGER.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Uw Commissie werd deze namiddag belast met het onderzoek van een amendement, dat deze morgen door de heer Parisis werd voorgesteld.

De indiener van het amendement verdedigt de stelling, dat aan de eigenaar of aan de verhuurder moet worden toegelaten, in geval van buitengewoon ernstige redenen, de intrekking te vragen van de verlenging welke de huurder geniet. Hij is van oordeel, dat niet langer de dikwijls rechtmatige wens van de eigenaar om terug bezit te nemen van zijn onroerend goed en het te laten exploiteren door een van zijn nakomelingen die oud genoeg is om een beroepsbedrijvigheid uit te oefenen, mag worden tegengewerkt. Dit is slechts één voorbeeld onder vele andere die even belangwekkend zijn.

Indien men zou legenwerpen, dat de ontzette huurder het voordeel zal verliezen dat de toekomstige wet op het handelseigendom aan de uittredende huurder zal toekennen, kan gemakkelijk worden geantwoord,

(1) Samenstelling van de Commissie : de heer Joris, voorzitter; de heren Carton de Wiart, Charloleaux, Charpentier, De Gryse, Mevr. De Riemaeker-Legot, de heren du Bus de Warnaffe, Héger, Lambotte, Oblin, Philippart, Roppe. — Bohy, Collard, Craeybeckx, Gruselin, Hossey, Housiaux, Soudan, Tielemans. — Demany, Terfve. — Janssens (Charles), Van Glabbeke.

Zie :

439 : Wetsontwerp.

440 : Verslag.

451 : Advies van de Raad van State.

taire doit céder le pas aux motifs d'ordres moral et social invoqués par le bailleur.

M. le Ministre qui assiste à la réunion estime, sous réserve des remarques à faire au sujet de la forme de l'amendement, devoir faire certaines observations.

Il est d'accord pour que soit desserrée l'étreinte de la prorogation. Il signale à la Commission que le Sénat est fort avancé dans l'examen de la loi sur le fonds de commerce, mais que cette loi ne pourra être votée avant la dissolution si bien qu'une prorogation nouvelle s'impose.

Il rend la Commission attentive au fait que le locataire qui perdrait actuellement le bénéfice de la prorogation perdrait en même temps le bénéfice des dispositions que lui accorderait la loi sur la propriété commerciale.

Cette dernière loi substituerà, en outre, aux termes « motifs exceptionnellement graves » une énumération de motifs.

Enfin, par suite de l'amendement en discussion, les locataires « inciviques » seront primés par des bailleurs prioritaires.

Faut-il dès lors rejeter l'amendement, proroger pour une durée limitée la loi et inviter le Parlement à faire diligence pour légiférer sur l'ensemble du problème ?

A cette question différents membres répondent en exposant leurs opinions de cette manière.

Un commissaire estime que si certains bailleurs sont actuellement victimes d'une injustice, on ne doit pas la réparer par une injustice irréparable infligée au locataire. Il préfère faire durer durant quelques mois encore la situation pénible du propriétaire et arriver dans peu de temps à une situation équitable pour les deux parties. Ceci inciterait le Parlement à une diligence saine et souhaitable.

Il craint, en outre, que l'application de la modification proposée ne donne lieu à des décisions de justice arbitraires et divergentes.

Un autre membre ne croit pas à une solution rapide du problème d'ensemble. Il y a douze ans que le législateur s'occupe de la propriété commerciale. La loi sur les baux à ferme ne parvient pas à se fixer dans des dispositions définitives. Dans ces conditions, il est souhaitable d'en revenir le plus tôt possible à un régime normal lorsque des motifs exceptionnellement graves existent.

Le bénéfice qu'un locataire retirera de la nouvelle loi sur le fonds de commerce n'est qu'éventuel et futur tandis que la situation angoissante de certains propriétaires est actuelle et cruciale.

Si la Commission ne devait pas partager son avis, il lui demanderait en tous cas, d'abrégier le délai de prorogation.

dat het eventueel geldelijk voordeel van de huurder moet wijken voor de door de verhuurder ingeroepen redenen van morele en maatschappelijke aard.

De heer, Minister die de vergadering bijwoont, oordeelt, onder voorbehoud van de opmerkingen nopens de vorm van het amendement, sommige opmerkingen te moeten maken.

Hij is het er mede eens om de beknelling van de verlenging lossen te maken. Hij wijst er de Commissie op, dat de Senaat reeds ver gevorderd is met de bespreking van de wet op de handelszaak maar dat die wet niet zal kunnen worden aangenomen vóór de ontbinding, zodat een nieuwe verlenging geboden is.

Hij vestigde de aandacht van de Commissie op het feit, dat de huurder die thans het voordeel der verlenging zou verliezen, tevens het voordeel der beschikkingen zou zien teloorgaan die hem door de wet betreffende de handelseigendom zou worden toegekend.

In laatstgenoemde wet worden, bovendien, de woorden « buitengewoon ernstige redenen » vervangen door een opsomming van redenen.

Ten slotte zullen, ingevolge het besproken amendement, de huurders-incivieken achterstaan bij de voorranghebbende verhuurders.

Moet men, derhalve, het amendement verwerpen, de wet voor een beperkte duur verlengen en het Parlement verzoeken snel te werk te gaan om een wet te maken over het vraagstuk in zijn geheel ?

Verscheidene leden antwoordden op die vraag en zetten hun mening uiteen als volgt :

Een lid meent dat, indien sommige verhuurders thans het slachtoffer zijn van een onrechtvaardigheid, deze niet mag worden goedge maakt door een onherstelbare onrechtvaardigheid die de huurder wordt opgelegd. Hij geeft er de voorkeur aan, de bedenkelijke toestand van de eigenaar nog enkele maanden te laten voortduren om weldra een billijke toestand voor beide partijen tot stand te brengen. Dit zou het Parlement aanzetten tot gezonde en gewenste spoed.

Hij vreest, bovendien, dat de toepassing van de voorgestelde wijziging aanleiding zou geven tot willekeurige en uiteenlopende gerechtelijke beslissingen.

Een ander lid gelooft niet aan een spoedige oplossing van het vraagstuk in zijn geheel. Reeds twaalf jaar lang houdt de wetgever zich bezig met de handelseigendom. Men slaagt er niet in de wet betreffende de huishuur in definitieve bepalingen vast te leggen. In die omstandigheden, is het wenselijk zo spoedig mogelijk terug te keren naar een normaal regime wanneer er bijzonder ernstige redenen zijn.

Het voordeel, dat een huurder uit de nieuwe wet betreffende de handelszaak zal halen, is slechts van eventuele en toekomstige aard, terwijl de benarde toestand van sommige eigenaars actueel en belangrijk is.

Mocht de Commissie zijn mening niet delen, dan zou hij haar, in ieder geval, vragen de verlengings-termijn in te korten.

Un autre membre pense qu'il y a un danger d'adopter l'amendement car ce serait inciter au dépôt d'une série d'autres amendements.

Au cours d'un long échange de vues les divers arguments sont repris et développés.

La plupart des membres insistent sur la nécessité de mettre fin à des situations pénibles et ne croient pas qu'en les laissant perdurer on hâtera le vote d'une loi générale.

Quant à la réduction de la durée de la prorogation elle est superflue puisque le texte de l'amendement précise qu'elle ne doit subsister que jusqu'au jour de l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle modifiant les articles 1708 et 1762-7 du Code civil ou, au plus tard, jusqu'au 1^{er} juillet 1950.

Les magistrats pourront s'inspirer pour apprécier le motif exceptionnellement grave des motifs examinés dans le projet de loi sur la propriété commerciale.

La Commission admet le principe de l'amendement par 7 voix contre 5 et 1 abstention.

Elle passe ensuite à l'examen de la forme de l'amendement et en arrête le texte définitif.

Si la mention des articles 22 et 24 est maintenue bien que n'étant plus d'application, c'est parce que ces articles n'ont pas été abrogés.

Enfin prenant connaissance de l'avis du Conseil d'Etat, elle fait siennes ces observations, mais estime qu'il y a lieu de maintenir le texte de l'article 4 du projet amendé.

En conclusion de ses délibérations votre Commission propose le texte ci-après.

Votre rapporteur aurait voulu apporter un minimum de soin à l'élaboration et à la rédaction du présent rapport, mais l'obligation dans laquelle il s'est trouvé de le déposer sur le champ lui vaudra peut-être votre indulgence.

Le Rapporteur,

Ch. HÉGER.

Le Président,

Ch. DU BUS DE WARNAFFE.

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION.

Intitulé.

Projet de loi modifiant les lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, coordonnées par l'arrêté du Régent du 31 janvier 1949.

Article premier.

L'article 43 des lois coordonnées par arrêté royal du 31 janvier 1949, portant des dispositions excep-

Een ander lid meent, dat het gevaarlijk zou zijn het amendement aan te nemen, omdat het een aanpassing zou zijn tot het indienen van een reeks andere amendementen.

In de loop van een lange gedachtenwisseling, worden die verschillende argumenten hervat en uiteen gezet.

De meeste leden leggen nadruk op de noodzaak een einde te maken aan ellendige toestanden en zij geloven niet dat men de goedkeuring van een algemene wet zal bespoedigen door die toestanden te laten voortduren.

Wat de vermindering van de duur der verlenging betreft, is deze overbodig, daar de tekst van het amendement nader omschrijft, dat zij blijft bestaan tot op de dag van de inwerkingtreding van een nieuwe wet tot wijziging van de artikelen 1708 tot 1762-7 van het Burgerlijk Wetboek of uiterlijk tot 1 Juli 1950.

Om de buitengewoon ernstige redenen te beoordelen zullen de magistraten zich laten leiden door de in het wetsontwerp betreffende de handelseigendom opgesomde redenen.

De Commissie aanvaardt het beginsel van het amendement met 7 tegen 5 stemmen en één onthouding.

Zij gaat daarna over tot de bespreking van de vorm van het amendement en stelt de definitieve tekst er van vast.

De uitleg van het feit, dat de vermelding van artikelen 22 en 24 werd gehandhaafd, alhoewel bedoelde artikelen niet meer van toepassing zijn, is er in te vinden, dat zij niet ingetrokken werden.

Ten slotte, neemt zij kennis van het advies van de Raad van State; zij neemt diens opmerkingen over maar meent, dat er reden bestaat om de tekst van artikel 4 van het gewijzigd ontwerp te handhaven.

Als slot van haar beraadslagingen stelt uw Commissie onderstaande tekst voor.

Het lag in de bedoeling van uw verslaggever een minimum van zorg te kunnen besteden aan de uitwerking en het opstellen van dit verslag, maar de verplichting, waarin hij verkeerde, het dadelijk neer te leggen zal hem misschien tot verschoning dienen.

De Verslaggever,

Ch. HÉGER.

De Voorzitter,

Ch. DU BUS DE WARNAFFE.

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE.

Titel.

Ontwerp van wet tot wijziging van de wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, samengeoord bij besluit van de Regent van 31 Januari 1949.

Eerste artikel.

De eerste alinea van artikel 43 van de door het koninklijk besluit van 31 Januari 1949 samen-

tionnelles en matière de baux à loyer, est remplacé par la disposition suivante :

« Sous réserve de l'application des articles 4, 6, § 1, 8, alinéa 3, et des articles 22 à 24, jusqu'au jour de l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle modifiant les articles 1708 à 1762-7 du Code civil ou, au plus tard, jusqu'au 1^{er} juillet 1950, le bénéfice de la prorogation légale ne peut être retiré à tout preneur d'un bien affecté totalement ou partiellement, expressément ou tacitement, soit à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie, soit aux activités d'un artisan, vendant directement au public, lors même que les opérations de vente ne constituent que l'accèssoire de la profession. »

Art. 2.

Le chapitre VIII des mêmes lois coordonnées est complété par les dispositions suivantes :

VII.

Art. 50. — Ne peuvent être exécutées avant le 31 juillet 1949, les décisions non susceptibles de recours au fond qui ordonnent le déguerpissement en se fondant uniquement sur le fait que l'article 43 de la loi du 31 juillet 1947, modifié par les lois du 28 juin 1948 et du 31 décembre 1948, devait, aux termes de cette dernière loi, cesser ses effets à partir du 1^{er} juillet 1949.

Le preneur peut, jusqu'au 31 juillet 1949, former opposition devant le président du tribunal de première instance siégeant en référé.

Le président du tribunal peut faire surseoir au déguerpissement et statuer relativement à celui-ci, conformément aux dispositions des lois des 31 juillet 1947, 31 mars 1948, 28 juin 1948, 24 août 1948, 31 décembre 1948 et à celles de la présente loi.

Sa décision est sans appel.

La décision originaire demeure en tout cas exécutoire quant aux frais.

Art. 51. — Si la décision est encore susceptible d'un recours au fond, le juge saisi de ce recours statue conformément aux dispositions des lois des 31 juillet 1947, 31 mars 1948, 28 juin 1948, 24 août 1948, 31 décembre 1948 et à celles de la présente loi.

Il statue, en outre, sur les frais de la décision originaire.

Dans le cas où l'exécution provisoire aura été ordonnée par le premier juge, elle sera suspendue jusqu'à décision définitive.

Art. 3.

Le Roi est autorisé à coordonner les dispositions de la présente loi avec celles des lois des 31 juillet 1947, 31 mars 1948, 28 juin 1948, 24 août 1948 et 31 décembre 1948, portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

Art. 4.

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur Belge*.

geordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Onder voorbehoud van toepassing van de artikelen 4, 6, § 1, 8, alinea 3, en van de artikelen 22 tot 24, en tot op de dag van de inwerkingtreding van een nieuwe wet tot wijziging van de artikelen 1708 tot 1762-7 van het Burgerlijk Wetboek of uiterlijk tot 1 Juli 1950, kan het genot van de wettelijke verlening niet worden onttrokken aan ieder huurder van een goed, dat geheel of ten dele, uitdrukkelijk of stilzwijgend, bestemd is, hetzij voor het drijven van een handel of nijverheid, hetzij voor de bedrijvigheid van een rechtstreeks aan het publiek verkopend ambachtsman, zelfs wanneer de verkoopverrichtingen slechts bijzaak bij zijn beroep zijn. »

Art. 2.

Hoofdstuk VIII van dezelfde samengeordende wetten wordt met de volgende bepalingen aangevuld :

VII.

Art. 50. — Kunnen niet worden uitgevoerd, vóór 31 Juli 1949, de beslissingen die niet voor beroep vatbaar zijn wat de grond betreft, die de ontruiming bevelen uitsluitend op grond van het feit dat artikel 43 der wet van 31 Juli 1947, gewijzigd bij de wetten van 28 Juni 1948 en 31 December 1948, naar luid van deze laatste wet, moest ophouden uitwerking te hebben met ingang van 1 Juli 1949.

Tot 31 Juli 1949 kan de huurder verzet aantekenen bij de in kort geding zetelende voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.

De voorzitter van de rechtbank kan de ontruiming doen uitstellen en doet hierover uitspraak overeenkomstig de bepalingen van de wetten van 31 Juli 1947, 31 Maart 1948, 28 Juni 1948, 24 Augustus 1948, 31 December 1948 en die van deze wet.

Zijn beslissing is niet vatbaar voor beroep.

De oorspronkelijke beslissing blijft in elk geval uitvoerbaar wat de kosten betreft.

Ar. 51. — Indien de beslissing nog vatbaar is voor beroep wat de grond betreft, doet de rechter bij wie dit beroep aanhangig is gemaakt uitspraak overeenkomstig de bepalingen van de wetten van 31 Juli 1947, 31 Maart 1948, 28 Juni 1948, 24 Augustus 1948, 31 December 1948 en die van deze wet.

Hij doet bovendien uitspraak over de kosten van de oorspronkelijke beslissing.

Ingeval de voorlopige tenuitvoerlegging door de eerste rechter werd bevolen, wordt zij geschorst tot de eindbeslissing.

Art. 3.

De Koning is gemachtigd de bepalingen van deze wet samen te ordenen met die van de wetten van 31 Juli 1947, 31 Maart 1948, 28 Juni 1948, 24 Augustus 1948 en 31 December 1948, houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

Art. 4.

Deze wet treedt in werking de dag waarop zij in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt.