

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1948-1949.

SÉANCE DU 17 MAI 1949.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner le projet de loi modifiant les lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1948-1949.

VERGADERING VAN 17 MEI 1949.

Verslag van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp tot wijziging van de wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.

Présents : MM. ROLIN, président; ANCOT, DE CLERCQ, FONTEYNE, HANQUET, KLUYSKENS, VAN ROOSBROECK et LOHEST, rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article 43 des lois coordonnées le 31 janvier 1949 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, dispose que la prorogation ne peut être retirée, s'il s'agit de baux commerciaux, industriels ou artisanaux, que quand le preneur se constitue lui-même en faute par l'inexécution de ses obligations légales ou contractuelles.

Le but de cette disposition, tout à fait exceptionnelle et fort lourde pour le bailleur, était de stabiliser, en fait, l'occupation d'immeubles destinés au commerce, à l'industrie et à l'artisanat jusqu'à ce que la loi sur les baux commerciaux fut votée par le Parlement.

Cette loi, dont l'importance sociale et économique égale celle du bail à ferme, établit dans notre droit civil certaines conceptions nouvelles dont il ne fallait pas compromettre l'application.

C'est le 31 juillet 1947 que cet article fut introduit dans la loi générale sur les loyers.

A ce moment, la mesure radicale que cet article contient devait cesser au plus tard le 1^{er} juillet 1948, soit un an après.

Le législateur espérait avoir mis sur pied une loi générale sur les baux commerciaux.

Voir :

Documents de la Chambre des Représentants :

- 439 (Session de 1948-1949) : Projet de loi ;
- 440 (Session de 1948-1949) : Rapport ;
- 451 (Session de 1948-1949) : Avis du Conseil d'Etat ;
- 468 (Session de 1948-1949) : Rapport complémentaire.

Annales de la Chambre des Représentants :

11 et 12 mai 1949.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Artikel 43 der samengeschakelde wetten van 31 Januari 1949, houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur bepaalt dat de verlenging van huurovereenkomsten betreffende handels-, nijverheids- of ambachtsgoederen, aan de huurder niet kan onttrokken worden, tenzij hijzelf een fout begaat door zijn wettelijke of contractuele verplichtingen niet na te leven.

Die uitzonderlijke en voor de verhuurder zeer zware bepaling had tot doel de bezetting van onroerende goederen, bestemd voor de handel, de nijverheid of het ambachtswezen, feitelijk te stabiliseren totdat het Parlement de wet op de handelszaak zou aangenomen hebben.

Bedoelde wet, die uit maatschappelijk en economisch oogpunt even belangrijk is als de pachtwet, voert in ons burgerlijk recht sommige nieuwe begrippen in, wier toepassing niet in het gedrang mocht komen.

Op 31 Juli 1947 werd dat artikel in de algemene wet op de huurovereenkomsten opgenomen.

Toenmaals moest de radicale maatregel van dat artikel uiterlijk op 1 Juli 1948, dus één jaar later, vervallen.

De wetgever koesterde de hoop gereed te komen met een algemene wet op de huurovereenkomsten inzake handelsgoederen.

Zie :

Gedr. Stukken van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

- 439 (Zitting 1948-1949) : Wetsontwerp ;
- 440 (Zitting 1948-1949) : Verslag ;
- 451 (Zitting 1948-1949) : Advies van de Raad van State ;
- 468 (Zitting 1948-1949) : Aanvullend verslag.

Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

11 en 12 Mei 1949.

Il se trompait, cette loi soulève tant de questions difficiles à résoudre que le problème, au bout d'un an, resta sans solution.

On fut forcé de renouveler purement et simplement le texte de l'article 43 en en éloignant le terme final.

Cela se produisit deux fois pour les mêmes raisons.

Toutefois, lors du dernier renouvellement prorogeant la loi jusqu'au 1^{er} juillet 1949, la Haute Assemblée n'accepta la proposition du Gouvernement qu'avec une manifeste résignation.

Cela se traduisit par deux amendements qui rendirent moins rigide ce que « cette loi de cadenas », de nouveau prorogée, présentait d'obstacles à la liberté des conventions.

Le bailleur d'un immeuble visé à la loi pouvait demander le retrait de la prorogation, s'il offrait au preneur un immeuble « suffisant ».

Ensuite, le bailleur avait le même droit si le preneur lui-même disposait en fait d'un immeuble suffisant.

* * *

Il est évident aujourd'hui qu'il est impossible qu'une loi protégeant le fonds de commerce soit votée avant la dissolution.

Il est à remarquer toutefois que la Commission de la Justice du Sénat, travaillant avec la Commission des Affaires Economiques, vient de terminer un texte substantiellement amendé, en deuxième lecture.

Il faut donc, comme la Chambre, se « résigner » encore à une prorogation nouvelle de l'article 43.

Une question se pose. Faut-il proroger purement et simplement le texte actuel jusqu'au 1^{er} juillet 1950, comme le propose le Gouvernement et comme l'a voté la Chambre ?

Faut-il s'efforcer de corriger, encore une fois, la rigueur de la prorogation pure et simple par un amendement dans le sens d'un assouplissement en faveur du bailleur ?

Lors du débat à la Chambre, un amendement fut déposé par M. Parisis.

Il tend à accepter la prorogation de l'article 43 jusqu'au 1^{er} juillet 1950, mais ajoute au principe de la prorogation pure et simple une troisième dérogation aux deux autres dérogations introduites en juillet 1948 par le Sénat.

Cette dérogation est d'importance.

Elle permet au bailleur, pendant la durée de la prorogation de l'article 43, de demander au juge la récupération de son immeuble pour « motifs exceptionnellement graves ».

Plusieurs membres de la Haute Assemblée ont exprimé au rapporteur leur adhésion au principe de cet amendement qui n'a échoué à la Chambre que de justesse, puisqu'il fut repoussé par une majorité de 7 voix : 83 contre 76 et 5 abstentions.

Hij heeft zich vergist, want de wet doet zoveel moeilijke vraagstukken oprijzen dat zij na verloop van één jaar nog geen oplossing hebben gekregen.

Men was dus genoopt de tekst van artikel 43 zonder meer te vernieuwen door de einddatum te verschuiven.

Dit gebeurde tweemaal, om dezelfde redenen.

Bij de laatste verlenging tot 1 Juli 1949, ging de Hoge Vergadering echter slechts met kennelijke berusting op het regeringsvoorstel in.

Zulks komt tot uiting in twee amendementen, welke de bezwaren die de andermaal verlengde « grendelwet » voor de vrijheid der overeenkomsten bood, minder strak maakten.

De verhuurder van een bij de wet bedoeld goed kon de intrekking van de verlenging aanvragen, indien hij aan de huurder een « voldoende » onroerend goed verschafte.

Vervolgens had de huurder hetzelfde recht, indien de verhuurder feitelijk zelf over een toereikend goed beschikte.

* * *

Het spreekt thans vanzelf dat een wet tot bescherming van de handelszaak onmogelijk vóór de ontbinding kan goedgekeurd worden.

Er zij evenwel opgemerkt dat de Senaatscommissie van Economische Zaken, zopas een grondig geamendeerde tekst in tweede lezing heeft afgehandeld.

Wij moeten dus, zoals in de Kamer, nogmaals berusten in een nieuwe verlenging van artikel 43.

Een vraag is geboden. Moet de huidige tekst zonder meer tot 1 Juli 1950 verlengd worden, zoals de Regering het voorstelt en de Kamer het aangenomen heeft ?

Moet men nogmaals pogen de strakheid van een loutere verlenging te verbeteren door een amendement strekkende tot verzachting ten voordele van de huurder ?

Bij de bespreking in de Kamer werd een amendement ingediend door de h. Parisis.

Het behield de verlenging van artikel 43 tot 1 Juli 1950, doch voegde aan het beginsel van de loutere verlenging een derde afwijking toe, naast de twee andere afwijkingen welke de Senaat in Juli 1948 had ingevoerd.

Die afwijking is belangrijk.

Zij staat de verhuurder toe gedurende de verlenging van artikel 43 aan de rechter te vragen om terug bezit te nemen van zijn goed, wegens « buitengewoon ernstige redenen ».

Verschillende leden der Hoge Vergadering hebben aan de verslaggever medegedeeld, dat zij zich bij het beginsel van dat amendement aansluiten, dat in de Kamer slechts op het nippertje werd afgewezen met een meerderheid van 7 stemmen : 83 stemmen tegen 76, bij 5 onthoudingen.

L'amendement a pour lui le désir raisonnable du Parlement d'abandonner la voie de solutions dilatoires, faciles et souvent injustes, de prendre en considération les intérêts légitimes des deux parties au contrat et de tendre à un retour progressif aux règles normales du Code civil.

L'amendement a contre lui que, tant dans le projet de la Chambre relatif aux baux commerciaux que dans le texte admis en deuxième lecture par les Commissions du Sénat, la notion du motif exceptionnellement grave n'existe pas. Au contraire, le législateur, sans laisser au juge un pouvoir général d'appréciation d'un motif spécialement grave, a tenu à préciser les cas où le bailleur serait autorisé à s'opposer au renouvellement d'un bail dont la durée minima est fixée à neuf années.

Quoi qu'il en soit et dans la seule hypothèse où il serait possible d'obtenir un vote de la Chambre des Représentants avant la dissolution, il est possible de donner une satisfaction à ceux qui, légitimement, demandent un assouplissement à cette troisième prorogation de l'article 43 de deux manières :

1^o En limitant au 1^{er} janvier 1950 le terme de cette prorogation, ceci marquerait mieux encore la volonté du Parlement d'en terminer avec le fonds même du problème de la protection du fonds de commerce et c'est, assurément, très raisonnable, étant donné l'effort réalisé par nos Commissions qui permet au rapporteur de déposer jeudi 19 mai un projet de rapport sur le projet de loi relatif au Fonds de commerce, aux Commissions réunies.

2^o En limitant, si on maintient la date du 1^{er} juillet 1950, le motif exceptionnellement grave à la nécessité pour le bailleur d'occuper lui-même ou d'installer dans l'immeuble ses descendants ou ceux de son conjoint.

Cette hypothèse, en effet, figure en premier lieu parmi les motifs admis par la Chambre et les Commissions du Sénat comme une des raisons qui permettent au bailleur de s'opposer au renouvellement du bail sans indemnité, dans la pensée de la Chambre, et avec une indemnité forfaitaire dans le système de la majorité des Commissions du Sénat.

M. le Ministre de la Justice demande d'abord le vote pur et simple du projet tel qu'il vient de la Chambre.

La Commission dépose un amendement aux termes duquel la date du 1^{er} juillet 1950 est remplacée par celle du 1^{er} janvier 1950.

La Commission justifie cet amendement par la considération que l'état d'avancement de la discussion du projet de loi relatif au fonds de commerce au Sénat permet d'espérer un aboutissement dans les premières semaines de la nouvelle législature.

D'autre part, si cet espoir était déçu, la Commission fait observer que, de toute façon, le Parle-

Het amendement beantwoordt aan de redelijke wens van het Parlement om verder uitstel en gemakkelijke en vaak onrechtvaardige oplossingen te weren, de rechtmatige belangen van beide partijen in acht te nemen en te ijveren voor een geleidelijke terugkeer tot de normale regelen van het burgerlijk recht.

Als bezwaar tegen het amendement geldt, dat het begrip « buitengewoon ernstige reden » niet voorkomt noch in de tekst van de Kamer over de handelshuurovereenkomsten, noch in de tekst die in tweede lezing door de Senaatscommissie werd aangevaard. Zonder aan de rechter een algemene macht te laten om over een buitengewoon ernstige reden te oordelen, heeft de wetgever er integendeel aan gehecht te bepalen in welke gevallen de verhuurder gemachtigd zou zijn om verzet aan te tekenen tegen de hernieuwing van een huur waarvan de maximumduur op negen jaar is gesteld.

Hoe het ook zij, en alléén in de onderstelling dat het ontwerp vóór de ontbinding door de Kamer der Volksvertegenwoordigers kan goedgekeurd worden, aan hen die rechtmatig vragen dat die derde verlenging van artikel 43 versoepeld worde, kan op tweeërlei wijze voldoening worden gegeven :

1^o Door de termijn van die verlenging te beperken tot 1 Januari 1950, waardoor de wil van het Parlement om met de grond zelf van de zaak gedaan te maken, nog duidelijker zou tot uiting komen, en zulks is voorzeker zeer redelijk, gelet op de krachtsinspanning onzer Commissie, waardoor het de verslaggever mogelijk is op Donderdag, 19 Mei, bij de Verenigde Commissies een ontwerp van verslag in te dienen over het wetsontwerp betreffende de handelszaak;

2^o Door ingeval de datum van 1 Juli 1950 behouden wordt, de buitengewoon ernstige reden te beperken tot de noodzakelijkheid voor de verhuurder om het pand zelf te betrekken of door zijn afstammelingen of die van zijn echtgenoot te laten betrekken.

Die laatste veronderstelling bekleedt immers de eerste plaats onder de redenen die door de Kamer en Senaatscommissies aangevaard werden als een van de redenen op grond waarvan de verhuurder verzet kan aantekenen tegen een hernieuwing van de huur, zonder vergoeding, in de gedachte van de Kamer, en met een forfaitaire vergoeding, in het stelsel van de meerderheid van de leden der Senaatscommissies.

De Minister van Justitie vraagt eerst de eenvoudige goedkeuring van het ontwerp zoals het van de Kamer terugkomt.

De Commissie dient een amendement in, naar luid waarvan die datum van 1 Juli 1950 vervangen wordt door 1 Januari 1950.

De Commissie verantwoordt dit amendement door de overweging dat de bespreking van het wetsontwerp betreffende de handelszaak zover gevorderd is in de Senaat, dat men mag hopen dat het ontwerp in de eerste weken van de nieuwe zitting in de openbare vergadering zal komen.

Anderdeels, indien die verwachting niet verwezenlijkt werd, doet de Commissie opmerken dat het

ment aurait l'occasion de revoir la question au moment où il sera saisi de la prorogation de la loi générale en matière de baux à loyer dont les effets prennent fin à partir du 1^{er} janvier 1950.

M. le Ministre se rallie à l'amendement. Il est voté par 6 voix et 1 abstention.

M. Ancot dépose un amendement dont voici le texte :

« Il est ajouté à l'article 43 un quatrième alinéa ainsi conçu :

« Le juge pourra retirer au preneur le bénéfice total ou partiel de la prorogation lorsqu'il existe pour le bailleur une nécessité d'occuper lui-même le bien loué.

» Dans ce cas, le droit éventuel du preneur à une indemnité sera réservé jusqu'au jour de l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle modifiant les articles 1708 à 1762⁷ du Code civil.

» Ce retrait de prorogation est soumis aux dispositions des alinéas 2 et suivants du paragraphe 2 et suivants de l'article 4 des lois coordonnées le 31 janvier 1949. »

La Commission repousse l'amendement par 3 voix contre 2 et 2 abstentions.

Le rapport a été admis à l'unanimité.

Le projet et le premier amendement sont admis par 6 voix et 1 abstention.

Le Rapporteur,
C. LOHEST.

Le Président,
H. ROLIN.

Parlement alleszins de gelegenheid zal hebben om de zaak te herzien op het ogenblik dat de verlenging van de algemene huishuurwet, waarvan de uitwerking op 1 Januari 1950 ten einde loopt, zal ahangig worden gemaakt.

De h. Minister treedt het amendement bij. Het wordt met 6 stemmen bij 1 onthouding goedgekeurd.

De h. Ancot dient een amendement in, waarvan de tekst hierna volgt :

« Er wordt aan artikel 43 een vierde alinea toegevoegd, luidende :

« De rechter kan het genot van de verlenging geheel of gedeeltelijk aan de huurder onttrekken, indien er voor de verhuurder een noodzakelijkheid bestaat om het gehuurde goed zelf te betrekken.

» In dat geval, wordt het eventueel recht van de huurder op een vergoeding voorbehouden, tot wanneer een nieuwe wet tot wijziging van de artikelen 1708 en 1762⁷ van het Burgerlijk Wetboek in werking treedt.

» Die intrekking van de verlenging is onderworpen aan de bepalingen van de alinea's 2 en volgende van paragraaf 2 en volgende van artikel 4 der samengeordende wetten van 31 Januari 1949. »

De Commissie verwerpt het amendement met 3 tegen 2 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Dit verslag werd met eenparige stemmen goedgekeurd.

Het ontwerp en het eerste amendement werden met 6 stemmen, bij 1 onthouding, aangenomen.

De Verslaggever,
C. LOHEST.

De Voorzitter,
H. ROLIN.