

Kamer der Volksvertegenwoordigers		Chambre des Représentants	
Buitengewone zitting 1939	N ^o 139		Session extraordinaire 1939
N ^o 125 : WETSVOORSTEL	VERGADERING van 20 Juni 1939	SEANCE du 20 Juin 1939	PROPOSITION DE LOI N ^o 125

WETSVOORSTEL

betreffende de tijdelijke herziening
en de verbreking van handelshuurovereenkomsten.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1)
UITGEBRACHT DOOR DEN HEER MAES

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

De wet van 2 April 1938, betreffende de tijdelijke herziening en de verbreking van handelshuurovereenkomsten, is niet meer van kracht, sinds 1 Juni l.l.

Een pas ingediend wetsvoorstel werd aan de beraadslagingen uwer Commissie onderworpen. Is een nieuwe verlenging wenschelijk?

a) De eerste wet, desaaangaande uitgevaardigd, dagteekent van 5 Augustus 1933. Zij schenkt aan ieder handelaar, die oordeelt dat de door hem betaalde huurprijs te hoog is, gezien de economische omstandigheden, het recht aan den Vrederechter de vermindering er van aan te vragen.

Het zal niet overbodig zijn den stand der wetgeving desbetreffende nader toe te lichten en een korte samenvatting te geven van de wetten en Koninklijke besluiten die deze toestanden beheerschen.

a) *Wet van 5 Augustus 1933.*

a) Beoogt de huurovereenkomsten afgesloten vóór 1 Januari 1932;

b) Inleiding der vraag binnen zes maanden;

c) De rechter bepaalt desgevallend naar billijkheid de vermindering van den huurprijs;

(1) De Commissie, voorgezeten door den H. Mundeleer, bestaat uit de HH. Carton de Wiart, Delwaide, De Schryver, De Winde, du Bus de Warnaffe, Huart, Kluyskens, Koelman, Maes. — Blume-Grégoire (Mme), Bohy, Brunet, Collard, Gruselin, Hossey, Soudan. — Delaveleye, Devèze (M.), Van Glabbeke. — Romsée. — Lahaut.

PROPOSITION DE LOI

relative à la révision temporaire
et à la résiliation des baux commerciaux.

RAPPORT

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

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 2 avril 1938 relative à la revision temporaire et à la résiliation des baux commerciaux n'est plus en vigueur depuis le 1^{er} juin dernier.

Une proposition de loi déposée récemment vient d'être soumise aux délibérations de votre Commission. Une nouvelle prorogation est-elle souhaitable?

La première loi dans ce domaine date du 5 août 1933. Elle accorde à tout commerçant locataire, victime de la crise, la faculté de demander au Juge de Paix la réduction de son loyer.

Il ne sera pas inutile de préciser l'état de la législation en cette matière et d'indiquer sommairement la teneur des lois et des arrêtés royaux y relatifs.

a) *Loi du 5 août 1933.*

a) Vise les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1932;

b) Introduction de la demande dans les six mois;

c) Le juge statue en équité pour déterminer éventuellement la réduction du loyer;

(1) La Commission, présidée par M. Mundeleer, est composée de MM. Carton de Wiart, Delwaide, De Schryver, De Winde, du Bus de Warnaffe, Huart, Kluyskens, Koelman, Maes. — Blume-Grégoire (Mme), Bohy, Brunet, Collard, Gruselin, Hossey, Soudan. — Delaveleye, Devèze (M.), Van Glabbeke. — Romsée. — Lahaut.

d) De toegestane vermindering is toepasselijk op de huurovereenkomsten die betrekking hebben op het tijdperk gaande van 1 April 1933 tot 1 April 1935.

b) *Koninklijk besluit van 18 Maart 1935.*

a) De gevolgen der vonnissen, geveld bij toepassing van de wet van 5 Augustus 1933, alsook deze der akkoorden krachtens deze wet tot stand gekomen, worden verlengd tot 1 April 1935.

b) Een nieuwe termijn van drie maanden wordt verleend aan den huurder om die huurprijsvermindering aan te vragen;

c) De huurovereenkomsten vóór 1 Januari 1934 afgesloten vallen onder toepassing der wet.

c) *Koninklijk besluit van 9 Maart 1936.*

Verlengt, tot 1 Januari 1937, het uitwissel der akkoorden of der uitspraken krachtens de wet van 5 Augustus 1933 verkregen.

d) *Wet van 31 December 1936.*

a) Verlengt, tot 31 Maart 1937, het uitwissel der akkoorden of der uitspraken verkregen krachtens de wet van 5 Augustus 1933 of het Koninklijk besluit van 18 Maart 1935;

b) Machtigt den rechter den huurprijs te herzien op aanvraag van den huurder;

c) De rechterlijke uitspraak is toepasselijk op de huurovereenkomsten die betrekking hebben op het tijdperk gaande van 1 April 1937 tot 1 April 1938.

e) *Wet van 2 April 1938.*

a) Verlengt, tot 1 Juni 1938, het uitwissel der overeenkomsten tusschen partijen of der vonnissen;

b) Machtigt den huurder het behoud der vermindering aan te vragen en den rechter den huurprijs aan te passen aan de nieuwe economische omstandigheden;

c) Deze aanvraag moet binnen 30 dagen geschieden;

d) De rechterlijke uitspraak is toepasselijk op de huurovereenkomsten die betrekking hebben op het tijdperk gaande van 1 Juni 1938 tot 1 Juni 1939.

Thans stelt de heer Hossey voor een nieuwe wet te stemmen, waarvan de economie dezelfde is als deze der wet van 2 April 1938 en waarbij het uitwissel der overeenkomsten en vonnissen verlengd wordt tot 1 Augustus 1938, en de rechterlijke uitspraken over nieuwe aanvragen tot behoud der vermindering toepasselijk zullen zijn tot 1 Augustus 1940.

De meerderheid uwer Commissie heeft ditmaal geoordeeld dat er geen reden meer bestaat om niet eenvoudig terug te gaan tot het gemeen recht.

d) La réduction accordée s'applique aux loyers afférents à la période allant du 1^{er} avril 1933 jusqu'au 1^{er} avril 1935.

b) *Arrêté royal du 18 mars 1935.*

a) Les effets des jugements prononcés en application de la loi du 5 août 1933 ainsi que ceux des accords réalisés en raison de celle-ci, sont prorogés jusqu'au 1^{er} avril 1936;

b) Un nouveau délai de trois mois est accordé au locataire pour demander cette réduction de loyer;

c) Les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1934 tombent sous l'application de la loi.

c) *Arrêté royal du 9 mars 1936.*

Proroge jusqu'au 1^{er} janvier 1937 l'effet des accords ou des décisions intervenus par application de la loi du 5 août 1933.

d) *Loi du 31 décembre 1936.*

a) Proroge jusqu'au 31 mars 1937 l'effet des accords ou des décisions intervenus par application de la loi du 5 août 1933 ou de l'arrêté royal du 18 mars 1935;

b) Permet au juge de reviser le loyer à la demande du preneur;

c) La décision du juge s'applique aux loyers afférents à la période allant du 1^{er} avril 1937 au 1^{er} avril 1938.

e) *Loi du 2 avril 1938.*

a) Proroge jusqu'au 1^{er} juin 1938 l'effet des accords entre parties ou des décisions;

b) Permet au preneur de demander le maintien de la réduction et au juge, d'adapter le loyer aux circonstances économiques du moment;

c) La demande doit être faite endéans les 30 jours;

d) La décision du juge s'applique aux baux afférents à la période allant du 1^{er} juin 1938 au 1^{er} juin 1939.

Monsieur Hossey propose maintenant de voter une nouvelle loi dont l'économie serait analogue à celle de la loi du 2 avril 1938 et qui prorogerait l'effet des accords et jugements jusqu'au 1^{er} août 1938; les décisions du juge concernant des demandes nouvelles en vue du maintien de la réduction s'appliqueront jusqu'au 1^{er} août 1940.

La majorité de votre commission a estimé cette fois-ci qu'il y a lieu de retourner simplement au droit commun.

De verslaggever van de wet van December 1936 in den Senaat, schreef toen reeds: « Bij het aanvaarden van het wetsvoorstel en van het verslag, verklaart de Commissie uitdrukkelijk dat het wel verstaan is dat deze uitzonderingswetgeving definitief een einde zal nemen op 1 April 1938 ».

Er valt daarenboven aan te merken dat de wet van 2 April 1938 niet meer van kracht is, sinds 1 Juni. Men oppert bezwaren tegen het doen heropleven dezer wet, die wanneer ze desgevallend zou invoege treden, b.v. einde Juni, de nieuwe regelmatig ingetreden rechtsverhoudingen tusschen partijen zal verstoren.

Het is daarenboven niet wenschelijk wetten te maken of te verlengen voor gevallen die gansch uitzonderlijk geworden zijn.

Deze nieuwe wet zou inderdaad een buitengewoon beperkt toepassingsveld vinden. Immers uit inlichtingen, ingewonnen bij het Departement van Justitie, blijkt dat, bij toepassing van artikel 2 der wet van 2 April 1938, binnen het rechtsgebied van het Hof van Beroep van Brussel 29 zaken werden ingeleid door rekest en 9 door dagvaarding; binnen het rechtsgebied van het Hof van Beroep van Luik, 7 zaken ingeleid door rekest en 2 door dagvaarding; ten slotte, binnen het rechtsgebied van het Hof van Beroep van Gent, 3 zaken ingeleid door rekest, geen enkele door dagvaarding.

Het aantal mogelijke begunstigden van het nieuw verlengingsvoorstel is werkelijk te gering opdat de wetgever dezen uitzonderlijken rechtstoestand zou bestendigen.

De meerderheid uwer Commissie verzoekt U dan ook het wetsvoorstel te verwerpen.

De Verslaggever,

E. MAES.

De Voorzitter,

L. MUNDELEER.

Le rapporteur de la loi de décembre 1936 au Sénat écrivait déjà à ce moment-là : « C'est, en mettant l'accent sur ce qu'il est donc entendu qu'au 1^{er} avril 1938 cette législation exceptionnelle prendra définitivement fin, que la Commission a adopté le projet de loi et le rapport. »

En outre, il y a lieu d'observer que la loi du 2 avril 1938 n'est plus en vigueur depuis le 1^{er} juin et que la réintroduction de cette loi — mettons à partir de fin juin — troublerait les rapports juridiques nouveaux régulièrement établis entre les parties.

De plus, il n'est pas souhaitable de faire des lois ou de les proroger pour des cas devenus tout à fait exceptionnels.

En effet, la nouvelle loi n'aurait qu'un champ d'application extraordinairement restreint. Car, d'après des renseignements émanant du Département de la Justice, il résulte qu'en application de l'article 2 de la loi du 2 avril 1938, 29 affaires ont été introduites sur requête et 9 sur citation dans le ressort de la Cour d'Appel de Bruxelles; 7 affaires sur requête et 2 sur citation dans le ressort de la Cour d'appel de Liège; enfin, 3 affaires sur requête et aucune sur citation, dans le ressort de la Cour d'appel de Gand.

Le nombre de bénéficiaires éventuels d'une nouvelle prorogation est vraiment trop minime pour que le législateur stabilise ce régime exceptionnel.

En conséquence, la majorité de votre Commission vous invite à rejeter la proposition.

Le Rapporteur,

E. MAES.

Le Président,

L. MUNDELEER.