

SÉNAT DE BELGIQUE

SÉANCE DU 4 AOÛT 1933.

Rapport de la Commission de la Justice, chargée de l'examen du projet de loi sur la revision temporaire et la résiliation des baux commerciaux.

(Voir les n^{os} 19, 20, 100, 108, 125, 130, 197 et les Annales parlementaires de la Chambre des Représentants, séances des 30 mars; 4, 6, 7, 11 avril; 3 et 4 mai; 3 août 1933; les n^{os} 72, 83, 97 et 108 et les Annales parlementaires du Sénat, séances des 27 juillet, 3 et 4 août 1933).

BELGISCHE SENAAAT

VERGADERING VAN 4 AUGUSTUS 1933.

Verslag van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp over de tijdelijke herziening en de verbreking van de handelshuurovereenkomsten.

(Zie de n^{rs} 19, 20, 100, 108, 125, 130, 197 en de Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, vergaderingen van 30 Maart, 4, 6, 7, 11 April; 3, 4 Mei; 3 Augustus 1933; en de n^{rs} 72, 83, 97 en 108 en de Handelingen van den Senaat, vergaderingen van 27 Juli, 3 en 4 Augustus 1933).

Présents : MM. LIGY, président-rapporteur; COENEN, CROKAERT, DE CLERCQ (J.-J.), DE CLERCQ (Joseph), DISIÈRE, HANQUET, HÉNAULT, LEBEAU, LEBON, LEGRAND, ORBAN, PAULSEN, VAN FLETEREN et VINCK.

MADAME, MESSIEURS,

La Commission de la Justice a rejeté à l'unanimité de ses membres moins une voix, le texte de l'article 4 tel que la Chambre l'a admis.

M. le Ministre de la Justice, qui a bien voulu assister à la réunion de la Commission, lui a proposé alors un amendement qui, dans sa pensée, pourrait réaliser l'accord entre les deux Assemblées. Cet amendement suppose le rétablissement de l'article 4, voté par le Sénat, qui serait complété par le texte suivant, et qui constituerait l'alinéa 3 :

« Le locataire aura toujours le droit de se soustraire aux effets de la résiliation en acceptant de payer le loyer conventionnel pourvu qu'il signi-

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

De Commissie van Justitie heeft bij eenparigheid harer leden, min één lid, den tekst van artikel 4 verworpen, zooals de Kamer hem had aangenomen.

De Minister van Justitie, die zoo vriendelijk was de bijeenkomst van de Commissie bij te wonen, heeft haar dan een amendement voorgelegd dat, naar zijn meening, het akkoord tusschen beide vergaderingen kon tot stand brengen. Dit amendement veronderstelt de wederinlassching van artikel 4, door den Senaat aangenomen en dat zou aangevuld worden door den volgende tekst, die er lid 3 van zou uitmaken :

« De huurder kan zich steeds aan de gevolgen van de verbreking onttrekken mits aanvaarding van den overeengekomen huurprijs en betee-

fié sa volonté au propriétaire, dans le mois qui suivra la réception de l'avis prévu à l'alinéa 1^{er} du présent article.

» Le locataire garde, en ce cas, tous ses droits à la réduction du loyer jusqu'à la date à partir de laquelle la résiliation devait produire ses effets sans que ce droit de réduction puisse aller au-delà du 1^{er} avril 1935. »

Votre Commission, dans la pensée d'éviter un conflit regrettable, s'est, à l'unanimité, ralliée à la proposition du Gouvernement.

Le vote a pour conséquence nécessaire le rétablissement du premier alinéa de l'article 5, qui consacre les droits du locataire à indemnité pour défaut de jouissance des constructions et aménagements qu'il a exécutés dans l'immeuble.

Un membre de la Commission a demandé au Rapporteur si l'interprétation des articles 1^{er} et 2 telle qu'il la formula dans l'observation ci-après, répondait au sentiment exprimé par lui à la dernière séance et à l'opinion de la Commission. En voici la teneur :

« Il paraît résulter du texte de l'article 1^{er} que, pour accueillir une demande en réduction de loyer, le juge doit prendre en considération *seulement* la diminution des avantages que, manifestement, le preneur peut retirer du bien loué. »

Dès lors, ainsi que M. le Rapporteur l'a expliqué hier en séance, c'est uniquement pour fixer le *quantum* de la réduction que le juge pourra éventuellement tenir compte, à côté des autres éléments indiqués à l'article 2, des ressources du locataire.

Les mots de l'article 2 : « pour déterminer la réduction du loyer » doivent donc être compris dans le sens : pour déterminer *le montant de la réduction*.

kening van zijn bedoeling aan den eigenaar, binnen de maand volgend op de ontvangst van de opzegging voorzien in lid 1 van dit artikel.

» De huurder behoudt in dit geval al zijn rechten op de vermindering van den huurprijs tot op den datum waarop de verbreking haar uitwerking moet krijgen, zonder dat dit recht op vermindering den datum van 1 April 1935 moge overschrijden. »

Uw Commissie, met de bedoeling een spijtig conflict te vermijden, heeft zich eenparig aangesloten bij het voorstel van de Regeering.

De stemming heeft als noodzakelijk gevolg de wederinlassching van het eerste lid van artikel 5, waarbij het recht van den huurder op vergoeding wordt bevestigd wegens gebrek van genot van de door hem aan het vast goed uitgevoerde bouw- en inrichtingswerken.

Een lid van de Commissie heeft aan den verslaggever gevraagd of de verklaring van de artikelen 1 en 2, zooals hij ze omschrijft in de volgende opmerking, beantwoordt aan het gevoel door hem in de laatste vergadering uitgedrukt en aan de meening van de Commissie :

« Uit den tekst van artikel 1 zou blijken dat, om een aanvraag tot huurvermindering in te willigen, de rechter *alleen* de vermindering der voordeelen die de huurder duidelijk uit het gehuurde goed kan halen in overweging moet nemen ».

Dienvolgens, zooals de verslaggever het gisteren in een zitting heeft uiteengezet, is het enkel om het *quantum* der vermindering te bepalen dat de rechter eventueel zal mogen rekening houden, naast de andere bestanddeelen aangegeven in artikel 2, met de middelen van den huurder.

De woorden van artikel 2 : « om de vermindering van den huurprijs te bepalen », moeten dus opgevat worden in dezen zin : « om *het bedrag van de vermindering* te bepalen ».

La Commission a été unanime à admettre cette interprétation.

En conclusion, le projet tel que le Sénat l'avait voté, se trouve maintenu dans toutes ses dispositions autres que l'article 4 qui s'y trouve réintroduit tel que M. le Ministre de la Justice propose de l'amender.

Votre Commission a l'honneur, Madame, Messieurs, à l'unanimité de ses membres, de vous prier d'adopter le projet.

Le Président-Rapporteur,
A. LIGY.

Articles du projet de loi
qui ont été réamendés par la Chambre
des Représentants.

ART. 3.

La réduction du loyer doit, à peine d'être non recevable, être demandée dans les six mois de la publication de la présente loi. La réduction accordée par le juge s'applique aux loyers afférents à la période allant du 1^{er} avril 1933 jusqu'au 1^{er} avril 1935.

Les sommes qui seraient éventuellement à rembourser par le bailleur à raison de la réduction du loyer accordée au preneur par le juge, pourront être imputées par part égale par le bailleur sur les termes de loyer venant à échoir au cours de l'année qui suit la décision définitive.

ART. 4.

Lorsque par une décision devenue définitive une réduction de loyer a été accordée, le locataire, sans préjudice aux dispositions contractuelles, ou de droit commun, a la faculté de résilier le bail moyennant préavis de six mois à partir de l'échéance la plus prochaine.

De Commissie heeft deze opvatting eensgezind aangenomen.

Ten besluite kunnen wij zeggen dat het ontwerp, zooals de Senaat het aangenomen had, behouden blijft in al zijn bepalingen, behalve artikel 4 dat er opnieuw in opgenomen wordt, zooals de Minister van Justitie voorstelt het te amendeeren.

Uw Commissie heeft de eer, Mevrouw, Mijne Heeren, U eenstemmig te verzoeken het ontwerp aan te nemen.

De Voorzitter-Verslaggever,
A. LIGY.

Artikelen van het Wetsontwerp
die geamendeerd werden door de Kamer
van Volksvertegenwoordigers.

ART. 3.

De vermindering van den huurprijs moet, op straffe van niet ontvankelijkheid, worden aangevraagd binnen zes maanden na de bekendmaking dezer wet. De door den rechter toegestane vermindering is van toepassing op de huurovereenkomsten gaande van 1 April 1933 tot 1 April 1935.

De bedragen die eventueel door den verhuurder dienen terugbetaald wegens de vermindering van huurprijs door den rechter aan den huurder toegestaan, kunnen bij gelijke deelen door den verhuurder worden aangerekend op de termijnen die vervallen in den loop van het jaar volgend op de eindbeslissing.

ART. 4.

Wanneer, bij een definitief geworden beslissing, een vermindering van huurprijs werd toegestaan, heeft de huurder, onverminderd de bedongen of gemeenrechterlijke bepalingen, het recht de huurovereenkomst te verbreken, mits opzegging zes maanden vooraf, te rekenen van den eerstvolgenden vervalldag.

ART. 5.

Le preneur qui use de la faculté de résiliation ne peut, pendant un an, établir, dans le voisinage immédiat du bien loué, un commerce semblable ou analogue à celui qu'il y exerçait, à peine de tous dommages-intérêts à réclamer suivant les règles ordinaires de compétence et de procédure.

**Textes présentés
par la Commission de la Justice.**

ART. 3.

La réduction du loyer doit, à peine d'être non recevable, être demandée dans les six mois de la publication de la présente loi. La réduction accordée par le juge s'applique aux loyers afférents à la période allant du 1^{er} avril 1933 jusqu'au 1^{er} avril 1935.

Les sommes qui seraient éventuellement à rembourser par le bailleur à raison de la réduction du loyer accordée au preneur par le juge, pourront être imputées par part égale par le bailleur sur les termes de loyer venant à échoir au cours de l'année qui suit la décision définitive.

ART. 4.

Lorsque, par une décision devenue définitive, une réduction de loyer a été accordée, les parties, sans préjudice aux dispositions contractuelles ou de droit commun, ont la faculté de résilier le bail moyennant préavis qui sera d'un an à partir de l'échéance la plus prochaine, si l'avis émane du bailleur et de six mois, s'il émane du preneur.

Le préavis de résiliation, à notifier par lettre recommandée ou par voie d'huissier, ne peut, toutefois, être

ART. 5.

De huurder die gebruik maakt van het recht van verbreking mag, gedurende één jaar, in de onmiddellijke nabijheid van het verhuurde goed, geen zelfden of gelijkaardigen handel oprichten als dien welke hij daarin uitoefende, op straffe van schadeloosstelling te vorderen volgens de gewone regelen van bevoegdheid en rechtspleging.

**Teksten voorgesteld
door de Commissie van Justitie.**

ART. 3.

De vermindering van den huurprijs moet, op straffe van niet ontvanke-lijkheid, worden aangevraagd binnen zes maanden na de bekendmaking dezer wet. De door den rechter toegestane vermindering is van toepassing op de huurovereenkomsten gaande van 1 April 1933 tot 1 April 1935.

De bedragen die eventueel door den verhuurder dienen terugbetaald wegens de vermindering van huurprijs door den rechter aan den huurder toegestaan, kunnen bij gelijke deelen door den verhuurder worden aangerekend op de termijnen die vervallen in den loop van het jaar volgend op de eindbeslissing.

ART. 4.

Wanneer, bij een definitief geworden beslissing, een vermindering van huurprijs werd toegestaan, hebben partijen, onverminderd de bedongen of gemeen-rechterlijke bepalingen, het recht de huurovereenkomst te verbreken, mits opzegging een jaar vooraf, te rekenen van den eerstvolgenden vervalldag, zoo zij door den verhuurder wordt gedaan, en van zes maanden zoo zij van den huurder uitgaat.

De opzegging tot verbreking, te beteekenen bij aangeteekenden brief of bij deurwaarder, kan evenwel slechts

donné qu'après les trois mois au plus tôt et avant les six mois au plus tard à dater du jour où la décision visée à l'alinéa précédent aura acquis force de chose jugée.

Le locataire aura toujours le droit de se soustraire aux effets de la résiliation en acceptant de payer le loyer conventionnel pourvu qu'il signifie sa volonté au propriétaire, dans le mois qui suivra la réception de l'avis prévu à l'alinéa 1^{er} du présent article.

Le locataire garde, en ce cas, tous ses droits à la réduction du loyer jusqu'à la date à partir de laquelle la résiliation devait produire ses effets sans que ce droit de réduction puisse aller au-delà du 1^{er} avril 1935.

ART. 5.

Au cas où l'une des parties userait de la faculté de résiliation prévue à l'article précédent, il peut être accordé au preneur une indemnité pour défaut de jouissance des constructions et aménagements qu'il a exécutés dans l'immeuble. Cette indemnité sera calculée en tenant compte du profit que le bailleur retirera de ces constructions et aménagements dans l'état où ils se trouvent, des années de bail restant à courir au moment de l'abandon des lieux loués et des stipulations du contrat de bail relatives aux travaux à exécuter éventuellement à l'immeuble.

Le preneur qui use de la faculté de résiliation ne peut, pendant un an, établir, dans le voisinage immédiat du bien loué, un commerce semblable ou analogue à celui qu'il y exerçait, à peine de tous dommages-intérêts à réclamer suivant les règles ordinaires de compétence et de procédure.

gedaan worden na drie maanden ten vroegste, en vóór zes maanden ten laatste, met ingang van den dag waarop de bij lid 1 bedoelde beslissing in staat van gewijsde is gegaan.

De huurder kan zich steeds aan de gevolgen van de verbreking onttrekken mits aanvaarding van den overeengekomen huurprijs en beteekening van zijn bedoeling aan den eigenaar, binnen de maand volgend op de ontvangst van de opzegging voorzien in lid 1 van dit artikel.

De huurder behoudt in dit geval al zijn rechten op de vermindering van den huurprijs tot op den datum waarop de verbreking haar uitwerking moet krijgen, zonder dat dit recht op vermindering den datum van 1 April 1935 moge overschrijden.

ART. 5.

In geval een van partijen gebruik maakt van het recht van verbreking voorzien bij het vorig artikel, kan aan den verhuurder een vergoeding worden toegekend wegens gebrek van genot van de de door hem aan het vast goed uitgevoerde bouw- en inrichtingswerken. Deze vergoeding wordt berekend volgens het voordeel dat de verhuurder halen zal uit deze bouw- en inrichtingswerken, in den staat waarin zij zich bevinden, de nog te loopen huurjaren op het oogenblik van het verlaten van het verhuurperceel en de bepalingen van de huurovereenkomst betreffende de eventueel aan het vast goed uit te voeren werken.

De huurder die gebruik maakt van het recht van verbreking mag, gedurende een jaar, in de onmiddellijke nabijheid van het verhuurde goed, geen zelfden of gelijkaardigen handel oprichten als dien welke hij daarin uitoefende, op straffe van schadeloosstelling te vorderen volgens de gewone regelen van bevoegdheid en rechtspleging.