

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1951-1952

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING VAN 1951-1952

SÉANCE DU 20 NOVEMBRE 1951.

VERGADERING VAN 20 NOVEMBER 1951.

PROJET DE LOI

modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce.

WETSONTWERP

tot wijziging der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article 2 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce énumère les catégories de baux qui ne sont pas soumises aux dispositions de la loi.

Le 4^e de cet article exclut du champ d'application de la loi :

« les baux d'immeubles qui, en raison de la modicité de » leur revenu cadastral, bénéficient de la réduction du » droit d'enregistrement par application de l'article 53 du » Code des droits d'enregistrement ou les baux de parties » de ces immeubles. »

Un arrêté royal du 11 janvier 1940 fixe le revenu cadastral maximum pour que cette réduction soit acquise. Ce revenu varie, suivant les localités, de 1.500 fr. à 3.500 fr.

L'intention du législateur était de faire échapper ces petits immeubles à la protection de la loi en raison du peu d'importance des commerces qui y sont exercés, « le fonds de commerce, dans ce cas n'ayant, dit-on, qu'une valeur relative » (Rapport complémentaire de M. le Sénateur Lohest, Doc. parl. Sénat n° 36 du 6 décembre 1949, p. 6).

L'expérience a révélé que la référence à l'article 53 du Code des droits d'enregistrement et, par voie de conséquences, à l'arrêté royal du 11 janvier 1940 dépassait l'intention du législateur.

De nombreux immeubles à destination commerciale situés dans de petites villes et à la campagne sont exclus du champ d'application de la loi alors qu'ils sont loués à des taux bien supérieurs à leurs revenus cadastraux. D'autre part l'article 5 de l'arrêté royal du 11 janvier 1940 renvoie pour les classifications des communes à celles admises en matière d'impôts sur les revenus et les dites classifica-

MEMORIE VAN TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Artikel 2 van de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds somt de categorieën huurovereenkomsten op die niet onder de bepalingen van de wet vallen.

Het 4^e van dit artikel sluit van het toepassingsbereik van de wet uit :

« De huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen die, wegens hun gering kadastraal inkomen, vermindering genieten van het registratierecht bij toepassing van artikel 53 van het Wetboek der registratierechten of de huurovereenkomsten betreffende gedeelten van die onroerende goederen. »

Een koninklijk besluit, dd. 11 Januari 1940 bepaalt het maximum kadastraal inkomen om deze vermindering te kunnen verkrijgen. Dit inkomen schommelt tussen 1.500 en 3.500 frank naar gelang van de localiteiten.

De bedoeling van de wetgever hierbij was deze kleine onroerende goederen aan de bescherming van de wet te onttrekken om reden van het gering belang van de handel die er in gevoerd wordt, « omdat het handelsfonds in dat geval, naar gezegd wordt, slechts een zeer betrekkelijke waarde heeft ». (Aanvullend verslag van de heer Senator Lohest, Parl. besch. Senaat, n° 36, van 6 December 1949, bladzijde 6).

De ervaring heeft uitgewezen dat de verwijzing naar artikel 53 van het Wetboek der registratierechten en bijgevolg ook naar het koninklijk besluit van 11 Januari 1940 de bedoeling van de wetgever te buiten ging.

Talrijke onroerende goederen, bestemd voor handelsdoeleinden en gelegen in kleine steden en op het platteland zijn van het toepassingsbereik van deze wet uitgesloten, terwijl ze verhuurd worden tegen bedragen die hun kadastraal inkomen heel wat overtreffen. Anderzijds verwijst artikel 5 van het koninklijk besluit van 11 Januari 1940, voor de rangschikking der gemeenten, naar die aan-

tions (notamment celles reprises à l'arrêté du Régent en date du 7 juin 1949) rangent certaines communes dans des catégories supérieures à celles qui auraient pour base la population effective.

Il résulte de ces déclassements que dans certaines communes voisines des grandes agglomérations, la plupart des immeubles à destination commerciale sont exclus du champ d'application de la loi.

Les baux ainsi exclus ne bénéficient pas davantage de la protection des lois portant des dispositions exceptionnelles en matières de baux à loyer, qui est réservée exclusivement aux baux d'habitations.

Cette situation a préoccupé la Commission de la Justice du Sénat qui a estimé qu'il fallait y remédier.

C'est l'un des buts recherchés par le présent projet.

L'article 1^{er} remplace la référence au revenu cadastral par la référence aux « revenus modiques dont le taux sera fixé par un arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres ».

Cette formule permettra au Gouvernement, afin de mieux répondre à l'intention du législateur, de prévoir un correctif au critère du revenu cadastral sur base de la valeur locative normale.

Les baux commerciaux, qui, en raison de la modicité du revenu de l'immeuble affecté à un usage commercial, demeureraient exclus du champ d'application de la loi du 30 avril 1951, pourront bénéficier de la protection de la législation portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

C'est ce que propose un projet de loi distinct.

Les articles 3 à 7 du projet sont relatifs aux dispositions transitoires que doit entraîner l'adoption de l'article 1^{er}.

L'article 2 du projet tend à exclure du champ d'application de la loi les baux portant sur des immeubles ayant été expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique et qui sont consentis par une administration publique ou par un établissement d'utilité publique en attendant l'affectation des biens au domaine public ou à un service d'intérêt général.

Il importe en effet de ne pas contraindre l'administration, expropriante ou acquéreuse, à louer l'immeuble pour 9 ans ou à renouveler le bail pour une semblable période, ce qui empêcherait la prise de possession des immeubles loués en vue des travaux publics dont l'exécution viendrait à être décidée au cours du bail.

Semblable dérogation au régime général a été admise en matière de bail à ferme pour les terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique (art. 1774, § 3, 2^o, du Code Civil).

L'article 2 spécifie que le bail, pour qu'il soit exclu du champ d'application de la loi sur les baux commerciaux, doit contenir une clause de précarité.

Le preneur aura donc contracté en connaissance de cause et moyennant un loyer fixé en considération du caractère précaire de son occupation ainsi que du fait qu'il ne jouira pas de la protection de la loi.

L'article 8 règle transitoirement les cas où des baux ou

genomen inzake belastingen op het inkomen en ingevolge bedoelde rangschikking (onder meer die overgenomen in het besluit van de Regent van 7 Juni 1949) vallen sommige gemeenten in hogere categorieën dan die welke op grond van het werkelijk bevolkingscijfer zouden zijn opgemaakt.

Deze declasseringen hebben tot gevolg dat in sommige, in de nabijheid van de grote agglomeraties gelegen gemeenten, het grootste gedeelte van de voor handelsdoeleinden bestemde onroerende goederen buiten het toepassingsbereik van de wet vallen.

De aldus uitgesloten huurovereenkomsten kunnen evenmin aanspraak maken op de bescherming der wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur, bescherming die uitsluitend voorbehouden is aan de huurovereenkomsten slaande op woongelegenheden.

De Commissie voor Justitie van de Senaat heeft zich met die toestand bezig gehouden en was van oordeel dat hij diende verholpen.

Het is een van de in dit ontwerp nagestreefde oogmerken.

Artikel 1 vervangt de verwijzing naar het kadastraal inkomen door de verwijzing naar « het gering inkomen, waarvan het bedrag zal worden bepaald bij een in de Ministerraad overlegd koninklijk besluit ».

Volgens deze formule zal de Regering, om beter aan het inzicht van de wetgever te beantwoorden, een correctief op het criterium « kadastraal inkomen » kunnen invoeren op basis van de normale huurwaarde.

De handelshuurovereenkomsten die, omwille van het gering inkomen van het tot een handelsgebruik aangewend onroerend goed, van het toepassingsbereik van de wet van 30 April uitgesloten blijven, zullen kunnen aanspraak maken op de bescherming van de wetgeving houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.

Dit punt wordt in een afzonderlijk ontwerp van wet geregeld.

De artikelen 3 tot 7 van het ontwerp handelen over de overgangsbepalingen waartoe de aanneming van artikel 1 aanleiding zal geven.

Artikel 2 van het ontwerp strekt er toe de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen die ten algemenen nutte onteigend of verkregen werden en die door een openbaar bestuur of door een instelling van algemeen nut werden toegestaan in afwachting dat de goederen voor het openbaar domein of voor een dienst van algemeen belang aangewend worden, van het toepassingsbereik van de wet uit te sluiten.

Het is inderdaad van belang dat de administratie, bij onteigening of verkrijging, niet wordt verplicht het onroerend goed voor 9 jaar te huren of de huurovereenkomst voor een dergelijke periode te hernieuwen; zulks immers zou beletten dat gehuurde onroerende goederen, met het oog op de uitvoering van openbare werken waartoe in de loop van de huurovereenkomst zou zijn besloten, in bezit worden genomen.

Dergelijke afwijking van het algemeen stelsel is inzake pacht, voor de gronden welke ten openbaren nutte werden onteigend of aangekocht, toegestaan geworden (art. 1774, § 3, 2^o, van het Burgerlijk Wetboek).

Artikel 2 bepaalt nader dat de huurovereenkomst, om buiten het toepassingsbereik van de wet op de handelshuurovereenkomsten te vallen, een precario-beding moet behelzen.

De huurder zal dus het contract hebben afgesloten met kennis van zaken en tegen een huurprijs, bepaald met inachtneming van de overweging dat hij het goed ter bede betreft en van het feit dat hij de bescherming van de wet niet zal genieten.

Artikel 8 regelt, bij overgangsmaatregel, de gevallen

des renouvellements de baux visés à l'article 2 ont été consentis ou accordés avant l'entrée en vigueur de la loi.

En pareil cas l'administration ou l'établissement d'utilité publique pourra mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois pour réaliser le but en vue duquel l'expropriation ou l'acquisition a été faite.

Si la convention ne contenait pas une stipulation prévoyant le caractère précaire de l'occupation du preneur, une indemnité d'éviction, atteignant au maximum un an de loyer, pourra être accordée par le Juge, statuant en équité.

Le Ministre de la Justice,

waarbij de huurovereenkomsten of hernieuwingen van huurovereenkomsten, als bedoeld in artikel 2, vóór de inwerkingtreding van de wet werden afgesloten of toegestaan.

In dergelijk geval kan het bestuur of de instelling van algemeen nut aan de huurovereenkomst een einde maken, mits zes maanden te voren op te zeggen, ten einde het doel, voor hetwelk de onteigening of de verkrijging geschiedde, te bereiken.

Zo de overeenkomst geen beding behelsde waarbij voorzien wordt dat de huurder het goed ter bede betreft, kan door de rechter, uitspraak doende naar billijkheid, een uitwinningvergoeding, die tot maximum één jaar huurprijs gaat, worden toegestaan.

De Minister van Justitie,

L. MOYERSOEN.

*Le Ministre des Affaires Economiques
et des Classes Moyennes,*

De Minister van Economische Zaken en Middenstand,

A. COPPÉ.

PROJET DE LOI

BAUDOUIN,

Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Vu la loi du 23 décembre 1946 portant création du Conseil d'Etat et spécialement l'article 2, alinéa 2 de la dite loi;

Vu l'urgence;

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice et de Notre Ministre des Affaires Economiques et des Classes Moyennes,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de la Justice et Notre Ministre des Affaires Economiques et des Classes Moyennes sont chargés de présenter en Notre nom aux Chambres législatives le projet de loi dont la teneur suit :

Article premier.

Le 4° de l'article 2 de la loi du 30 avril 1951 est remplacé par le texte suivant :

« 4° Les baux portant sur des immeubles ou des parties d'immeubles à revenus modiques, dont le taux sera fixé par arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres. »

Art. 2.

L'article 2 de la loi du 30 avril 1951 est complété par la disposition suivante :

« 5°. — Les baux portant sur des immeubles ayant été expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique et qui

WETSONTWERP

BOUDEWIJN,

Koning der Belgen,

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL.

Gelet op de wet van 23 December 1946 houdende instelling van een Raad van State en bijzonder op artikel 2, l'd 2, van bedoelde wet;

Gezien de hoogdringendheid;

Op de voordracht van Onze Minister van Justitie en van Onze Minister van Economische Zaken en Middenstand,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Justitie en Onze Minister van Economische Zaken en Middenstand zijn gelast in Onze naam bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

Eerste artikel.

Het 4° van artikel 2 van de wet van 30 April 1951 wordt door de volgende tekst vervangen :

« 4° De huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen met gering inkomen, waarvan het bedrag zal worden bepaald bij een in de Ministerraad overlegd koninklijk besluit. »

Art. 2.

Artikel 2 van de wet van 30 April 1951 wordt met de volgende bepaling aangevuld :

« 5°. — De huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen die ten algemenen nutte onteigend of verkregen

sont consentis par l'administration publique ou par l'établissement d'utilité publique avec mention du caractère précaire de l'occupation du preneur. »

Dispositions transitoires.

Art. 3.

En cas d'occupation, par le preneur, des lieux loués, à la date du 20 novembre 1951, le congé donné par le bailleur, fondé sur le 4^o de l'article 2 de la loi du 30 avril 1951 et qui serait inopérant par application de l'article 1^{er} de la présente loi, est réputé non avenu et la décision judiciaire qui l'a sanctionné ne sortira pas ses effets sauf quant aux frais.

Art. 4.

Ce congé demeure toutefois valable si, dans le mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal prévu à l'article 1^{er}, le bailleur fait connaître au preneur son intention d'occuper lui-même les lieux ou de les faire occuper dans les conditions prévues au 1^o de l'article 16 et à l'article 17, à charge d'être tenu à l'indemnité d'éviction dans les cas et suivant les modalités prévues aux articles 25 et 27 de la loi du 30 avril 1951.

Art. 5.

La convention de bail conclue par le bailleur avec un tiers et que les dispositions des articles 1 et 3 de la présente loi rendraient inapplicables est réputée non avenue.

Art. 6.

Le preneur, exclu de l'application de la loi du 30 avril 1951 en vertu du 4^o de l'article 2 et qui bénéficierait des dispositions de l'article 1^{er} de la présente loi, peut demander la révision du loyer dans le mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal prévu à l'article 1^{er}, au cas où il aurait conclu, avant le 20 novembre 1951, un accord en vue de la prolongation de son occupation.

Le juge fixe le nouveau loyer conformément à l'article 19 de la loi du 30 avril 1951.

Art. 7.

Le preneur qui bénéficie des dispositions des articles 1 et 3 de la présente loi, doit, s'il désire obtenir le renouvellement de son bail et s'il n'est plus dans les délais prescrits à l'article 14, 1^{er} alinéa de la loi du 30 avril 1951, notifier sa demande dans le mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal, prévu à l'article 1^{er} et ce suivant les modalités prévues au dit article 14 de la loi du 30 avril 1951.

Art. 8.

Dans le cas où un bail ou un renouvellement de bail visé à l'article 2 de la présente loi a été, avant son entrée en vigueur, conclu ou accordé, l'établissement d'utilité publique ou l'administration publique bailleuse peut à tout moment mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à

verden en die door het openbaar bestuur of door de instelling van algemeen nut werden toegestaan met vermelding van het beding dat de huurder het goed ter bede betreft. »

Overgangsbepalingen.

Art. 3.

Ingeval de huurder het gehuurde goed op datum van 20 November 1951 betrok, wordt de door de verhuurder gedane huuropzegging, die steunt op het 4^o van artikel 2 van de wet van 30 April 1951 en die geen uitwerking zou hebben bij toepassing van artikel 1 van deze wet, voor onbestaande gehouden en de rechterlijke beslissing waarbij de huuropzegging bekrachtigd werd zal geen uitwerking hebben, behalve wat de kosten betreft.

Art. 4.

Die opzegging blijft evenwel geldig indien de verhuurder, binnen de maand na de inwerkingtreding van het in artikel 1 voorziene koninklijk besluit, aan de huurder zijn bedoeling te kennen geeft het goed zelf te betrekken of het te doen betrekken in de voorwaarden bepaald in het 1^o van artikel 16 en in artikel 17, onder beding dat hij, in de gevallen en volgens de modaliteiten bepaald bij de artikelen 25 en 27 van de wet van 30 April 1951 tot de uitwinningsvergoeding gehouden is.

Art. 5.

De huurovereenkomst die de verhuurder met een derde heeft afgesloten en die ingevolge de bepalingen van de artikelen 1 en 3 van deze wet ontoepasselijk zou worden, wordt voor onbestaande gehouden.

Art. 6.

De huurder, die krachtens het 4^o van artikel 2 geen aanspraak heeft op de toepassing van de wet van 30 April 1951 en die aanspraak zou hebben op de bepalingen van artikel 1 van deze wet kan, ingeval hij vóór 20 November 1951 een overeenkomst zou hebben afgesloten met het oog op de verlenging van zijn huur, binnen de maand na de inwerkingtreding van het bij artikel 1 voorziene koninklijk besluit de herziening van de huurprijs vragen.

De rechter bepaalt de nieuwe huurprijs overeenkomstig artikel 19 van de wet van 30 April 1951.

Art. 7.

De huurder, die aanspraak heeft op de bepalingen van de artikelen 1 en 3 van deze wet, moet, zo hij de hernieuwing van zijn huurovereenkomst wenst te bekomen, en zo hij niet meer valt binnen de termijnen voorgeschreven in artikel 14, 1^{ste} lid, van de wet van 30 April 1951, binnen de maand na de inwerkingtreding van het in artikel 1 voorziene koninklijk besluit, zijn verzoek betekenen en dit volgens de modaliteiten bepaald bij bedoeld artikel 14 van de wet van 30 April 1951.

Art. 8.

Ingeval een huurovereenkomst of een hernieuwing van huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 2 van deze wet, vóór de inwerkingtreding van deze wet werd afgesloten of toegestaan, kan de instelling van algemeen nut of het openbaar bestuur, die het goed in huur hebben gegeven, te allen tijde een einde maken aan de huurovereenkomst, mits

la poste, en vue d'affecter le bien au domaine public ou à un service d'intérêt général.

Si la convention de bail ne contenait pas une clause de précarité, une indemnité d'éviction, limitée à un an de loyer, peut, si l'équité le justifie, être accordée par le Juge.

Art. 9.

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

Donné à Bruxelles, le 19 novembre 1951.

zes maanden te voren op te zeggen bij deurwaardesexploot of bij ter post aangetekende brief, ten einde het goed voor het openbaar domein of voor een dienst van algemeen belang aan te wenden.

Indien de huurovereenkomst geen precario-beding behelsde, kan door de rechter, zo zulks billijkheidshalve gerechtvaardigd is, een uitwinningvergoeding, beperkt tot één jaar huurprijs, worden toegestaan.

Art. 9.

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

Gegeven te Brussel, 19 November 1951.

BAUDOUIN.

PAR LE ROI :

Le Ministre de la Justice,

VAN KONINGSWEGE :

De Minister van Justitie,

L. MOYERSOEN.

*Le Ministre des Affaires Economiques
et des Classes Moyennes,*

*De Minister van Economische Zaken
en Middenstand,*

A. COPPÉ.
