

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1951-1952.

SÉANCE DU 21 NOVEMBRE 1951.

Projet de loi étendant le champ d'application de la loi du 20 décembre 1950 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, modifiée et complétée par la loi du 1^{er} juin 1951, à certaines catégories de baux commerciaux, portant sur des immeubles à revenus modiques.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce exclut de son champ d'application, à l'article 2, 4^o, les baux d'immeubles dont les revenus cadastraux sont inférieurs à un montant variant, suivant les localités, de 1.500 francs à 3.500 francs.

Un projet de loi distinct a pour objet de substituer à ce critère la notion de « revenus modiques dont le taux sera fixé par un arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres ».

Les preneurs de ces immeubles commerciaux sont d'une part exclus du régime instauré par la loi du 30 avril 1951 et d'autre part ne jouissent plus, en raison de l'affectation du bien loué à un usage principalement commercial, de la protection du régime exceptionnel sur les baux à loyer. Il importe cependant, à raison du caractère modeste de ces immeubles, de leur assurer une protection. Celle-ci ne peut consister que dans leur assujettissement aux dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

L'article premier prévoit que la loi du 20 décembre 1950 sera applicable aux baux commerciaux portant sur des immeubles ou parties d'immeubles

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1951-1952.

VERGADERING VAN 21 NOVEMBER 1951.

Wetsontwerp waarbij het toepassingsbereik van de wet van 20 December 1950 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur, zoals ze werd gewijzigd en aangevuld bij de wet van 1 Juni 1951, wordt uitgebreid tot sommige categorieën van handelshuurovereenkomsten betreffende onroerende goederen met gering inkomen.

MEMORIE VAN TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds bepaalt in het 4^o van artikel 2, dat zij niet toepasselijk is op de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen waarvan het kadastraal inkomen lager is dan een bedrag dat, naar gelang van de localiteiten, schommelt tussen 1.500 frank en 3.500 frank.

Een afzonderlijk ontwerp van wet strekt er toe dit criterium te vervangen door het begrip « gering inkomen, waarvan het bedrag zal worden bepaald bij een in de ministerraad overlegd koninklijk besluit ».

De huurders van die handelsgebouwen hebben enerzijds geen aanspraak op het door de wet van 30 April 1951 ingesteld regime en hebben anderzijds, wegens het feit dat het gehuurde goed hoofdzakelijk tot handelsdoeleinden wordt aangewend, geen aanspraak meer op het uitzonderingsregime betreffende de huishuur. Wegens de geringheid van die onroerende goederen, betaamt het evenwel dat aan die onroerende goederen een bescherming verzekerd wordt. Die bescherming kan er slechts in bestaan ze aan de uitzonderingsbepalingen in zake huishuur te onderwerpen.

Artikel 1 bepaalt dat de wet van 20 December 1950 toepasselijk zal zijn op de handelshuurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten

qui ont été exclus du champ d'application de la loi du 30 avril 1951 en vertu du 4^o de l'article 2.

Il y a lieu de souligner que toutes les dispositions de la loi du 20 décembre 1950, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi du 1^{er} juin 1951, seront applicables à ces baux commerciaux à loyers modiques, au même titre qu'elles sont applicables aux immeubles principalement à usage d'habitation.

Il en est ainsi des diverses modalités d'application de la loi de la prorogation du bail, de la limitation du loyer notamment, comme aussi des cas d'exclusion.

Seront donc exclues de l'application des articles 3 à 22 et 31 de la loi du 20 décembre 1950, par application de l'article 2, § 3 :

1^o les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage principalement commercial ou artisanal, qui n'ont été données en location à aucun moment entre le 1^{er} août 1939 et le 31 juillet 1947;

2^o les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles nouvellement construits, reconstruits ou agrandis conformément aux stipulations de l'article 2, § 3-2).

.....

De même les dérogations prévues au chapitre II de la loi du 20 décembre 1950 quant à la prorogation du bail, sont applicables aux baux commerciaux que la présente loi assujettit aux lois portant des dispositions exceptionnelles.

Les articles 2 à 5 sont relatifs aux dispositions transitoires que doit entraîner l'adoption de l'article 1^{er} et règle le sort des congés donnés par le bailleur avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

L'article 3 notamment dispose que le congé donné par le bailleur, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, et qui a été fondé sur le 4^o de l'article 2 de la loi du 30 avril 1951, dans sa forme primitive, demeure valable, nonobstant les dispositions de la présente loi, si 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 de la loi du 30 avril 1951.

Il a semblé en effet, équitable de ne pas mettre rétroactivement le bailleur d'immeubles commerciaux assujettis à la présente loi, dans une situation moins favorable que si la loi du 30 avril 1951 leur était applicable (cf. art. 33, alinéa 4 de la loi du 30 avril 1951).

van onroerende goederen die, krachtens het 4^o van artikel 2 van de wet van 30 April 1951, buiten het toepassingsbereik van deze wet vielen.

Er dient te worden onderstreept dat al de bepalingen van de wet van 20 December 1950, zoals zij werd gewijzigd en aangevuld door de wet van 1 Juni 1951, zullen toepasselijk zijn op die handelshuurovereenkomsten met geringe huur, op dezelfde voet als ze toepasselijk zijn op de onroerende goederen die hoofdzakelijk tot woning dienen.

Hetzelfde geldt voor de verschillende toepassingsmodaliteiten der wet, voor de huurverlenging, voor de huurbepanking onder meer, zoals eveneens voor de uitsluitingsgevallen.

Zijn derhalve van de toepassing van de artikelen 3 tot 22 en 31 der wet van 20 December 1950, bij toepassing van artikel 2, paragraaf 3, uitgesloten :

1^o de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die hoofdzakelijk voor het drijven van handel of voor de bedrijvigheid van een ambachtsman dienen en die tussen 1 Augustus 1939 en 31 Juli 1947 op geen enkel ogenblik verhuurd zijn geweest ;

2^o de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die overeenkomstig artikel 2, paragraaf 3-2, werden nieuw gebouwd, wederopgebouwd of waaraan vergrotingswerken werden uitgevoerd.

.....

De in hoofdstuk II der wet van 20 December 1950 bepaalde afwijkingen betreffende de verlenging van de huurovereenkomst zijn eveneens toepasselijk op de handelshuurovereenkomsten welke door deze wet worden onderworpen aan de wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

De artikelen 2 tot 5 handelen over de overgangsbepalingen waartoe de aanneming van artikel 1 aanleiding zal geven en regelen het lot van de opzeggingen die door de verhuurder vóór de in werkingtreding van deze wet werden gedaan.

Artikel 3 namelijk bepaalt dat de door de verhuurder gedane opzegging, vóór de inwerkingtreding van deze wet, en die gesteund was op het 4^o van artikel 2 van de wet van 30 April 1951, in zijn eerste vorm, geldig blijft niettegenstaande de bepalingen van de onderhavige wet, zo de verhuurder 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 van de wet van 30 April 1951.

Het is inderdaad billijk gebleken de verhuurder van handelsgebouwen die onder de bepalingen van deze wet vallen, retroactief niet in een min gunstige toestand te plaatsen dan zo de wet van 30 April 1951 op die gebouwen toepasselijk ware (cfr. art. 33, lid 4 van de wet van 30 April 1951).

L'article 5 permet aux preneurs de faire réduire le loyer aux taux prévus à l'article 11 de la loi du 20 décembre 1950.

Il a, en effet, fallu envisager le cas où le preneur aurait consenti, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, à payer un loyer excessif, sous la menace d'être expulsé par application du 4º de l'article 2 de la loi du 30 avril 1951, dans sa forme primitive.

Le Ministre de la Justice,

Artikel 5 geeft de huurders de gelegenheid de huurprijs te doen verminderen tot de bedragen bepaald in art. 11. van de wet van 20 December 1950.

Inderdaad diende het geval overwogen, waarin de huurder, vóór de inwerkingtreding van onderhavige wet, zou toegestemd hebben een overdreven huurprijs te betalen onder bedreiging anders te worden uitgezet bij toepassing van het 4º van artikel 2 van de wet van 30 April 1951, in zijn eerste vorm.

De Minister van Justitie,

L. MOYERSOEN.

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,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de la Justice est chargé de présenter en Notre nom aux Chambres législatives le projet de loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER.

Sont soumis aux dispositions de la loi du 20 décembre 1950 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, modifiée et complétée par la loi du 1^{er} juin 1951, les baux commerciaux, tels qu'ils sont définis à l'article premier de la loi du 30 avril 1951, et qui, portant sur des immeubles ou des parties d'immeuble à revenus modiques, sont exclus en vertu de l'article 2. 4^o de la loi du 30 avril 1951, de son champ d'application,

ART. 2.

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 relatif à un immeuble ou à une partie d'immeuble visé à l'article premier 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. 3.

Ce congé demeure toutefois valable si dans le mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, 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 de la loi du 30 avril 1951.

WETSONWERP.

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, lid 2, van bedoelde wet;

Gezien de hoogdringendheid;

Op de voordracht van Onze Minister van Justitie,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Justitie is gelast in Onze naam bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

EERSTE ARTIKEL.

Vallen onder de bepalingen van de wet van 20 December 1950 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur, zoals ze werd gewijzigd en aangevuld bij de wet van 1 Juni 1951, de handelshuurovereenkomsten als bepaald in artikel 1 van de wet van 30 April 1951, en die, slaande op onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen met gering inkomen, krachtens artikel 2. 4^o van de wet van 30 April 1951, buiten het toepassingsbereik van deze wet vallen.

ART. 2.

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 betrekking heeft op een onroerend goed of een gedeelte van onroerend goed bedoeld in artikel één 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. 3.

Die opzegging blijft evenwel geldig indien de verhuurder, binnen de maand na de inwerking-treding van deze wet, 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 van de wet van 30 April 1951.

ART. 4.

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

ART. 5.

Le preneur exclu de l'application de la loi du 30 avril 1951 en vertu du 4º de l'article 2 et qui bénéficierait des dispositions de l'article 1er de la présente loi, peut demander au juge de réduire le loyer au taux légal conformément aux chapitres III et IV de la loi du 20 décembre 1950.

ART. 6.

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

Donné à Bruxelles le 20 novembre 1951.

ART. 4.

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

ART. 5.

De huurder, die krachtens het 4º 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, overeenkomstig de hoofdstukken III en IV van de wet van 20 December 1950, de rechter verzoeken de huurprijs te herleiden tot het wettelijk bedrag.

ART. 6.

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

Gegeven te Brussel de 20 November 1951.

BAUDOUIN.

Par le Roi :

Le Ministre de la Justice,

Van Koningswege :

De Minister van Justitie,

L. MOYERSOEN.