

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1951-1952.

VERGADERING VAN 11 DECEMBER 1951.

Verslag van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp waarbij het toepassingsgebied 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.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1951-1952.

SÉANCE DU 11 DÉCEMBRE 1951.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner le 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.

Aanwezig : de hh. ROLIN, voorzitter; CAMBIER, CHOT, Mevr. CISELET, de hh. CLYNMANS, CUSTERS, DERBAIX, HANQUET, KLUYSKENS, LAGAE, LILAR, NIHOUL, RONSE, Mevr. VANDERVELDE, de hh. VAN HEMELRIJCK, VERMEYLEN en ANCOT, verslaggever.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Zoals de titel zegt, wordt bij onderhavig wetsontwerp het toepassingsgebied van de wet van 20 December 1950, houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur, zoals ze werd gewijzigd en aangevuld bij de wet van 1 Juni 1951, uitgebreid tot sommige categorieën van handelshuurovereenkomsten betreffende onroerende goederen met gering inkomen.

Naar luid van artikel 1 van die wet, gelden de uitzonderingsbepalingen houdende verlenging van de huur en beperking van de huurprijs nog slechts voor de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die hoofdzakelijk tot woning dienen.

Door het feit zelf vallen daaronder niet meer de handelshuurovereenkomsten, d.w.z., volgens artikel 1 der wet van 30 April 1951, de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die in hoofdzaak bestemd zijn tot het drijven van kleinhandel of tot de bedrijvigheid van een ambachtsman die rechtstreeks met het publiek handelt.

Zie :

Gedr. Stuk van de Senaat :

21 (Zitting 1951-1952) : Wetsontwerp.

MESDAMES, MESSIEURS,

Comme le dit son intitulé, le présent projet de loi étend 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.

Aux termes de l'article 1^{er} de la dite loi, ne sont plus soumis aux dispositions exceptionnelles portant prorogation du bail et limitation du loyer que les baux à loyer, ayant pour objet des immeubles ou parties d'immeubles principalement à usage d'habitation.

Par le fait même, s'en trouvent exclus les baux commerciaux, c'est-à-dire aux termes de l'article 1^{er} de la loi du 30 avril 1951, les baux ayant pour objet des immeubles ou parties d'immeubles affectés principalement à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public.

Voir :

Document du Sénat :

21 (Session de 1951-1952) : Projet de loi.

Over het algemeen kan die uitsluiting niet nadelig zijn voor die categorie van handelshuurovereenkomsten, vermits daarvoor de beschermende wetgeving op de handelshuurovereenkomsten geldt.

Er zijn evenwel belangwekkende handelshuurovereenkomsten die, tegen de bedoelingen van de wetgever in, generlei bescherming genieten, doordat zij niet vallen onder de toepassing van de wet op de handelshuurovereenkomsten en dat zij anderdeels ontsnappen aan de wet houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.

Het geldt de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen bedoeld bij het 4^o van artikel 2 der wet op de handelshuurovereenkomsten, die, wegens de geringheid van hun kadastraal inkomen, een vermindering van het registratierecht genieten bij toepassing van artikel 53 van het Wetboek der registratierechten, of de huurovereenkomsten betreffende gedeelten van die onroerende goederen.

De ervaring opgedaan bij de toepassing van de nieuwe wet heeft uitgewezen dat het aantal van die uitzonderingen de bedoeling van de wetgever te buiten gaat en daarom heeft de Regering een wetsontwerp ingediend om de draagwijdte ervan te beperken. De maatstaf van het kadastraal inkomen wordt bij dit ontwerp vervangen door een andere, waarvan de modaliteiten bij een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit zullen bepaald worden.

Indien het ontwerp door het Parlement wordt aangenomen, zal er nog een categorie van onroerende goederen met gering inkomen blijven bestaan, waarvan de huurovereenkomsten niet beschermd zijn omdat zij lager zijn dan het bij hierboven bedoeld koninklijk besluit vastgesteld bedrag.

Om deze te beschermen, doet onderhavig wetsontwerp ze vallen binnen het toepassingsgebied van de wet houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.

Aldus komt dit wetsontwerp voor als de noodzakelijke aanvulling van het ontwerp tot wijziging der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

De gedachte en de samenhang van laatstgenoemd wetsontwerp werden uitstekend belicht in het verslag van onze geachte collega de h. Derbaix, en het volstaat dit verslag te herlezen om zich daarvan rekenschap te geven.

Voor de toekomst is de bepaling van artikel 1 van onderhavig wetsontwerp volkomen duidelijk. Zij past zonder beperking de wet op de uitzonderingsbepalingen toe op de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen en gedeelten van onroerende goederen als hierboven omschreven.

Voor het verleden dient er een regeling getroffen voor de toestanden waarop, sinds 20 Mei 1951, datum waarop de nieuwe wet op de handelshuurovereenkomsten van kracht werd, de regelen van het gemeen recht van toepassing waren.

Opzeggingen werden gedaan en op grond van deze werden huurovereenkomsten afgesloten met nieuwe huurders. Het lot daarvan dient geregeld te worden. Dat is het doel van de artikelen 2, 3 en 4 van het ontwerp.

En général cette exclusion ne peut leur nuire, puisque cette catégorie de baux commerciaux s'est trouvée protégée par la législation protectrice du bail commercial.

Il y a cependant des baux commerciaux dignes d'intérêt qui, contrairement aux intentions du législateur, se trouvent démunis de toute protection, du fait qu'ils sont soustraits à l'application de la loi sur les baux commerciaux et que, d'autre part, ils échappent à celle de la loi portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

Ce sont les baux d'immeubles, visés par le 4^o de l'article 3 de la loi sur les baux commerciaux, 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.

L'expérience de la nouvelle loi a démontré que cette exception dépasse de loin l'intention du législateur et c'est pourquoi le Gouvernement a déposé un projet de loi destiné à en restreindre la portée. Au critère du revenu cadastral, ce projet en substitue un autre dont les modalités seront fixées par un arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres.

Si ce projet est adopté par le Parlement, il subsistera une catégorie d'immeubles à revenus modiques dont les baux ne seront pas protégés, parce qu'ils seront inférieurs au taux fixé par l'arrêté royal dont il est parlé ci-dessus.

Pour en assurer la protection, le présent projet les fait rentrer dans le champ d'application de la loi portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

Ainsi ce projet de loi apparaît comme le complément nécessaire du projet modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce.

La pensée et l'économie de ce dernier projet de loi ont été excellemment mis en lumière dans le rapport de notre distingué collègue, M. Derbaix, et il suffira de relire ce rapport pour s'en pénétrer.

Pour l'avenir la disposition de l'article 1^{er} du présent projet de loi est parfaitement claire. Elle applique sans restriction la loi sur les dispositions exceptionnelles aux baux d'immeubles et de parties d'immeubles que l'on vient de définir.

Pour le passé, il convient de régler les situations qui, depuis le 20 mai 1951, date de la mise en vigueur de la nouvelle loi sur les baux commerciaux, ont été régies par les règles du droit commun.

Des congés ont été donnés et sur la foi de ceux-ci des contrats de bail ont été conclus avec de nouveaux preneurs. Il importe d'en régler le sort. C'est ce que font les articles 2, 3 et 4 du projet.

Naar luid van de artikelen 2 en 3, kan de huurder die op 20 November 1951 het gehuurde goed nog steeds betrok, dit blijven bewonen en wordt hij beschermd door de wet houdende uitzonderingsbepalingen. Derhalve wordt de hem gedane opzegging voor onbestaande gehouden, en in voorkomend geval zal de rechterlijke beslissing waarbij die opzegging bekrachtigd werd, geen uitwerking hebben. Ten einde evenwel aan die huurder geen onrechtmatig voordeel te bezorgen in vergelijking met diegene die door de wet op de handelshuurovereenkomsten beschermd wordt, zal de opzegging geldig blijven indien de verhuurder, die de opzegging heeft gedaan, de bedoeling heeft het onroerend goed zelf te betrekken of het te doen betrekken, hetzij door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten, in de opgaande linie, door zijn echtgenoot, door diens arstammelingen, bloedverwanten in de opgaande linie of aangenomen kinderen, of het te doen betrekken door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierde van het kapitaal bezitten, dezelfde betrekkingen van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming hebben met de verhuurder of met zijn echtgenoot, met dien verstande dat, indien de verhuurder een kapitaalvennootschap is, zijn bedoeling om zelf het goed te betrekken tot doel moet hebben de hoofdzetel van het bedrijf over te plaatsen in de gehuurde lokalen of die hoofdzetel uit te breiden, indien hij in naburige lokalen gevestigd is. Die bedoeling van de verhuurder moet aan de huurder ter kennis worden gebracht binnen de maand na de inwerkingtreding van de wet.

Artikel 4 betreft het lot van de huurovereenkomsten die met nieuwe huurders werden afgesloten ingevolge een opzegging gedaan onder het gezag van het gemeen recht in de loop van de periode waarin dit laatste van toepassing was. Die overeenkomsten worden voor onbestaande gehouden, vermits zij onverenigbaar zijn met de toepassing van de wet.

Een uitzondering wordt gesteld voor het geval dat de nieuwe huurder zelf met uitzetting wordt bedreigd. In die onderstelling heeft de huurder het recht de geldigverklaring van zijn huurovereenkomst te vragen, door zich tot de vrederechter te richten. Deze laatste doet uitspraak naar billijkheid, na de toestand van elke der bij de oplossing van dit belangenconflict betrokken partijen onderzocht te hebben.

Het geamendeerd ontwerp en dit verslag werden eenparig aangenomen.

De Verslaggever,
R. ANCOT.

De Voorzitter,
H. ROLIN.

Aux termes des articles 2 et 3, le preneur demeuré dans les lieux loués à la date du 20 novembre 1951, pourra s'y maintenir et jouira de la protection de la loi portant des dispositions exceptionnelles. En conséquence, le congé qui lui a été donné sera réputé non venu et, le cas échéant, la décision judiciaire qui l'aurait sanctionné ne sortira pas ses effets. Toutefois, afin de ne pas procurer à ce preneur un avantage injustifié en comparaison avec celui que protège la loi sur les baux commerciaux, le congé conservera sa valeur si le bailleur, auteur du congé, a l'intention d'occuper lui-même l'immeuble ou de le faire occuper soit par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci ou de le faire occuper par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption, étant entendu que si le bailleur est une société de capitaux son intention d'occuper lui-même doit avoir pour objet de transférer dans les lieux loués le siège principal de l'exploitation ou d'agrandir ce siège principal s'il est situé dans les lieux voisins. Cette intention du bailleur doit être portée à la connaissance du preneur dans le mois de l'entrée en vigueur de la loi.

L'article 4 tranche le point de savoir ce qu'il adviendra des conventions de bail conclues avec de nouveaux preneurs à la suite du congé donné sous l'empire du droit commun au cours de la période où celui-ci était applicable. Ces conventions sont réputées non venues, puisqu'elles sont incompatibles avec l'application de la loi.

Une exception est prévue pour le cas où le nouveau preneur est lui-même sous le coup d'une mesure d'expulsion. Dans cette hypothèse le preneur aura le droit de demander la validation de son bail en s'adressant au juge de paix. Celui-ci statuera en équité après avoir considéré la situation de chacune des parties intéressées à la solution de ce conflit d'intérêts.

Le projet amendé et le présent rapport ont été approuvés à l'unanimité.

Le Rapporteur,
R. ANCOT.

Le Président,
H. ROLIN.

TEKST DOOR DE COMMISSIE
VOORGEDRAGEN.

Wetsontwerp waarbij het toepassingsgebied van de wetgeving houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur wordt uitgebreid tot sommige categorieën van handelshuurovereenkomsten betreffende onroerende goederen met gering inkomen.

EERSTE ARTIKEL.

Vallen onder de bepalingen van de wetgeving houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, de handelshuurovereenkomsten als bepaald in artikel 1 der wet van 30 April 1951, die, slaande op onroerende goederen met gering inkomen of gedeelten van die onroerende goederen, krachtens artikel 2, 4^o, van de wet van 30 April 1951, buiten het toepassingsgebied van deze wet vallen.

ART. 2.

Ingeval de huurder het gehuurde goed op 20 November 1951 nog betrok, wordt de door de verhuurder gedane opzegging, die steunt op n^r 4^o van artikel 2 der wet van 30 April 1951, en betrekking heeft op een onroerend goed of een gedeelte van onroerend goed als bedoeld in artikel 1 van deze wet, behoudens het bepaalde in het tweede lid van artikel 4, voor onbestaande gehouden, en de rechterlijke beslissing waarbij de opzegging bekrachtigd werd, zal geen uitwerking hebben, behalve wat de kosten betreft.

ART. 3.

Die opzegging blijft evenwel geldig indien daarin vermeld is dat de verhuurder de bedoeling heeft het goed zelf te betrekken of het te doen betrekken overeenkomstig het bepaalde in n^r 1^o van artikel 16 en in artikel 17 der wet van 30 April 1951, of indien de verhuurder, binnen een maand na de inwerking-treding van deze wet, die bedoeling aan de huurder te kennen geeft.

ART. 4.

De huurovereenkomst, die de verhuurder met een nieuwe huurder heeft afgesloten en die ingevolge de bepalingen van deze wet onuitvoerbaar wordt, wordt voor onbestaande gehouden.

TEXTE PRÉSENTÉ
PAR LA COMMISSION.

Projet de loi étendant le champ d'application de la législation portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer à certaines catégories de baux commerciaux, portant sur des immeubles à revenus modiques.

ARTICLE PREMIER.

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

ART. 2.

Si le preneur occupe encore les 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 1^{er} de la présente loi, est, sous réserve de la disposition prévue à l'alinéa 2 de l'article 4, réputé non venu et la décision judiciaire qui l'a sanctionné ne sortira pas ses effets, sauf quant aux frais.

ART. 3.

Ce congé demeure toutefois valable s'il exprime l'intention du bailleur 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, ou si le bailleur fait connaître au preneur cette intention dans le mois de l'entrée en vigueur de la présente loi.

ART. 4.

La convention de bail conclue par le bailleur avec un nouveau preneur et que les dispositions de la présente loi rendront inexécutables est réputée non venue.

Evenwel kan de nieuwe huurder die op 20 November 1951 niet in het bezit is gekomen van het gehuurde goed, maar het goed, dat hij vroeger betrok, moet verlaten, binnen een maand na de inwerkingtreding van deze wet, de geldigverklaring van zijn huurovereenkomst vorderen. De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

ART. 5.

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

Toutefois, le nouveau preneur qui n'est pas entré en possession des lieux loués à la date du 20 novembre 1951, mais doit quitter ceux qu'il occupait antérieurement, peut demander, dans le mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, la validation de son bail. Le juge statue en équité.

ART. 5.

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