

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
SESSION DE 1932-1933	N° 125		ZITTINGSJAAR 1932-1933
PROPOSITIONS DE LOI, N° 19 ET 20 RAPPORT, N° 100	SÉANCE du 11 Avril 1933	VERGADERING van 11 April 1933	WETSVORSTELLEN, N° 19 EN 20 VERSLAG, N° 100

PROJET DE LOI

sur la résiliation et la revision temporaire des baux commerciaux.

TEXTE ADOPTÉ AU PREMIER VOTE (¹).**Article premier.**

Le locataire d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage principalement commercial, dont le bail a été conclu avant le 1^{er} janvier 1932, peut, dans les six mois de la publication de la présente loi, demander soit la résiliation du bail si l'état défavorable de ses affaires le justifie, soit une réduction de loyer, si le prix porté au contrat est supérieur à sept fois la valeur locative du bien loué en 1914.

Est assimilé au bail visé à l'alinéa premier le bail renouvelé ou prorogé, même à de nouvelles conditions, après le 1^{er} janvier 1932, mais avant la publication de la présente loi.

Art. 2.

Le juge, saisi de la demande en résiliation, prononce celle-ci, sans qu'il y ait lieu de ce chef à indemnité de part ni d'autre, et autorise le locataire à délaisser les lieux dans un délai maximum de six mois à partir de la date du dépôt de la requête en conciliation. Il statue en même temps sur les droits du bailleur concernant les loyers dus ou à échoir et fixe les délais et garanties de paiement (²).

Le juge ordonne l'exécution provisoire nonobstant appel avec ou sans caution. Si l'exécution a eu lieu, il ne sera statué en appel que sur d'éventuels dommages-intérêts.

(¹) Les amendements adoptés au premier vote sont imprimés en italiques.

Voir : *Annales de la Chambre*. Séances des 30 mars, 4, 6, 7 et 11 avril 1933.

(²) La phrase suivante a été supprimée au premier vote : « Il peut valider ou limiter les effets d'une saisie-gagerie ou d'une saisie revendication précédemment exercées ».

WETSONTWERP

over de verbreking en de tijdelijke herziening van de handelshuurovereenkomsten.

TEKST IN EERSTE LEZING AANGENOMEN (¹).**Eerste artikel.**

De huurder van een hoofdzakelijk voor handelsgebruik bestemd vast goed of een gedeelte er van, waarvan de huurovereenkomst werd aangegaan vóór 1 Januari 1932, kan, binnen zes maanden na de bekendmaking van deze wet, vragen : hetzij de verbreking van de overeenkomst indien de ongunstige staat van zijn zaken dit rechtvaardigt, hetzij een vermindering van huurprijs, indien de in de overeenkomst bedongen prijs hooger is dan zeven maal de huurwaarde van het verhuurde goed, in 1914.

Wordt met de in de eerste alinea bedoelde huurovereenkomst gelijkgesteld, de na 1 Januari 1932, doch vóór de bekendmaking dezer wet, zelfs onder nieuwe voorwaarden, hernieuwde of verlengde huurovereenkomst.

Art. 2.

De rechter voor wien de aanvraag tot verbreking is aanhangig gemaakt, spreekt deze uit, zonder dat er dienaangaande, van de eene noch van de andere zijde, aanleiding tot vergoeding bestaat, en machtigt den huurder de plaatsen te verlaten binnen een tijdsbestek van hoogstens zes maanden, te rekenen van af den dag der neerlegging van het verzoekschrift tot minnelijke regeling. Terzelfder tijd doet hij uitspraak over de rechten van den verhuurder omtrent de verschuldigde of te vervallen huurgelden en bepaalt de termijnen en waarborgen van betaling (²).

De rechter beveelt de voorloopige ten uitvoerlegging niettegenstaande beroep, met of zonder borgstelling. Indien de ten uitvoerlegging heeft plaats gehad, wordt, in beroep alleen, uitspraak gedaan over eventuele schadevergoeding en interesten.

(¹) De amendementen in eerste lezing aangenomen zijn cursief gedrukt.

Zie : *Handelingen van de Kamer*. Vergaderingen van 30 Maart, 4, 6, 7 en 11 April 1933.

(²) Onderstaande zin werd bij de eerste stemming weggelaten : « Hij kan de uitwerkselen van een vroeger uitgeoefend pandbeslag of een beslag tot terugvordering van waarde verklaren of beperken ».

Le locataire qui a obtenu la résiliation du bail ne pourra, pendant un an, établir un commerce analogue dans le voisinage du local délaissé.

Art. 3 (nouveau).

En cas d'indivision dans le chef des preneurs, la demande peut être reçue sur requête d'une ou de quelques-unes des parties entre lesquelles existe l'indivision, à charge pour elles de mettre en cause les autres intéressés.

En cas de cession ou de sous-location de tout ou partie du bien, le locataire est tenu, sous peine de tous dommages-intérêts de mettre en cause les cessionnaires ou les sous-locataires. Le juge saisi de la demande principale statue sur les contestations relatives aux cessions et aux sous-locations.

Art. 4 (nouveau).

En cas de désaccord entre les preneurs en indivision, le juge peut autoriser ceux qui consentent à payer le loyer prévu à l'article 8 à reprendre le bail jusqu'à son échéance. Le bail cesse de produire ses effets à l'égard des autres.

Art. 5 (ancien 3).

En cas de sous-location ou de cession de tout ou partie du bien, la résiliation a pour effet de subroger le propriétaire dans les droits et obligations du preneur à l'égard du sous-locataire ou du cessionnaire.

Art. 6 (ancien 4).

Est nulle et non avenue la sous-location ou cession consentie après le 1^{er} mars 1933 si le contrat original est résilié.

En cas de contestation entre le sous-locataire et le propriétaire, la preuve de la date de l'acte de sous-location incombe au sous-locataire. Cette preuve pourra être faite par tous moyens de droit, même par témoins et présomptions.

Art. 7 (ancien 5).

La réduction du loyer ne sera appliquée qu'à partir de la première échéance qui suit l'introduction de la demande en justice et jusqu'au 1^{er} avril 1935. Le jugement qui l'ordonne est exécutoire par provision, nonobstant appel, avec ou sans caution.

Art. 8 (ancien 6).

Le loyer réduit sera fixé à la valeur locative normale du bien loué, estimée au jour de la demande, compte tenu de tous les éléments d'appréciation et notamment de son état actuel, du commerce exercé,

De huurder die de verbreking der huur heeft bekomen mag, gedurende een jaar, geen gelijkaardigen handel vestigen in de nabijheid van de verlaten plaats.

Art. 3 (nieuw).

In geval van onverdeeldheid van de zijde der huurders, kan de aanvraag ontvangen worden op verzoekschrift van ééne partij of van eenige onder de partijen onder dewelke de onverdeeldheid bestaat, met last voor die partijen de andere belanghebbenden in de zaak te betrekken.

In geval van afstand of onderverhuring van gansch het goed of een gedeelte ervan, is de huurder, op straf van schadevergoeding, gehouden de overnemers of de onderhuurders in de zaak te betrekken. De rechter bij wien de hoofdeisch werd aanhangig gemaakt, doet uitspraak over de betwistingen betreffende de overnamen en de onderverhuringen.

Art. 4 (nieuw).

In geval van oneenigheid tusschen de huurders in onverdeeldheid, kan de rechter degenen die er in toestemmen de bij artikel 8 voorziene huur te betalen, machtigen de huur over te nemen tot op den vervaldag. De huurovereenkomst houdt op te gelden voor de anderen.

Art. 5 (vroeger 3).

In geval van onderverhuring of afstand van gansch het goed of een gedeelte ervan, heeft de verbreking voor gevolg den eigenaar in de rechten en de plichten van den huurder te laten treden, ten opzichte van den onderhuurder of den overnemer.

Art. 6 (vroeger 4).

Is nietig en ongedaan de na 1 Maart 1933 toegestane onderverhuring of afstand, indien het eerste contract verbroken werd.

In geval van geschil tusschen den onderhuurder en den eigenaar, rust het bewijs van den datum der akte van onderverhuring op den onderhuurder. Dit bewijs kan ook door alle rechtsmiddelen, zelfs door getuigen en vermoedens worden geleverd.

Art. 7 (vroeger 5).

De vermindering van de huishuur zal slechts worden toegepast te rekenen van den eersten vervaldag volgend op de indiening van de aanvraag bij het gerecht en tot 1 April 1935. Het vonnis waarbij dit wordt bevolen is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande beroep, met of zonder borgstelling.

Art. 8 (vroeger 6).

De verminderde huur wordt bepaald op de normale huurwaarde van het verhuurde goed geschat op den dag der aanvraag, rekening houdende met al de gegevens van beoordeeling en inzonderheid met zijn hui-

du mouvement des affaires dans la commune et spécialement à l'endroit où il est situé, du produit normal des sous-locations, des impôts, charges et impenses supportés par les parties contractantes.

Il n'est pas tenu compte pour la détermination de cette valeur, de la plus-value acquise à l'immeuble du fait des travaux de construction ou d'aménagement effectués aux frais du preneur.

Il ne pourra être inférieur aux charges hypothécaires de l'immeuble, pour autant que l'hypothèque ait été contractée avant le 1^{er} janvier 1932 et dans le but d'acquérir l'immeuble ou d'y faire des transformations.

Art. 9 (ancien 7).

Toutes clauses et stipulations contraires aux dispositions de la présente loi sont réputées non avenues et de nul effet.

Art. 10 (ancien 9).

Les litiges auxquels donnera lieu l'application de la présente loi sont de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble, même en cas de contestation du titre. *Ils sont toujours susceptibles d'appel.*

L'appel est porté devant un juge, membre du Tribunal de première instance, désigné par le Roi, et statuant sans intervention du ministère public.

Le ministère des avoués en degré d'appel est facultatif. Leurs honoraires n'entrent pas en taxe.

Les ajournements devant le Tribunal de première instance, statuant en degré d'appel en matière de loyers, ne doivent contenir d'autres mentions que celles prescrites par l'article 61 du Code de procédure civile.

L'intimé est assigné conformément à l'article unique, paragraphe 3 de la loi du 25 octobre 1919, modifiée par la loi du 7 août 1924 et prorogée par la loi du 18 août 1928.

Si l'intimé qui n'a pas constitué avoué ne comparaît pas à l'audience fixée par l'assignation ou à une audience ultérieure à laquelle son affaire aura été renvoyée, le juge d'appel ne pourra statuer par défaut, à moins que l'intimé n'ait été convoqué par le greffier du tribunal.

Cette convocation est faite par lettre recommandée à la poste, envoyée en franchise de port, cinq jours au moins avant la date de l'audience et contenant l'indication des lieu, jour et heure de la comparution.

digen staat, met den uitgeoefenden handel, met den handelsomzet in de gemeente en voornamelijk op de plaats waar het is gelegen, met de normale opbrengst van de onderverhuringen, met de belastingen, lasten en uitgaven welke door de verdragsluitende partijen worden gedragen.

Voor de bepaling van die waarde, wordt geen rekening gehouden met de meerwaarde die het goed heeft verkregen door de bouw- of inrichtingswerken die op de kosten van den huurder werden uitgevoerd.

Zij mag niet minder bedragen dan de hypothe-caire lasten van het vaste goed, in zoverre de hypotheek werd aangegaan vóór 1 Januari 1932 en met het doel het vast goed aan te koop en of er veranderingen aan toe te brengen.

Art. 9 (vroeger 7).

Alle bedingen en voorwaarden die strijdig zijn met de bepalingen dezer wet, worden geacht niet bestaande en krachteloos te zijn.

Art. 10 (vroeger 9).

De geschillen, waartoe de toepassing dezer wet aanleiding geeft, behoren tot de bevoegdheid van den vrederechter van het kanton waar het vast goed is gelegen, zelfs in geval van geschil over den titel. *Zij zijn altijd vatbaar voor hooger beroep.*

Het beroep wordt aangebracht voor een rechter, lid van de Rechtbank van eersten aanleg, aangewezen door den Koning en uitspraak doende zonder tusschenkomst van het openbaar ministerie.

Het ambt van pleitbezorgers in beroep is facultatief. Hunne honoraria worden niet in de begroting van de kosten begrepen.

De dagvaardingen voor de Rechtbank van eersten aanleg uitspraak doende in beroep in huishuurzaken, moeten geen andere vermeldingen inhouden dan die voorgeschreven bij artikel 61 van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering.

De gedaagde in beroep wordt gedagvaard overeenkomstig het eenig artikel, 3^o paragraaf der wet van 25 October 1919, gewijzigd door de wet van 7 Augustus 1924 en verlengd door de wet van 18 Augustus 1928.

Zoo de gedaagde in beroep, die geen pleitbezorger heeft aangesteld, niet ter terechtzitting verschijnt, welke door de dagvaarding werd bepaald, of op een latere terechtzitting naar dewelke zijn zaak mocht verwezen zijn, zal de rechter in beroep niet bij verstek kunnen uitspraak doen, tenzij de gedaagde in beroep door den griffier van de rechtbank werd opgeroepen.

Die oproeping geschiedt bij een ter post aangetekenden brief, portvrij verzonden, ten minste vijf dagen vóór den datum der terechtzitting en inhoudende de aanduiding van plaats, dag en uur der verschijning.

Art. 11 (ancien 10).

Aucune demande en résiliation ou en réduction de loyer basée sur la présente loi n'est reçue, sans que, au préalable, le demandeur ait présenté au juge de paix une requête aux fins de faire appeler le défendeur en conciliation. La requête, qui peut être écrite sur papier non timbré, est remise au greffe et il en est délivré un reçu par le greffier.

Dans la huitaine du dépôt de la requête, le juge de paix appelle les parties par un avertissement sur papier non timbré, remis sous pli recommandé à la poste.

Il est dressé procès-verbal des résultats de l'essai de conciliation. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes. L'expédition du procès-verbal est revêtue de la formule exécutoire.

Art. 12 (ancien 8).

Dès que la requête en conciliation a été remise au greffe, le juge peut faire surseoir à toute expulsion pour non-paiement du prix, y compris celle prévue par l'article 11 de la loi du 25 mars 1876 sur la compétence en matière civile. Dès le même moment, le tribunal saisi d'une demande en paiement de loyer relatif à la période à laquelle se rapporte la demande en réduction, devra surseoir à statuer jusqu'à ce qu'il existe sur celle-ci un jugement passé en force de chose jugée. *La surséance sera toutefois subordonnée à la condition que le locataire aura payé la somme fixée provisionnellement par le Tribunal sur le montant des loyers échus.*

Art. 13 (ancien 11).

Dans les litiges soumis à l'application de la présente loi, la preuve peut être faite par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

Art. 14 (ancien 12).

L'expert, éventuellement nommé par le juge, devra déposer son rapport dans les deux mois de sa désignation, à défaut de quoi, il sera considéré comme défaillant, privé d'émoluments et remplacé à la requête de la partie la plus diligente.

Art. 15 (ancien 13).

I. Dans les contestations auxquelles donnera lieu l'application de la présente loi, tous les actes de procédure, les jugements et les exploits relatifs à l'exécution de ces jugements, seront, tant en premier ressort qu'en degré d'appel, sous peine de nullité, rédigés :

1° En langue flamande, lorsque la partie défenderesse ou intimée habite dans une des communes dési-

Art. 11 (vroeger 10).

Geene op deze wet gesteunde aanvraag tot verbreking of tot vermindering van den huurprijs is ontvankelijk, zonder dat vooraf de eischer bij den vrederechter een verzoekschrift heeft ingediend, om den verweerder tot een minnelijke regeling te doen oproepen. Het verzoekschrift dat op ongezegeld papier mag geschreven zijn, wordt ter griffie overgelegd, en de griffier verleent daarvan een ontvangstbewijs.

Binnen acht dagen na het indienen van het verzoekschrift, roept de vrederechter de partijen op door een waarschuwing op ongezegeld papier, overgemaakt onder een ter post aangeleekenden omslag.

Er wordt proces-verbaal opgemaakt van den uitslag der poging tot minnelijke regeling. Komt een akkoord tot stand, dan vermeldt het proces-verbaal de termen daarvan. De uitgifte van het proces-verbaal wordt voorzien van het formulier van tenuitvoerlegging.

Art. 12 (vroeger 8).

Zoodra het verzoekschrift tot minnelijke regeling ter griffie werd overgelegd, kan de rechter elke uitzetting wegens niet-betaling van den prijs doen schorsen, met inbegrip van de uitzetting voorzien bij artikel 11 der wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid in burgerlijke zaken. Van hetzelfde oogenblik af, moet elke rechtbank bij dewelke een vordering aanhangig is tot betaling van de huur der jaren waarom vermindering gevraagd wordt, haar uitspraak schorsen tot dat er, desbetreffende, een vonnis bestaat dat kracht van gewijsde heeft verkregen. *Echter, wordt voor de schorsing gevorderd dat de huurder de som hebbe betaald, welke, door de Rechtbank, bij voorraad, op het beloop der vervallen huurprijzen werd bepaald.*

Art. 13 (vroeger 11).

In de aan de toepassing van deze wet onderworpen geschillen, kan het bewijs door alle rechtsmiddelen, zelfs door getuigen en vermoedens worden geleverd.

Art. 14 (vroeger 12).

De eventueel door den rechter aangestelde deskundige moet zijn verslag indienen, binnen twee maanden na zijne aanstelling, zoo niet wordt hij als niet versijjnend aangezien, van emolument beroofd en vervangen ten verzoeken van de meest gereede partij.

Art. 15 (vroeger 13).

I. Bij de geschillen, waartoe de toepassing van deze wet mocht aanleiding geven, zullen al de akten van rechtspleging, de vonnissen en de exploiten betreffende de tenuitvoerlegging dezer vonnissen, zoowel in eersten aanleg als in aanleg van beroep, op straffe van nietigheid, gesteld worden :

1° In de Nederlandsche taal, wanneer de verweerende of de in beroep gedaagde partij woonachtig is

gnées comme flamandes par les arrêtés royaux pris en exécution de l'article 1^{er} de la loi du 3 mai 1889 concernant l'emploi des langues en matière répressive, modifiée par les lois du 4 septembre 1891 et 22 février 1908 et coordonnées par arrêté royal du 16 septembre 1908;

2° En langue allemande, lorsque la partie défenderesse ou intimée habite l'une des communes désignées à l'article 2 de l'arrêté royal du 4 octobre 1925.

L'exception de nullité devra, sous peine de déchéance, être proposée avant toute autre exception, même de compétence et avant le débat sur le fond.

II. Les parties peuvent, par convention ou accord préalable, renoncer au bénéfice de la disposition du paragraphe I.

Il ne devra pas être fait application dudit paragraphe si le bail a été rédigé en français.

III. La procédure engagée en flamand ou en allemand sera continuée en français si le défendeur en formule la demande à l'audience d'introduction de la cause.

Devant la juridiction d'appel, il sera fait usage de la langue admise pour la procédure devant le juge de paix ⁽¹⁾.

Art. 16 (ancien 15).

La présente loi sera exécutoire dès le lendemain de sa publication.

⁽¹⁾ L'ancien article 14 a été supprimé au premier vote. Il était conçu comme suit :

« Toutes les décisions, ainsi que les extraits, copies, grosses ou expéditions, et généralement tous les actes de procédure auxquels donnera lieu l'application de la présente loi, sont visés pour timbre et enregistrés gratis. »

in een der gemeenten, als Vlaamsche gemeente aangeduid bij Koninklijke besluiten genomen ter uitvoering van het eerste artikel der wet van 3 Mei 1889, betreffende het gebruik van de Nederlandsche taal in strafzaken, gewijzigd bij de wetten van 4 September 1891 en 22 Februari 1908, en samengeordend bij Koninklijk besluit van 16 September 1908;

2° In de Duitse taal, wanneer de verwerende of de in beroep gedaagde partij een der gemeenten bewoont, vermeld bij artikel 2 van het Koninklijk besluit van 4 October 1925.

De exceptie van nietigheid moet, op straffe van vervallenverklaring, vóór elke andere exceptie, zelfs van bevoegdheid, en vóór de behandeling van de zaak ten gronde, worden ingeroepen.

II. Partijen mogen, bij overeenkomst of voorafgaand akkoord, afzien van het voorrecht der bepaling van de eerste paragraaf.

Deze bepaling moet niet worden toegepast, indien de huurovereenkomst in de Fransche taal was gesteld.

III. De in het Nederlandsch of in het Duitisch aangevangen rechtspleging wordt verder in de Fransche taal behandeld, indien de verweerder zulks aanvraagt op de terechtzitting waar de zaak wordt ingeleid.

Vóór de rechtbank in beroep zal gebruik gemaakt worden van de taal aangenomen voor de rechtspleging vóór den vrederechter ⁽¹⁾.

Art. 16 (vroeger 15).

Deze wet is uitvoerbaar te rekenen van af den dag na hare bekendmaking.

⁽¹⁾ Het vroeger artikel 14 werd bij de eerste stemming weggelaten. Het luidde als volgt :

« Al de beslissingen, alsmede de uittreksels, afschriften, grossen of uitgiften, en over 't algemeen, al de akten van rechtspleging waartoe de toepassing van deze wet zal aanleiding geven, worden gezien voor zegel en kosteloos geregistreerd. »