

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1932-1933		N° 197	
		SEANCE du 3 août 1933	VERGADERING van 3 Oogst 1933
		Zittingsjaar 1932-1933	

PROJET DE LOI
sur la revision temporaire et la résiliation
des baux commerciaux.

PROJET
AMENDE PAR LE SENAT (1)

ARTICLE PREMIER.

Le locataire ou sous-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 demander une réduction du loyer dans la mesure où ce loyer, en raison des conditions économiques, est manifestement hors de proportion avec les avantages que le preneur peut retirer de la jouissance du bien loué. La demande en réduction ne peut être formée par le preneur que s'il exerce personnellement un commerce dans l'immeuble ou si un commerce y est exercé pour son compte.

Sont assimilés aux baux visés à l'alinéa premier, les baux expressément ou tacitement prorogés, modifiés ou renouvelés, même à d'autres conditions depuis le 1^{er} janvier 1932, mais avant la publication de la présente loi.

ART. 2.

Le juge statue en équité, pour déterminer éventuellement la réduction du loyer, il tient compte du commerce exercé, du mouvement des affaires dans la commune et plus spécia-

(1) Voir :

Documents de la Chambre :

- 1932-1933. — N° 20 : Proposition de loi.
- — — — N° 100 : Rapport.
- — — — N° 108 : Amendements.
- — — — N° 125 : Texte adopté au 1^{er} vote.
- — — — N° 130 : Amendements.

Annales de la Chambre :

Séances des 30 mars, 4, 6, 7, 11 avril et 4 mai 1933.

Documents du Sénat :

- 1932-1933. — N° 72 : Projet de loi.
- — — — N° 83 : Amendements.
- — — — N° 97 et 108 : Rapports.

Annales du Sénat :

Séances des 27 juillet et 3 août 1933.

WETSONTWERP
over de tijdelijke herziening en de verbreking
van de handelshuurovereenkomsten.

ONTWERP
DOOR DEN SENAAT GEWIJZIGD (1).

EERSTE ARTIKEL.

De huurder of de onderhuurder van een hoofdzakelijk voor handelsgebruik bestemd vast goed of een gedeelte er van, waarvan de huurovereenkomst werd aangegaan vóór 1 Januari 1932, kan een vermindering aanvragen van den huurprijs in de mate waarin deze huurprijs, wegens de economische omstandigheden, blijkbaar buiten verhouding is met de voordeelen die de huurder uit het genot van het verhuurde goed halen kan. De aanvraag tot vermindering mag enkel worden ingediend door den huurder mits hij persoonlijk een handel drijft in het vast goed of indien daarin, voor zijn rekening, een handel wordt gedreven.

Met de in het eerste lid bedoelde huurovereenkomsten worden gelijkgesteld de sedert 1 Januari 1932, doch vóór de bekendmaking dezer wet, uitdrukkelijk of stilzwijgend verlengde, gewijzigde of, zelfs tegen andere voorwaarden, verlengde huurovereenkomsten.

ART. 2.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid, om desnoods de vermindering van den huurprijs te bepalen, houdt hij rekening met den gedreven handel, den gang der zaken in de

(1) Zie :

Documenten van de Kamer :

- 1932-1933. — N° 20 : Wetsvoorstel.
- — — — N° 100 : Verslag.
- — — — N° 108 : Amendementen.
- — — — N° 125 : Tekst aangenomen in 1^{ste} lezing.
- — — — N° 130 : Amendementen.

Handelingen van de Kamer :

Vergader. van 20 Maart, 4, 6, 7, 11 April en 4 Mei 1933.

Documenten van den Senaat :

- 1932-1933. — N° 72 : Wetsontwerp.
- — — — N° 83 : Amendementen.
- — — — N° 97 en 108 : Verslagen.

Handelingen van den Senaat :

Vergadering van 27 Juli en 3 Augustus.

lement à l'endroit où l'immeuble est situé, du prix et des conditions du bail, de l'état de l'immeuble, du produit réel ou normal des sous-locations, des ressources du locataire et de tous autres éléments utiles au règlement équitable de la contestation.

Il n'est pas tenu compte de la plus-value acquise à l'immeuble par suite des travaux de construction ou d'aménagement effectués aux frais du preneur.

Le loyer ne pourra être inférieur aux charges hypothécaires de l'immeuble, pour autant que les hypothèques aient été contractées avant le 1^{er} janvier 1932 et dans le but d'acquérir l'immeuble ou d'y effectuer des transformations.

Si la réduction de loyer est demandée par un sous-locataire, le locataire principal mettra en cause, dans la quinzaine de l'assignation, le propriétaire, à peine de déchéance de son droit de recours vis-à-vis de ce dernier; dans ce cas, le juge déterminera, en équité, dans quelle mesure la réduction de loyer à accorder au sous-locataire, sera supportée par le locataire principal et le propriétaire.

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} janvier 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 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.

ART. 5.

Au cas où l'une des parties userait de la faculté de rési-

gemeente en meer voornamelijk op de plaats waar het vast goed is gelegen, den prijs en de voorwaarden der huurovereenkomst, den toestand van het vast goed, de werkelijke of normale opbrengst der onderverhuringen, de inkomsten van den huurder en met alle andere gegevens nuttig voor een billijke regeling van het geschil.

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

De huurprijs mag niet minder bedragen dan de hypothecaire lasten van het vast goed, in zoverre de hypotheeken werden aangegaan vóór 1 Januari 1932 en met het doel het vast goed aan te koop en of er veranderingen aan toe te brengen.

Wordt de vermindering van huurprijs door een onderhuurder aangevraagd, dan betreft de voorname huurder, binnen de veertien dagen van de dagvaarding, den eigenaar bij de zaak, op straf van verval van zijn recht van verhaal tegenover dezen laatste; in dit geval bepaalt de rechter, naar billijkheid, in welke mate de vermindering van huurprijs toe te kennen aan den onderhuurder, door den voornamen huurder en den eigenaar moet worden gedragen.

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 Januari 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 gemeenrechterlijke bepalingen, het recht de huurovereenkomst te verbreken, mits opzegging een jaar vooraf, te rekenen van den eerstvolgenden vervaldag, zoo zij door den verhuurder wordt gedaan, en van zes maanden zoo zij van den huurder uitgaat.

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

ART. 5.

Ingeval een van partijen gebruik maakt van het recht van

liation 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.

ART. 6.

Le juge de paix du canton où le bien loué est situé connaît de toutes les contestations auxquelles donne lieu la présente loi, quel que soit le montant annuel du loyer et même en cas de contestation du titre.

Il connaît de même de tous autres litiges basés sur le contrat de location et connexes à une contestation née de l'application de la présente loi.

Il connaît notamment des demandes en validité ou en main levée de saisie gagerie.

Le jugement est en premier ou en dernier ressort suivant que le montant annuel du loyer, charges non comprises, excède ou n'excède pas la somme de 10,000 francs par an.

ART. 7.

Aucune demande en réduction de loyer, basée sur la présente loi, n'est reçue sans que, au préalable, le demandeur ait présenté au juge de paix requête aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. La requête est remise au greffe; il en est délivré reçu par le greffier. Elle peut, aussi, être verbale; dans ce cas, il en est délivré acte par le juge de paix.

Dans la huitaine de la requête, le juge de paix appelle les parties en préliminaire de conciliation et dresse procès-verbal du résultat de la comparution. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition de ce procès-verbal est revêtue de la forme exécutoire.

La requête prévue à l'alinéa 1^{er} ci-dessus produit les effets de la citation en justice pour autant qu'à défaut de conciliation, assignation soit donnée par la partie demanderesse dans le mois de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties. Cette assignation de-

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.

ART. 6.

De vrederechter van het kanton waar het huurgoed gelegen is, neemt kennis van al de geschillen waartoe deze wet aanleiding geeft, welk ook het jaarlijksch bedrag van den pacht prijs weze, en zelfs ingeval van betwisting omtrent den titel.

Hij neemt eveneens kennis van alle andere geschillen op grond van de huurovereenkomst en verknocht met een betwisting uit de toepassing van deze wet ontstaan.

Hij neemt ondermeer kennis van de vorderingen tot geldingverklaring of tot opheffing van het pandbeslag.

Het vonnis is in eersten of in hoogsten aanleg, naar gelang de jaarlijksche huurprijs, lasten niet inbegrepen, de som van 10,000 frank per jaar al dan niet te boven gaat.

ART. 7.

Geen op deze wet gesteunde vordering tot vermindering van den huurprijs is ontvankelijk zonder dat, vooraf, de eischer aan den vrederechter een verzoekschrift heeft voorgelegd om den toekomenden verweerder tot een minnelijke regeling te doen oproepen. Het verzoekschrift wordt aan de griffie overhandigd; de griffier verleent daarvan een ontvangstbewijs. Het kan ook mondeling worden gedaan; in dit geval verleent de vrederechter daarvan akte.

Binnen acht dagen na het indienen van het verzoekschrift roept de vrederechter de partijen tot verzoening op en maakt proces-verbaal op van den uitslag hunner verschijning. Komt een akkoord tot stand, dan vermeldt het proces-verbaal de termen daarvan, en de uitgifte van dit proces-verbaal wordt voorzien van de formule van tenuitvoerlegging.

Het verzoekschrift voorzien bij hoogerstaand lid 1, heeft dezelfde uitwerking als de dagvaarding voor de rechtbank, in zooverre, bij gemis van overeenstemming, door de aanleggende partij dagvaarding wordt gedaan binnen de maand van den datum van het proces-verbaal waaruit niet-

vra contenir les mentions exigées par l'article premier du Code de procédure civile.

Le juge peut déclarer son jugement exécutoire nonobstant appel, avec ou sans caution.

Tous les actes antérieurs à l'exploit introductif d'instance, sont exempts du timbre et de la formalité de l'enregistrement.

ART. 8.

L'appel est porté devant le tribunal de première instance par ajournement à jour et heure déterminés, après délai de huitaine franche, augmenté s'il y a lieu à raison des distances. L'appel est jugé par une chambre à un seul juge.

Le ministère des avoués est facultatif; leurs honoraires n'entrent pas en taxe.

En cas de renvoi de la cause à une audience ultérieure, les parties qui n'ont point constitué avoué et n'étaient pas présentes lors du prononcé du jugement de remise, devront, pour chaque nouvelle fixation, être averties par le greffier des jour et heure auxquels l'affaire sera rappelée devant le tribunal. Cet avertissement sera donné par lettre recommandée à la poste envoyée en franchise de port, cinq jours au moins avant la date de la comparution.

ART. 9.

La demande en réduction de loyer pourra également être formée, par voie d'exception, devant toute juridiction saisie d'une action en paiement introduite par le bailleur, pourvu qu'elle soit opposée dans les délais fixés à l'article 3.

ART. 10.

Sur justification du dépôt de la requête prévue à l'article 7, ou de la notification de l'exploit d'ajournement consécutif à celle-ci, il est sursis à tout jugement sur une action en paiement du loyer dont la réduction est demandée et à toute action en expulsion pour défaut de paiement de ce loyer.

Toutefois, le juge saisi peut condamner provisionnellement au paiement de la partie des loyers échus, qui n'est pas sérieusement mise en contestation par le preneur. Il peut aussi prononcer l'expulsion pour défaut de paiement de la partie non contestée des dits loyers.

Au cas où, dès avant la mise en vigueur de la présente loi, il serait intervenu à charge du preneur une décision passée en force de chose jugée et fondée sur le défaut de paiement de loyers échus, le juge compétent peut, sur opposition du preneur, faire surseoir à la poursuite de toute mesure d'exécution de cette décision pour la partie de ces loyers qui feront l'objet d'une contestation régulièrement introduite aux termes de la présente loi.

Le sursis prend fin lorsqu'il a été statué sur la demande

overeenstemming van partijen blijkt. Deze dagvaarding bevat de vermeldingen vereischt bij artikel 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De rechter kan zijn vonnis uitvoerbaar verklaren niettegenstaande hooger beroep met of zonder borgtocht.

Al de akten gedagteekend vóór het exploit tot rechtsingang zijn vrij van zegel- en registratierecht.

ART. 8.

Het beroep wordt aangebracht vóór de rechtbank van eersten aanleg bij dagvaarding op bepaalden dag en uur, na een termijn van volle acht dagen, desnoods verhoogd wegens den afstand. Het beroep wordt berecht door een alleensprekenden rechter.

Het ambt van de pleitbezorgers is niet verplicht; hun eereloon wordt niet begroot.

In geval van verwijzing der zaak naar een latere terechtzitting, moeten partijen, die geen pleitbezorger hebben aangesteld en niet aanwezig waren bij de uitspraak van het vonnis van uitstel, voor elke nieuwe dagvaarding, door den griffier verwittigd worden van dag en uur waarop de zaak vóór den rechter wordt opgeroepen. Deze verwittiging geschiedt bij ter post aangeteekend schrijven, portvrij verzonden ten minste vijf dagen vóór den datum der verschijning.

ART. 9.

De vermindering van huurprijs mag ook aangevraagd worden door middel van exceptie vóór elk rechtscollege waarbij een vordering tot betaling door den verhuurder werd ingediend, op voorwaarde dat zij wordt ingesteld binnen den termijn voorzien bij artikel 3.

ART. 10.

Op bewijs van de indiening van het verzoekschrift voorzien bij artikel 7, of van de beteekening van het exploit van dagvaarding daaropvolgende, worden geschorst elk vonnis gewezen op een vordering tot betaling van den huurprijs waarvan de vermindering wordt aangevraagd en elk vonnis tot uitzetting wegens wanbetaling van dien huurprijs.

De rechter bij wien de zaak aanhangig is, kan bij voorraad veroordeelen tot de betaling van het deel der vervallen huurprijzen dat niet ernstig door den huurder wordt betwist. Hij kan ook de uitzetting uitspreken wegens wanbetaling van het niet betwist gedeelte van bedoelde huurprijzen.

Ingeval, vóór het van kracht worden dezer wet, ten laste van den huurder een beslissing mocht gevallen zijn, die in staat van gewijsde is gegaan en steunt op de wanbetaling van vervallen huren, kan de bevoegde rechter, op verzet van den huurder, elken maatregel van tenuitvoerlegging dezer beslissing doen schorsen, voor het deel van deze huren die het voorwerp uitmaken van een luidens deze wet regelmatig ingediende betwisting.

De opschorsing houdt op, wanneer uitspraak wordt ge

en réduction par une décision qui n'est pas ou n'est plus susceptible d'appel.

ART. 11.

La présente loi n'est applicable aux preneurs de nationalité étrangère que si la législation de leur pays d'origine sur les baux commerciaux confère aux Belges les mêmes avantages qu'aux nationaux de ce pays.

L'exception ci-dessus ne s'applique pas aux « réfugiés » tels qu'ils sont définis par les arrangements internationaux des 5 juillet 1922, 31 mai 1924, 12 mai 1926 et 30 juin 1928.

ART. 12.

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

ART. 13.

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

Bruxelles, le 3 août 1933.

Le Président du Sénat,

Les Secrétaires,

Léon MATAGNE,
LEYNIERS.

daan over de aanvraag tot vermindering, bij een beslissing die niet of niet meer voor hooger beroep vatbaar is.

ART. 11

Deze wet is slechts van toepassing op de huurders van vreemde nationaliteit, zoo in hun land van oorsprong de wetgeving op de handelshuurovereenkomsten aan de Belgen gelijke voordeelen verleent als aan de burgers van dit land.

Bovenstaande uitzondering geldt niet voor de « vluchtelingen » als omschreven in de internationale overeenkomsten van 5 Juli 1922, 31 Mei 1924, 12 Mei 1926 en 30 Juni 1928.

ART. 12.

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

ART. 13.

Deze wet is uitvoerbaar met ingang van den dag na hare bekendmaking.

Brussel, den 3 Augustus 1933.

De Voorzitter van den Senaat,

De Secretarissen,

DIGNEFFE.