

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
SESSION DE 1934-1935	N° 26		ZITTINGSJAAR 1934-1935
	13 Décembre 1934	13 December 1934	

PROPOSITION DE LOI

portant prorogation de la loi du 5 août 1933 sur la revision temporaire et la résiliation des baux commerciaux.

DÉVELOPPEMENTS

MADAME, MESSIEURS,

Le législateur avait attribué à la loi sur la revision temporaire et la résiliation des baux commerciaux du 5 août 1933, parue au *Moniteur belge* des 7 et 8 août 1933, une durée d'application de deux ans, étant donné sa rétroactivité. L'article 3 dit en effet : « La réduction accordée par le juge s'applique aux loyers afférents à la période allant du 1^{er} avril 1933 jusqu'au 1^{er} avril 1935 ».

Il semble que le Parlement avait à ce moment escompté la fin de la crise ou au moins un adoucissement sérieux de ses effets pour cette dernière date.

Il n'en est malheureusement rien. Le marasme ne fait que s'aggraver et la détresse des commerçants, dont les réserves s'épuisent de plus en plus, augmente.

Et au 1^{er} avril prochain, le bénéfice de la réduction de loyer est perdu et les commerçants locataires devront à nouveau payer le loyer conventionnel. Il est impossible que pareille éventualité se réalise. Le Gouvernement a été de cet avis et usant de ses pouvoirs spéciaux, a élaboré une solution au problème ainsi soulevé; elle fait l'objet de la première partie de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, publié par le *Moniteur belge* des 2 et 3 novembre dernier.

La solution adoptée consiste dans le droit accordé aux locataires de résilier le bail, qui les lie, et en cas de refus de la part des bailleurs, de porter le conflit devant le Juge de paix. Celui-ci doit provoquer par la conciliation un accord raisonnable entre les deux parties et statuant en équité, ne prononcer la résiliation, qu'après avoir épuisé tous les moyens de conciliation.

Cet arrêté royal présente deux inconvénients, au moins pour les commerçants, qui avaient joui du bénéfice de la loi de 1933.

C'est d'abord de les engager dans de nouvelles procédures, alors qu'il convient de les éviter, et en outre,

WETSVOORSTEL

tot verlenging van de wet van 5 Augustus 1933 op de tijdelijke herziening en de verbreking van de handelshuurovereenkomsten.

TOELICHTING

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

De wetgever had voor de wet op de tijdelijke herziening en de verbreking van de handelshuurovereenkomsten van 5 Augustus 1933, verschenen in den *Moniteur* van 7 en 8 Augustus 1933, een geldigheids-tijd voorzien van twee jaar, daar zij ook terugwerkende kracht had. Inderdaad, artikel 3 luidt : « De door den rechter toegestane vermindering is van toepassing op de huurovereenkomsten gaande van 1 April 1933 tot 1 April 1935. »

Het Parlement was op dit oogenblik blijkbaar van oordeel dat het einde van de crisis nabij was; althans dat, tegen dezen laatsten datum, een merkbare verzachting van haar gevolgen mocht verwacht worden.

Dit is ongelukkig niet het geval. De toestand wordt hoe langer des te erger en de nood van de handelaars wier reserves zienderoogen slinken, neemt toe.

Welnu, op 1 April a. s. vervalt het voordeel van de vermindering van den huurprijs en de handelaars-huurders zullen opnieuw den bedongen huurprijs moeten betalen. Zulks mag niet gebeuren. De Regeering was ook deze meening toegedaan en heeft de bijzondere volmachten te baat genomen om een oplossing voor dit vraagstuk uit te werken; men vindt ze in het eerste gedeelte van het Koninklijk besluit van 31 October 1934, verschenen in den *Moniteur* van 2 en 3 November j. l.

De aangenomen oplossing bestaat hierin dat aan de huurders het recht verleend wordt de huurovereenkomst op te zeggen, waardoor zij gebonden zijn; en, in geval van weigering vanwege de verhuurders, het geschil vóór den vrederechter te brengen. Deze moet langs verzoenenden weg een redelijke schikking tusschen beide partijen bewerken en, rechtdoende naar billijkheid, slechts dan de verbreking van de huurovereenkomst uitspreken, nadat hij al de mid-delen tot verzoening in 't werk gesteld heeft.

Dit Koninklijk besluit geeft tot twee bezwaren aanleiding, althans voor de handelaars die het voor-deel bekomen hadden van de wet van 1933.

Vooreerst, worden zij in nieuwe processen gewik-keld, maar dit zou moeten vermeden worden en,

de les priver de droits acquis. En effet, la loi de 1933 accordait de façon absolue aux parties le droit de résilier, avec le correctif, au profit du locataire, que celui-ci se soustrayait aux effets de la résiliation en acceptant de payer le loyer conventionnel le jour où le droit commun rentrait en vigueur. Ce droit de résilier est enlevé aux commerçants par l'arrêté royal susdit, en ce sens que désormais, la résiliation notifiée peut être contestée par le bailleur et que sa validité dépend de l'appréciation du juge. Il en résulte notamment que si la conciliation n'aboutit pas et si la résiliation n'est pas consacrée par le juge, les commerçants auront, au plus fort de la crise, à payer à nouveau, un loyer jugé excessif par les décisions judiciaires antérieures.

Il en résulte également que si le bailleur ne s'oppose pas à une résiliation, dont la notification a été imposée au locataire pour échapper à la ruine certaine par le paiement d'un loyer exorbitant, ce commerçant sera à la rue et en même temps se verra privé de l'indemnité prévue à l'article 5 de la loi de 1933.

Est-ce admissible ?

Nous concédons volontiers que dans beaucoup de cas, des accords pourront se réaliser à l'intervention du juge de paix. Mais toujours, le bailleur aura cet avantage, que son locataire devant la menace de perdre avec son bail toute sa situation commerciale, devra en une large mesure céder à cette menace.

Nous disons aussi que l'arrêté royal aura une utilité incontestable pour les locataires d'immeubles à usage d'habitation, pour les commerçants qui n'ont pu invoquer la loi du 5 août 1933 à cause de la date de leur contrat de bail ou pour une autre raison, et aussi pour les commerçants qui au moment de l'intentement de leur procès n'avaient pas un loyer proportionné avec les avantages de la maison louée; car la crise persistante peut avoir fait naître ultérieurement cette disproportion et la loi du 5 août 1933 ne permet pas d'introduire une seconde demande, quelques soient les changements survenus depuis le jugement de débouté.

Mais pour ceux qui avaient obtenu une réduction de loyer en justice, par l'application d'une loi votée à la quasi unanimité des deux Chambres, pour ceux qui avaient acquis des droits légaux, consacrés en justice, pourquoi ne pas proroger la loi ? Nous espérons que le Parlement préférera adopter cette solution, tout en maintenant l'arrêté royal au profit de toutes les autres catégories de locataires.

La prorogation implique évidemment, dans la

bovendien, worden zij beroofd van verworven rechten. Inderdaad de wet van 1933 kende aan partijen formeel het recht toe de huur te verbreken, met dit correctief ten bate van den huurder, dat deze zich aan de gevolgen van de verbreking onttrok, door de betaling van den bedongen huurprijs te aanvaarden op den dag dat het gewoon recht opnieuw in werking trad. Dit recht wordt op grond van het hooger genoemd Koninklijk besluit aan de handelaars onttrokken, in dezen zin dat voortaan de beteekende verbreking door den verhuurder mag betwist worden en dat haar geldigheid afhangt van het oordeel van den rechter. Hieruit vloeit namelijk voort dat de handelaars, indien de verzoening onmogelijk blijkt en de verbreking niet bekrachtigd wordt, nu de crisis zoo scherp is geworden, opnieuw een huurprijs zullen moeten betalen welke, op grond van vroegere rechterlijke beslissingen, overdreven bevonden werd.

Er vloeit eveneens uit voort dat, zoo de verhuurder zich niet verzet tegen een verbreking waarvan de beteekening aan den huurder opgelegd werd om aan den gewissen ondergang te ontsnappen door de betaling van een buitensporigen huurprijs, deze handelaar op de straat zal staan en tevens verstoken zal zijn van de bij artikel 5 der wet van 1933 voorziene vergoeding.

Is zulks aannemelijk ?

Wij erkennen gaarne dat in veel gevallen overeenkomsten zullen kunnen hewerkstelligd worden, dank zij de bemiddeling van den vrederechter. Maar steeds zal de verhuurder dit voordeel hebben dat zijn huurder, tegenover de bedreiging van, behalve zijn huurovereenkomst, gansch zijn nering te verliezen, in ruime mate zal moeten toegeven voor deze bedreiging.

Wij zeggen tevens dat het Koninklijk besluit van onbetwistbaar nut zijn zal voor de huurders van vaste goederen welke dienen als huisvesting voor de handelaars die de wet van 5 Augustus niet konden invoeren wegens den datum van hun huurovereenkomst of een andere reden, en ook voor de handelaars die op het oogenblik dat hun proces ahangig gemaakt werd, geen huurprijs betaalden welke onevenredig is aan de voordeelen van het gehuurde huis, daar deze onevenredigheid, wegens het voortduren van de crisis, achteraf is kunnen ontstaan. De wet van 5 Augustus 1933 laat niet toe een tweede aanvraag in te dienen, welke ook de veranderingen wezen welke zich voorgedaan hebben sedert het vonnis van afwijzing.

Waarom dan de wet niet verlengen voor dezen die — bij toepassing van een door beide Kamers nagenoeg eenparig goedgekeurde wet, — door de rechtbank een vermindering van huishuur hadden bekomen, en voor hen die ook door een rechtbank bekrachtigde wettelijke rechten hadden verworven ? Wij vertrouwen dat het Parlement deze oplossing verkiezen zal, mits het Koninklijk besluit te behouden voor al de overige categorieën van huurders.

De verlenging heeft, natuurlijk, in dezelfde mate

même mesure, le rétablissement des articles 4 et 5 de la loi du 5 août 1933, qui ont été abrogés par l'arrêté royal.

L. MEYSMANS.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

A l'article 3 de la loi du 5 août 1933 ⁽¹⁾, substituer aux mots « jusqu'au 1^{er} avril 1935 », les mots « jusqu'au 1^{er} avril 1936 ».

Art. 2.

Rétablir les deux articles 4 et 5 de la loi du 5 août 1933 ⁽¹⁾, abrogés par l'arrêté royal du 31 octo-

⁽¹⁾ Articles 3, 4 et 5 de la loi du 5 août 1933.

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} avril 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.

Le locataire aura toujours le droit de se soustraire aux effets de la résiliation en acceptant de payer le loyer conventionnel pourvu qu'il signifie sa volonté au propriétaire, dans le mois qui suivra la réception de l'avis prévu à l'alinéa 1^{er} du présent article.

Le locataire garde en ce cas tous ses droits à la réduction du loyer jusqu'à la date à partir de laquelle la résiliation devait produire ses effets, sans que ce droit de réduction puisse aller au delà du 1^{er} avril 1935.

Art. 5. — Au cas où l'une des parties userait de la faculté de résiliation 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.

voor gevolg, dat de artikelen 4 en 5 der wet van 5 Augustus 1933, welke door het Koninklijk besluit ingetrokken werden, hersteld worden.

L. MEYSMANS.

WETSVOORSTEL

Eerste artikel.

In artikel 3 van de wet van 5 Augustus 1933 ⁽¹⁾, de woorden « tot 1 April 1935 » vervangen door de woorden « tot 1 April 1936 ».

Art. 2.

De twee artikelen 4 en 5 van de wet van 5 Augustus 1933 ⁽¹⁾, ingetrokken door het Koninklijk besluit

⁽¹⁾ Artikelen 3, 4 en 5 der wet van 5 Augustus 1933.

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

De opzegging tot verbreking, te beteekenen bij aangeteekenden 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 gedaan.

De huurder kan zich steeds aan de gevolgen van de verbreking onttrekken mits aanvaarding van den overeengekomen huurprijs en beteekening van zijn bedoeling aan den eigenaar, binnen de maand volgend op de ontvangst van de opzegging voorzien in lid 1 van dit artikel.

De huurder behoudt in dit geval al zijn rechten op de vermindering van den huurprijs tot op den datum waarop de verbreking haar uitwerking moet krijgen, zonder dat dit recht op vermindering den datum van 1 April 1935 moge overschrijden.

Art. 5. — Ingeval een van partijen gebruik maakt van het recht van verbreking voorzien bij het vorig artikel, kan aan den verhuurder een vergoeding worden toegekend wegens gebrek van genot van 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 verhuurd perceel 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 verhuurd goed, geen zelfden of gelijkaardigen handel oprichten als dien welke hij daarin uitoefende, op straffe van schadevergoeding te vorderen volgens de gewone regelen van bevoegdheid en rechtspleging.

bre 1934 ⁽¹⁾. A l'alinéa final de l'article 4 remplacer les mots « au delà du 1^{er} avril 1935 », par les mots « au delà du 1^{er} avril 1936 ».

van 31 October 1934 ⁽¹⁾, herstellen. In de slotalinéa van artikel 4, de woorden « na 1 April 1935 » vervangen door de woorden « na 1 April 1936 ».

L. MEYSMANS.

H. LEPAGE.

J.-F. CRAEYBEEKX.

E. VAN WALLEGHEM.

⁽¹⁾ Article 8 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934.

Art. 8. — Les articles 4 et 5 de la loi du 5 août 1933 sur la révision temporaire et la résiliation des baux commerciaux, ne sont plus applicables, sauf si le préavis de résiliation a été notifié conformément à l'article 4, avant la mise en vigueur du présent arrêté.

⁽¹⁾ Artikel 8 van het Koninklijk besluit van 31 October 1934.

Art. 8. — De artikelen 4 en 5 der wet van 5 Augustus 1933 op de tijdelijke herziening en de verbreking van de handelshuurovereenkomsten zijn niet meer van toepassing, behalve indien de opzegging tot verbreking werd betekend overeenkomstig artikel 4, vóór het van kracht worden van dit besluit.