

Kamer der Volksvertegenwoordigers		Chambre des Représentants	
ZITTINGSJAAR 1937-1938.	N° 153	SESSION DE 1937-1938.	
WETSVOORSTEL : N° 68.	VERGADERING van 16 Maart 1938	SÉANCE du 16 Mars 1938	N° 68 : PROPOSITION DE LOI.

WETSVOORSTEL

betreffende de tijdelijke herziening en de verbreking
van handelshuurovereenkomsten.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE (1),
UITGEBRACHT DOOR DEN HEER **MAES**.

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

De wet van 31 December 1936 betreffende de tijdelijke herziening en de verbetering der handelshuurovereenkomsten is niet meer van kracht, van 1 April 1938 af.

Uw Commissie had te beraadslagen over de wenselijkheid eener nieuwe verlenging.

De eerste wet, desaangaande mitgevaardigd, dateert van 5 Augustus 1933. Zij schenkt aan ieder handelaar, die oordeelt dat de door hem betaalde huurprijs te hoog is, gezien de economische omstandigheden, het recht aan den Vrederechter de vermindering er van aan te vragen.

Het zal nuttig zijn den stand der wetgeving desbetreffende nader toe te lichten en een korte samenvatting te geven der beide wetten en beide Koninklijke besluiten die deze toestanden beheerschen.

a) Wet van 5 Augustus 1933.

a) Beoogt de huurovereenkomsten afgesloten vóór 1 Januari 1932;

b) Inleiding der vraag binnen zes maanden;

c) De rechter bepaalt desgevallend naar billijkheid de vermindering van den huurprijs;

d) De toegelane vermindering is toepasselijk op de huurovereenkomsten die betrekking hebben op het tijdperk gaande van 1 April 1933 tot 1 April 1935.

b) Koninklijk besluit van 18 Maart 1935.

a) De gevolgen der vonnissen, bij toepassing der wet van 5 Augustus 1933, alsook deze der akkoorden

(1) Samenstelling van de Commissie : de heer Mundeleer, voorzitter; Mevrouw Blume-Grégoire, de heeren Bohy, Brunet, Collard, Craeybeekx, Gruselin, Hossey, Vranckx. — Carton de Wiart, Delwaide, De Winde, Kluyskens, Koelman, Maes, Poncelet. — Janssens (W.), Jennissen. — Collet (P.), Legros. — Romsée. — Lahaut.

PROPOSITION DE LOI

relative à la revision temporaire et à la résiliation
des baux commerciaux.

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA COMMISSION DE LA JUSTICE (1),
PAR M. **MAES**.

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 31 décembre 1936 relative à la revision temporaire et à la résiliation des baux commerciaux venant à expiration le 1^{er} avril 1938, votre Commission a été amenée à délibérer sur l'opportunité d'une nouvelle prorogation.

La première loi dans ce domaine date du 5 août 1933. Elle accorde à tout commerçant locataire, victime de la crise, la faculté de demander au Juge de Paix la réduction de son loyer.

Il ne sera pas inutile de préciser l'état de la législation en cette matière et d'indiquer sommairement la teneur des deux lois et des deux arrêtés royaux y relatifs.

a) Loi du 5 août 1933.

a) Vise les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1932;

b) Introduction de la demande dans les six mois;

c) Le juge statue en équité pour déterminer éventuellement la réduction du loyer;

d) La réduction accordée s'applique aux loyers afférents à la période allant du 1^{er} avril 1933 jusqu'au 1^{er} avril 1935.

b) Arrêté royal du 18 mars 1935.

a) Les effets des jugements prononcés en application de la loi du 5 août 1933 ainsi que ceux des

(1) Composition de la Commission : M. Mundeleer, président; M^{me} Blume-Grégoire, MM. Bohy, Brunet, Collard, Craeybeekx, Gruselin, Hossey, Vranckx. — Carton de Wiart, Delwaide, De Winde, Kluyskens, Koelman, Maes, Poncelet. — Janssens (W.), Jennissen. — Collet (P.), Legros. — Romsée. — Lahaut.

krachtens deze wet tot stand gekomen, worden verlengd tot 1 April 1936;

b) Een nieuwe termijn van drie maanden wordt verleend aan den huurder om die huurprijsvermindering aan te vragen;

c) De huurovereenkomsten vóór 1 Januari 1934 afgesloten vallen onder toepassing der wet.

c) Koninklijk besluit van 9 Maart 1936.

Verlengt, tot 1 Januari 1937, het uitwerksel der akkoorden of der uitspraken krachtens de wet van 5 Augustus 1933 verkregen.

d) Wet van 31 December 1936.

a) Verlengt, tot 31 Maart 1937, het uitwerksel der akkoorden of der uitspraken verkregen krachtens de wet van 5 Augustus 1933 of het Koninklijk besluit van 18 Maart 1935;

b) Machtigt den rechter den huurprijs te herzien op aanvraag van den huurder;

c) De rechterlijke uitspraak is toepasselijk op de huurovereenkomsten die betrekking hebben op het tijdperk gaande van 1 April 1937 tot 1 April 1938.

Aan Uw Commissie werd een wetsvoorstel onderworpen, uitgaande van den heer Baillon. Het strekt tot het behoud, gedurende een tijdperk van nog één jaar, van de huurprijsvermindering door de Rechtbanken toegestaan, ingevolge de wet van 31 December 1936. De heer Baillon acht het onlogisch van den huurder, in 1938, de betaling te eischen van een huurprijs welken hij volgens een gerechtelijke uitspraak niet kon betalen in 1937. De economische toestand immers, zegt hij, is bij het begin van dit jaar slechter dan begin 1937.

Alvorens zich uit te spreken, nam uw Commissie inlichtingen nopens het werkelijk nut dat het voorstel Baillon kan hebben. Welnu, uit de inlichtingen, verstrekt door de heeren Procureurs-Generaal, blijkt dat het aantal aanvragen ingeleid ingevolge artikel 2 der wet van 31 December 1936 voor gansch het Rijk, 246 bedraagt.

Op die 246 ingeleide aanvragen, werden er 103 door dagvaarding gevolgd; 28 gaven aanleiding tot gerechtelijke uitspraken die de vermindering handhaafden en 23 gaven aanleiding tot gerechtelijke uitspraken die den huurprijs verhoogden.

Hieruit volgt dat de tekst door den heer Baillon voorgesteld en houdende dat de rechterlijke uitspraak automatisch zou toegepast worden op de huurovereenkomsten die betrekking hebben op het tijdperk gaande van 1 April 1938 tot 1 April 1939, ten slotte de gedachte van den heer Baillon niet trouw weergeeft. Hij wil immers het behoud, gedurende een nieuw tijdperk van een jaar, van de verminderingen door de verhuurders of door den rechter toegestaan.

Het toepassingsveld van dit wetsvoorstel met automatische uitwerking is te beperkt. Het komt ongepast voor, in dien zin een nieuwe wet voor te stellen.

accords réalisés en raison de celle-ci, sont prorogés jusqu'au 1^{er} avril 1936;

b) Un nouveau délai de trois mois est accordé au locataire pour demander cette réduction de loyer;

c) Les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1934 tombent sous l'application de la loi.

c) Arrêté royal du 9 mars 1936.

Proroge jusqu'au 1^{er} janvier 1937 l'effet des accords ou des décisions intervenus par application de la loi du 5 août 1933.

d) Loi du 31 décembre 1936.

a) Proroge jusqu'au 31 mars 1937 l'effet des accords ou des décisions intervenus par application de la loi du 5 août 1933 ou de l'arrêté royal du 18 mars 1935;

b) Permet au juge de reviser le loyer à la demande du preneur;

c) La décision du juge s'applique aux loyers afférents à la période allant du 1^{er} avril 1937 au 1^{er} avril 1938.

Votre Commission a été saisie d'une proposition de loi, émanant de M. Baillon. Elle tend à maintenir encore pendant un an la réduction de loyer que les Tribunaux avaient accordée en 1937 en vertu de la loi du 31 décembre 1936. L'auteur estime qu'il serait illogique d'exiger du locataire en 1938 le paiement d'un loyer qu'il a été jugé incapable de payer en 1937, car il affirme que la situation des affaires apparaît en ce début de l'année comme moins bonne qu'au début 1937.

Avant de se prononcer, votre Commission s'est informée au sujet de l'utilité pratique que présentait l'initiative de M. Baillon. Or, il ressort des renseignements fournis par MM. les Procureurs-Généraux que le nombre de demandes introduites par application de l'article 2 de la loi du 31 décembre 1936 s'élève pour le Royaume à 246.

Sur ces 246 demandes introduites, 103 furent suivies d'assignation, 28 ont donné lieu à décision judiciaires maintenant la réduction et 23 ont donné lieu à décision judiciaires majorant le loyer.

On voit dès lors que le texte proposé par M. Baillon, suivant lequel la décision du juge s'appliquerait automatiquement aux loyers afférents à la période comprise entre le 1^{er} avril 1938 et le 1^{er} avril 1939, ne traduit pas l'idée de l'auteur qui voudrait « maintenir pendant une nouvelle période d'un an les réductions consenties par les bailleurs ou accordées par le juge ».

Le champ d'application de cette proposition à effets automatiques est trop restreint pour qu'il y ait lieu de légiférer à nouveau dans le sens de la simple prorogation envisagée.

Sommige leden uwer Commissie waren voorstanders van een eenvoudigen terugkeer tot het gemeen recht. Zij riepen de meening in van den verslaggever der wet van 31 December 1936 in den Senaat, die, op grond van de verbetering in den economischen toestand, begin 1937, in zijn verslag schreef : « Bij het aanvaarden van het wetsvoorstel en van het verslag verklaart de Commissie uitdrukkelijk dat het wel verstaan is dat deze uitzonderingswetgeving definitief een einde zal nemen op 1 April 1938. »

De meerderheid der Commissie oordeelde deze zienswijze niet te kunnen volgen. Zij meent dat de algemeene zakengang, op dit oogenblik, niet beter is dan begin 1937. Zij acht het wetsvoorstel Baillon onvolledig en verkiest een maatregel voor te stellen, die breeder en billijker is en meer werkelijk nut oplevert.

Zij wil het regime der wet van 31 December 1936 hernieuwen.

Deze oplossing werd ingegeven, zooals overigens ook de wet van 31 December 1936, door de bezorgdheid, het geval op zich zelf te zien onderzoeken, onder de beschutting der bestaande wetgeving.

De hoofdlijnen van dit voorstel zijn de volgende :

- a) Verlenging met twee maanden van den bestaanden toestand, dus tot 1 Juni 1938;
- b) Toelating aan den huurder zich tot den vrederechter te wenden, die, volgens de regels der billijkheid, de huurovereenkomsten mag herzien;
- c) Toepassing van de rechterlijke uitspraak op de huurovereenkomsten die betrekking hebben op het tijdperk gaande van 1 Juni 1938 tot 1 Juni 1939.

*
**

Uw Commissie stelt dus voor eenvoudig den tekst der wet van 31 December 1936 te hernieuwen na natuurlijk zekere data te hebben gewijzigd.

De Verslaggever,
Edg. MAES.

De Voorzitter,
L. MUNDELEER.

TEKST DOOR DE COMMISSIE VOORGESTELD

Eerste artikel.

De verminderingen van den huurprijs van hoofdzakelijk voor handelsgebruik bestemde vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die, na het inwerking treden van de wet van 5 Augustus 1933, gewijzigd en aangevuld, bij de Koninklijke besluiten n° 143 van 18 Maart 1935 en n° 249 van 9 Maart 1936 en bij de wet van 31 December 1936, werden toegestaan, hetzij door een rechtstreekse overeenkomst tusschen de partijen, hetzij door verzoening vóór den vrederechter, hetzij door een vonnis, blijven hun volle uitwerking behouden tot 1 Juni 1938.

Certains membres de votre Commission ont préconisé le retour pur et simple au droit commun. Ils se prévalaient de l'avis du Rapporteur de la loi du 31 décembre 1936 au Sénat qui, se basant sur le relèvement de la situation économique générale au début de 1937 avait écrit dans son rapport : « C'est, en mettant l'accent sur ce qu'il est donc entendu qu'au 1^{er} avril 1938 cette législation exceptionnelle prendra définitivement fin, que la Commission a adopté le projet de loi et le rapport. »

La majorité de la Commission n'a pas cru devoir les suivre. Estimant que la situation économique générale n'est pas à l'heure présente meilleure qu'au début de 1937, jugeant la proposition de loi Baillon incomplète, elle a cru devoir proposer une mesure plus large, plus équitable et présentant plus d'utilité pratique.

Elle a voulu renouveler le régime instauré par la loi du 31 décembre 1936.

Cette solution est inspirée comme d'ailleurs l'était la loi du 31 décembre 1936, par le souci de voir chaque cas examiné séparément et ce à l'abri de la législation existante.

Voici l'économie de cette proposition :

- a) Prorogation de deux mois de la situation présente, voir jusqu'au 1^{er} juin 1938;
- b) Faculté au preneur de s'adresser au juge qui en équité peut reviser le loyer;
- c) La décision du juge s'applique aux loyers afférents à la période allant du 1^{er} juin 1938 au 1^{er} juin 1939.

*
**

La Commission propose d'adopter simplement le texte de la loi du 31 décembre 1936 en y apportant les modifications de date nécessaires.

Le Rapporteur,
Edg. MAES.

Le Président,
L. MUNDELEER.

TEXTE PROPOSÉ PAR LA COMMISSION

Article premier.

Les réductions de loyer d'immeubles ou parties d'immeubles à usage principalement commercial, accordées postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 5 août 1933, modifiée et complétée par les arrêtés royaux n° 143 du 18 mars 1935 et n° 249 du 9 mars 1936 et par la loi du 31 décembre 1936, soit par un accord direct entre parties, soit par conciliation devant le juge de paix, soit par jugement, produiront leur plein et entier effet jusqu'au 1^{er} juin 1938.

Art. 2.

De huurder of de onderhuurder van een hoofdzakelijk voor handelsgebruik bestemd vast goed of gedeelte van vast goed waarvan de huurovereenkomst, vóór 1 Januari 1934 werd afgesloten, verlengd, gewijzigd of zelfs, tegen andere voorwaarden, vernieuwd en die, bij toepassing van de bij artikel 1 bedoelde wet en Koninklijke besluiten, een vermindering van den huurprijs heeft bekomen, kan het behoud van die vermindering aanvragen.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid; hij kan ofwel de vermindering behouden, ofwel den huurprijs aanpassen aan de huidige economische omstandigheden.

Art. 3.

De bij artikel 2 voorziene aanvraag moet, op straffe van niet ontvankelijkheid, worden ingediend binnen dertig dagen na het in werking treden van deze wet, overeenkomstig de voorwaarden en met inachtneming van de formaliteiten die voorzien zijn bij de wet van 5 Augustus 1933, gewijzigd en aangevuld bij de Koninklijke besluiten van 18 Maart 1935 en van 9 Maart 1936 en bij de wet van 31 December 1936.

Art. 4.

De beslissing van den rechter kan enkel toepasselijk zijn op de huurovereenkomsten die betrekking hebben op het tijdperk gaande van 1 Juni 1938 tot 1 Juni 1939.

Art. 5.

Deze wet treedt in werking, op den dag van hare bekendmaking.

Art. 2.

Le locataire ou sous-locataire d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage principalement commercial, dont le bail a été conclu, prorogé, modifié ou renouvelé, même à d'autres conditions, avant le 1^{er} janvier 1934, et qui, par application des lois et arrêtés royaux visés à l'article 1^{er}, aura obtenu une réduction du loyer, peut demander le maintien de cette réduction.

Le juge statue en équité; il peut, soit maintenir la réduction, soit adapter le loyer aux conditions économiques actuelles.

Art. 3.

La demande prévue à l'article 2 doit, à peine d'être non recevable, être faite dans les trente jours de l'entrée en vigueur de la présente loi, conformément aux conditions et en observant les formalités prévues par la loi du 5 août 1933 modifiée et complétée par les arrêtés royaux du 18 mars 1935 et du 9 mars 1936 et par la loi du 31 décembre 1936.

Art. 4.

La décision du juge ne peut s'appliquer qu'aux loyers afférents à la période allant du 1^{er} juin 1938 au 1^{er} juin 1939.

Art. 5.

La présente loi sera exécutoire le jour de sa publication.