

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1932-1933.

Projet de Loi sur la résiliation et la révision temporaire des baux commerciaux.

(Voir les n^{os} 19, 20, 100, 125, 130 et les *Annales parlementaires de la Chambre des Représentants, séances des 30 mars ; 4, 6, 7, 11 avril ; 3 et 4 mai 1933.*)

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 la valeur locative normale du bien loué, estimée au jour de la demande.

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

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1932-1933.

Wetsontwerp over de verbreking en de tijdelijke herziening van de handels-huurovereenkomsten.

(Zie de n^{rs} 19, 20, 100, 125, 130 en de *Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, vergaderingen van 30 Maart ; 4, 6, 7, 11 April ; 3 en 4 Mei 1933.*)

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 hoger is dan de normale huurwaarde van het verhuurde goed, geschat op den dag der aanvraag.

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 eisch 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

partir de la date du dépôt de la requête en conciliation.

ART. 3.

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

ART. 4.

Le juge, saisi de la demande en réduction, fixe le loyer 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 l'état actuel de l'immeuble, du commerce exercé, 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. 5.

La réduction du loyer ne sera appliquée que jusqu'au 1^{er} avril 1935.

plaatsen te verlaten binnen een tijdsbestek van hoogstens zes maanden, te rekenen vanaf den dag der neerlegging van het verzoekschrift tot minnelijke regeling.

ART. 3.

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. 4.

De rechter die kennis neemt van den eisch tot vermindering bepaalt den huurprijs 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 den huidige staat van het vast goed, 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 hypothecaire lasten van het vaste goed, in zooverre de hypotheek werd aangegaan vóór 1 Januari 1932 en met het doel het vast goed aan te kopen of er veranderingen aan toe te brengen.

ART. 5.

De vermindering van de huishuur zal slechts worden toegepast tot 1 April 1935.

ART. 6.

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 qui est demandeur en résiliation 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. 7.

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. 8.

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, dans la mesure où les obligations incombant au preneur ne dépassent pas les charges résultant du bail résilié.

ART. 9.

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

ART. 6.

In geval van onverdeeldheid van de zijde der huurders, kan de eisch 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 er van, is de huurder die eischer tot verbreking is, op straf van alle 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. 7.

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 vervalldag. De huurovereenkomst houdt op te gelden voor de anderen.

ART. 8.

In geval van onderverhuring of afstand van gansch het goed of een gedeelte er van, 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, in de mate waarin de verplichtingen die den huurder treffen niet de lasten overschrijden welke uit de verbroken huurovereenkomst voortvloeien.

ART. 9.

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

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.

ART. 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. 11.

Dès que la requête en conciliation a été remise au greffe, le juge peut faire surseoir, sauf en ce qui concerne les frais, à l'exécution de tout jugement ordonnant l'expulsion pour défaut de paiement du loyer, y compris celle prévue par l'article 11 de la loi du 25 mars 1876 sur la compétence en matière civile.

ART. 12.

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.

In geval van geschil tusschen den onderhuurder en den eigenaar, rust het bewijs van den datum der akte van onderverhuring op den onderhuurder.

ART. 10

Geene op deze wet gesteunde eisch 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 aangeekenden 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. 11.

Zoodra het verzoekschrift tot minnelijke regeling ter griffie werd overgelegd, kan de rechter, behoudens wat betreft de kosten, de uitvoering van ieder vonnis tot uitzetting, wegens niet-betaling van den huurprijs, doen schorsen, met inbegrip van de uitzetting voorzien bij artikel 11 der wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid in burgerlijke zaken.

ART. 12.

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

ART. 13.

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. 14.

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.

Le juge de paix, saisi d'une demande en résiliation ou en réduction a seul compétence pour statuer sur les droits du bailleur concernant les loyers dus ou à échoir et fixer les délais et garanties de paiement. Il accorde, sur requête, la permission de faire saisir-gager et connaît des demandes en validité ou en mainlevée des saisies-gageries exercées postérieurement au dépôt de la requête en conciliation.

Les jugements sont exécutoires par provision, nonobstant appel avec ou sans caution. Ils sont toujours susceptibles d'appel. Si, en cas de résiliation, l'exécution par provision a eu lieu, il n'est statué en appel que sur d'éventuels dommages-intérêts.

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

ART. 13.

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

ART. 14.

De geschillen waartoe de toepassing dezer wet aanleiding geeft, behooren tot de bevoegdheid van den vrederechter van het kanton waar het vast goed is gelegen, zelfs in geval van geschil over den titel.

De vrederechter bij wien een eisch tot verbreking of tot vermindering werd aanhangig gemaakt, is alleen bevoegd om uitspraak te doen over de rechten van den verhuurder betreffende de verschuldigde of te vervallen huurgelden en bepaalt de termijnen en waarborgen van betaling. Op verzoek, verleent hij de machtiging om pandbeslag te leggen en neemt kennis van de eischen tot geldigverklaring of tot opheffing van het pandbeslag uitgeoefend na de neerlegging van het verzoek tot minnelijke regeling.

De vonnissen zijn uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande beroep met of zonder borgstelling. Zij zijn altijd vatbaar voor hooger beroep. Indien, in geval van verbreking, de ten uitvoerlegging bij voorraad heeft plaats gehad, wordt in hooger beroep, alleen, uitspraak gedaan over eventuele schadevergoeding.

Het beroep wordt aangebracht vóór 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. Hun honoraria worden niet in de begroting van de kosten begrepen.

De dagvaarding voor de Rechtbank van eersten aanleg uitspraak

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 comparait 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.

ART. 15.

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^o En langue flamande, lorsque la partie défenderesse ou intimée habite dans une des communes désignées 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;

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, derde 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 aangeteekenden brief, portvrij verzonden, ten minste vijf dagen vóór den datum der terechtzitting en inhoudende de aanduiding van plaats, dag en uur der verschijning.

ART. 15.

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^o In de Nederlandsche taal, wanneer de verwerende of de in beroep gedaagde partij woonachtig is in een der gemeenten, als Vlaamschegemeente 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° 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.

ART. 16.

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

ART. 17.

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

Bruxelles, le 4 mai 1933.

*Le Président de la Chambre
des Représentants,*

JULES PONCELET.

Les Secrétaires, | De Secretarissen,

Alf. AMELOT,
D. BOUCHERY,

2° In de Duitsche 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 werd gesteld.

III. De in het Nederlansch of in het Duitsch 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.

ART. 16.

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

ART. 17.

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

Brussel, 4 Mei 1933.

*De Voorzitter van de Kamer der
Volksvertegenwoordigers,*