

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1947-1948.

SÉANCE DU 18 MAI 1948.

Projet de loi prorogeant les dispositions de l'article 43 de la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article 43 de la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer dispose :

« Sous réserve de l'application des articles 6, § 1, 8, alinéa 3 et des articles 22 à 24, jusqu'au jour de l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle modifiant les articles 1708 à 1762/7 du Code civil, ou, *au plus tard, jusqu'au 1^{er} juillet 1948*, le bénéfice de la prorogation légale ne peut être retiré que pour cause d'inexécution des obligations résultant du bail et de la loi, à tout preneur d'un bien affecté totalement ou partiellement, expressément ou tacitement, soit à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie, soit aux activités d'un artisan vendant directement au public, lors même que les opérations de vente ne constituent que l'accessoire de sa profession. »

Cet article accorde « pour les baux commerciaux exclusifs ou mixtes et pour les baux industriels ou artisanaux, le droit à une prorogation de plein droit qui ne peut être retiré qu'en présence d'un abus de jouissance du preneur lui-même, d'une affectation de l'immeuble à un service d'intérêt général ou de travaux d'utilité publique, vente par l'Office des Séquestres, éviction par contrainte de l'ancien preneur » (Rapports de la Commission de la Justice du Sénat, nos 158 et 262).

Toutefois, sur proposition de la Commission de la Justice du Sénat (Rapport n° 158), le législateur « a limité ce droit préférentiel » au 1^{er} juillet 1948.

Commentant cette disposition au cours des débats du 8 juillet 1947, le rapporteur de la Commission

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1947-1948.

VERGADERING VAN 18 MEI 1948.

Ontwerp van wet tot verlenging van de bepalingen van artikel 43 van de wet van 31 Juli 1947 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

MEMORIE VAN TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Artikel 43 van de wet van 31 Juli 1947 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur bepaalt :

« Onder voorbehoud van toepassing van de artikelen 6, § 1 en 8, alinea 3, en van de artikelen 22 tot 24, tot de inwerkingtreding van een nieuwe wet tot wijziging van artikelen 1708 tot 1762-7 van het Burgerlijk Wetboek of, *uiterlijk, tot 1 Juli 1948*, kan het genot van de wettelijke verlenging alleen wegens het niet naleven van de verplichtingen die uit de huurovereenkomst en uit de wet voortspruiten, worden onttrokken aan ieder huurder van een goed, dat geheel of ten dele, uitdrukkelijk of stilzwijgend bestemd is, hetzij voor het drijven van een handel of nijverheid, hetzij voor de bedrijvigheid van een rechtstreeks aan het publiek verkopend ambachtsman, zelfs wanneer de verkoopswerkingen slechts bijzaak bij zijn beroep zijn. »

Dit artikel verleent « voor de uitsluitende of gemengde handelshuurovereenkomsten en voor de nijverheids- of de ambachtshuurovereenkomsten, het recht op een verlenging van rechtswege die slechts mag ingetrokken worden ten aanzien van een genotsmisgebruik van de huurder zelf, van een besteding van het pand voor een dienst van algemeen belang of noodzakelijkheid van werken van openbaar nut, van verkoop door de Dienst van het Sekwester, van uitwinning bij dwangbevel van de vroegere huurder » (Verslagen nrs 158 en 262 van de Commissie van Justitie van de Senaat).

Op voorstel van de Commissie van Justitie van de Senaat (Verslag n° 158), heeft de wetgever, evenwel, « dit voorkeurrecht beperkt » tot 1 Juli 1948.

Bij de commentaar van die bepaling tijdens de besprekingen van 8 Juli 1947, heeft de verslaggever

de la Justice de la Chambre des Représentants a déclaré que cette date a été insérée pour que nous ayons une loi (sur la protection du Fonds de Commerce) pour le 1^{er} juillet 1948 (*Annales Parlementaires*, Chambre des Représentants, séance du 8 juillet 1947, page 31).

Le projet de loi sur le Fonds de Commerce a été voté par la Chambre le 5 février 1948, après de longs débats en Commission et en séance publique (au cours de toute l'année 1947).

Les travaux de la Commission de la Justice du Sénat permettent d'espérer que la loi sera votée et sanctionnée cette année; toutefois, il n'est pas impossible que le texte de la Chambre soit modifié par le Sénat et que, par suite de la nécessité du retour du projet devant la Chambre, la date du 1^{er} juillet 1948 soit dépassée.

Il importe que les preneurs commerçants puissent prendre à temps leurs dispositions et qu'ils ne restent pas dans l'incertitude jusqu'au 1^{er} juillet 1948, d'autant plus que l'article 42 du projet de loi voté par la Chambre dispose :

« Les baux dont le terme contractuel est échu, mais *qui sont légalement prorogés par l'effet des lois temporaires sur les baux à loyer*, le resteront jusqu'à l'expiration des six mois suivant l'entrée en vigueur de la présente loi.

» Le preneur sera tenu, à peine de forclusion, de former, endéans ce délai, la demande en renouvellement prévue par l'article 12. Cette demande introduite dans le délai utile emportera nouvelle prorogation du bail pendant toute la durée de la procédure. Si le bail est renouvelé, il prendra rétroactivement cours à la date de la demande en renouvellement. Pour les baux en cours dont l'échéance serait éloignée de moins de 18 mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, le preneur bénéficiera d'une prorogation d'une durée équivalente au temps nécessaire pour compléter le délai de 18 mois visé par l'article 12.

» Si le bail, dont le renouvellement est demandé, se rapporte à un immeuble qui est administré par un administrateur provisoire, celui-ci ne pourra invoquer l'article 5, alinéa 3, de la présente loi.

» La présente loi n'est pas applicable aux baux commerciaux, auxquels il a été mis fin en vertu d'un jugement coulé en force de chose jugée, qui n'a pas été exécuté en vertu des lois temporaires en matière de baux à loyer. » (Document parlementaire, Sénat n° 134, session 1947-1948).

Le Gouvernement, en conséquence, a l'honneur de vous proposer, dès à présent, de substituer à l'article 43 de la loi du 31 juillet 1947, la date du 1^{er} janvier 1949 à celle du 1^{er} juillet 1948.

Le Ministre de la Justice,
P. STRUYE.

van de Commissie van Justitie van de Kamer der Volksvertegenwoordigers verklaard dat deze datum werd ingelast opdat wij tegen 1. Juli 1948 een wet (op de bescherming van de Handelszaak) zouden hebben (*Parlementaire Handelingen*. Kamer der Volksvertegenwoordigers, vergadering van 8 Juli 1947, blz. 31).

Het wetsontwerp op de Handelszaak werd door de Kamer goedgekeurd op 5 Februari 1948, na langdurige besprekingen in de Commissie en in de openbare vergadering (in de loop van het ganse jaar 1947).

De werkzaamheden van de Commissie van Justitie van de Senaat laten verhopen dat de wet dit jaar zal goedgekeurd en bekrachtigd zijn; het is evenwel niet onmogelijk dat de tekst van de Kamer door de Senaat wordt gewijzigd en dat, ingevolge de noodzakelijkheid het ontwerp terug naar de Kamer te verzenden, de datum van 1 Juli 1948 overschreden wordt.

Het is van belang dat de handeldrijvende huurders tijdig hun schikkingen kunnen nemen en dat zij niet tot op 1 Juli 1948 in de onzekerheid blijven, temeer daar artikel 42 van het door de Kamer goedgekeurde wetsontwerp bepaalt :

« De huurovereenkomsten waarvan de krachtens overeenkomst bepaalde termijn verstreken is, maar *die wettelijk werden verlengd ingevolge de tijdelijke wetten op de huishuur*, blijven van kracht totdat zes maanden na de inwerkingtreding van deze wet verstreken zijn.

» De huurder is, op straffe van uitsluiting, gehouden, binnen deze termijn, het bij artikel 12 bepaalde verzoek tot hernieuwing in te dienen. Dit verzoek, ingediend binnen de behoorlijke termijn, brengt nieuwe verlenging van de huurovereenkomst mede tijdens de gehele duur van de rechtspleging. Indien de huurovereenkomst wordt hernieuwd, begint zij met terugwerkende kracht te lopen op de datum van het verzoek tot hernieuwing. Voor de lopende huurovereenkomsten, die zouden verstrijken binnen de termijn van minder dan 18 maanden, te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet, geniet de huurder een verlenging waarvan de duur gelijkwaardig is aan de tijd die nodig is om de in artikel 12 bedoelde termijn van achttien maanden aan te vullen.

» Indien de huurovereenkomst, waarvan de hernieuwing wordt gevraagd, betrekking heeft op een onroerend goed dat door een voorlopig beheerder wordt beheerd, kan deze laatste artikel 5, alinea 3, van deze wet niet inroepen.

» De wet is niet toepasselijk op de handelshuurovereenkomsten, waaraan een einde werd gemaakt krachtens een in kracht van gewijsde gegane vonnis, dat niet uitgevoerd werd op grond van de tijdelijke wetten in zake huishuur. »

Dienvolgens heeft de Regering de eer U, van nu af, voor te stellen in artikel 43 van de wet van 31 Juli 1947, de datum « 1 Januari 1949 » in de plaats te stellen van de datum « 1 Juli 1948 ».

De Minister van Justitie,
P. STRUYE.

Projet de loi prorogeant les dispositions de l'article 43 de la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

Ontwerp van wet tot verlenging van de bepalingen van artikel 43 van de wet van 31 Juli 1947 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

CHARLES.

PRINCE DE BELGIQUE,
REGENT DU ROYAUME,

A tous, présents et à venir, SALUT !

Sur la proposition du Ministre de la Justice,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Le Ministre de la Justice est chargé de présenter, en Notre nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER.

A l'article 43 de la loi du 31 juillet 1947, portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, la date du « 1^{er} janvier 1949 » est substituée à la date du « 1^{er} juillet 1948 ».

ART. 2.

La présente loi entrera en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur Belge*.

Donné à Bruxelles, le 18 mai 1948.

Par le Régent :
Le Ministre de la Justice,

P. STRUYE.

KAREL.

PRINS VAN BELGIE,
REGENT VAN HET KONINKRIJK,

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL !

Op de voordracht van de Minister van Justitie,

WIJ HEBBEN BESLOTEN EN WIJ BESLUITEN :

De Minister van Justitie is gelast, in Onze naam, bij de wetgevende Kamers, het ontwerp van wet in te dienen waarvan de tekst volgt :

EERSTE ARTIKEL.

In artikel 43 van de wet van 31 Juli 1947 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur komt de datum « 1 Januari 1949 » in de plaats van de datum « 1 Juli 1948 ».

ART. 2.

Deze wet treedt in werking op de dag waarop zij in het *Staatsblad* is bekendgemaakt.

Gegeven te Brussel, 18 Mei 1948.

Vanwege de Regent :
De Minister van Justitie,