

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1948-1949.

SÉANCE DU 9 NOVEMBRE 1948.

Projet de loi modifiant les lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article 43 des lois 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} janvier 1949, 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.

» Toutefois, le bailleur peut en tout cas, pour des motifs légitimes, demander le retrait de la prorogation s'il fournit au preneur un immeuble suffisant à ses besoins, suivant sa condition, son état et sa profession, sans préjudice d'une réduction proportionnelle du loyer et sans qu'il puisse en résulter perte ou frais pour le preneur.

» Le juge pourra retirer la prorogation à tout preneur qui possède un immeuble ou une partie d'immeuble suffisant à ses besoins, suivant sa condition, son état et sa profession et qui en dispose ou a pu en disposer, postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, sans qu'il puisse en résulter perte ou frais pour le preneur. »

Dans la loi du 31 juillet 1947, le législateur avait limité ce droit au 1^{er} juillet 1948. Par la loi du 28 juin 1948, la limite a été reportée au 1^{er} janvier

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1948-1949.

VERGADERING VAN 9 NOVEMBER 1948.

Wetsontwerp tot wijziging van de wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

MEMORIE VAN TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Artikel 43 van de wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur bepaalt :

« Onder voorbehoud van toepassing van de artikelen 6 § 1, 8, alinea 3 en van de artikelen 22 tot 24 en tot de inwerkingtreding van een nieuwe wet tot wijziging van artikelen 1708 tot 1762/7 van het Burgerlijk Wetboek of uiterlijk tot 1 Januari 1949, kan het genot van de wettelijke verlenging alleen wegens het niet naleven van de verplichtingen die uit de huurovereenkomst en uit de wet voortvloeien, 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 verkoopverrichtingen slechts bijzaak bij zijn beroep zijn.

« Evenwel kan de verhuurder in alle gevallen, wegens billijke redenen, de intrekking van de verlenging aanvragen, indien hij aan de huurder een, volgens zijn positie, zijn stand en zijn beroep, voor zijn behoeften voldoende onroerend goed verschaft, onverminderd van een evenredige vermindering van de huurprijs en zonder dat daaruit verlies of kosten voor de huurder mogen voortvloeien.

» De rechter kan de verlenging intrekken voor elke huurder die een onroerend goed of een gedeelte van onroerend goed bezit dat volgens zijn positie, zijn stand en zijn beroep volstaat voor zijn behoeften en die er over beschikt of heeft kunnen beschikken, na de inwerkingtreding van deze wet, zonder dat daaruit verlies of kosten voor de huurder mogen voortvloeien. »

In de wet van 31 Juli 1947 had de wetgever dit recht beperkt tot 1 Juli 1948. Bij de wet van 28 Juni 1948 werd de uiterste termijn verschoven tot op

1949 dans l'espoir de voir voter et sanctionner avant cette date la loi sur la protection du fonds de commerce.

L'état des travaux parlementaires ne semble pas permettre de prévoir l'entrée en vigueur de cette dernière loi pour le 1^{er} janvier 1949 et dès lors, une prorogation des dispositions de l'article 43 précité s'impose.

Il importe, en effet, que les preneurs commerçants puissent prendre à temps leurs dispositions et ne restent pas dans l'incertitude jusqu'au dernier moment.

Le Gouvernement, en conséquence, a l'honneur de vous proposer, dès à présent, de substituer à l'article 43 des lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer la date du 1^{er} juillet 1949 à celle du 1^{er} janvier 1949 et de prendre les mesures transitoires d'usage.

Le Ministre de la Justice,

1 Januari 1949, met de hoop dat de wet tot bescherming van de handelszaak vóór die datum zou aangenomen en bekrachtigd zijn.

Uit de stand van de parlementaire werkzaamheden blijkt te kunnen worden opgemaakt dat laatstbedoelde wet tegen 1 Januari 1949 niet in werking zal kunnen treden, zodat dus een verlenging van de bepalingen van bovenvermeld artikel 43 geboden is.

Inderdaad, het komt er op aan dat de huurders die handel drijven, tijdig hun schikkingen kunnen nemen en niet tot op 't laatste ogenblik in onzekerheid blijven.

Dienvolgens, heeft de Regering de eer U nu reeds voor te stellen, in artikel 43 van de wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, de datum van 1 Juli 1949 in de plaats te stellen van die van 1 Januari 1949 en de gebruikelijke overgangsmaatregelen te treffen.

De Minister van Justitie,

P. STRUYE.

Projet de loi modifiant les lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

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.

Le premier alinéa de l'article 43 des lois coordonnées des 31 juillet 1947-31 mars 1948 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, modifié par la loi du 28 juin 1948, est remplacé par la disposition suivante :

« Sous réserve de l'application des articles 6, § 1^{er}, 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 1949, 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. »

ART. 2.

Il est inséré dans les lois coordonnées des 31 juillet 1947-31 mars 1948 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer un article 45 ainsi conçu :

« Ne peuvent être exécutées avant le 31 janvier 1949, les décisions non susceptibles de recours au fond qui ordonnent le déguerpissement en se fondant uniquement :

» a) sur le fait que la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer n'accordait la prorogation que jusqu'à la date de l'année 1949 correspondant à l'entrée en jouissance

» ou

» b) sur le fait que la loi du 28 juin 1948 prorogeant et modifiant les dispositions de l'article 43 des lois

Wetsontwerp tot wijziging van de wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

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.

Lid één van artikel 43 van de samengeordende wetten van 31 Juli 1947-31 Maart 1948 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, gewijzigd bij de wet van 28 Juni 1948, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Onder voorbehoud van toepassing van de artikelen 6, § 1, 8, lid 3, en van de artikelen 22 tot 24 en tot de inwerkingtreding van een nieuwe wet tot wijziging van de artikelen 1708 tot 1762/7 van het Burgerlijk Wetboek of uiterlijk tot 1 Juli 1949, kan het genot van de wettelijke verlenging alleen wegens het niet naleven van de verplichtingen, die uit de huurovereenkomst en uit de wet voortvloeien 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 verkoopverrichtingen slechts bijzaak bij zijn beroep zijn. »

ART. 2.

In de samengeordende wetten van 31 Juli 1947-31 Maart 1948 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, wordt een artikel 45 ingelast, luidend als volgt :

« Kunnen niet worden uitgevoerd, vóór 31 Januari 1949, de beslissingen die niet voor beroep vatbaar zijn wat de grond betreft, die de ontruiming bevelen uitsluitend op grond :

» a) van het feit dat de wet van 31 Juli 1947, houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, de verlenging slechts toestond tot op de datum van het jaar 1949 die overeenstemt met de ingentreding

» of

» b) van het feit dat de wet van 28 Juni 1948 tot verlenging en wijziging van artikel 43 van de

coordonnées des 31 juillet 1947-31 mars 1948, portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, n'accordait la prorogation que jusqu'à la date du 1^{er} janvier 1949.

» Le preneur, pendant ce délai, peut former opposition devant le président du tribunal de première instance siégeant en référé.

» Le président du tribunal peut faire surseoir au déguerpissement et statue relativement à celui-ci, conformément aux dispositions des lois des 31 juillet 1947- 31 mars 1948, 28 juin 1948, 24 août 1948 et à celles de la présente loi.

Sa décision est sans appel.

» La décision originale demeure en tout cas exécutoire quant aux frais. »

ART. 3.

Il est inséré dans les lois coordonnées des 31 juillet 1947-31 mars 1948 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer un article 46 ainsi conçu :

« Si la décision est encore susceptible d'un recours au fond, le juge saisi de ces recours statue conformément aux dispositions des lois des 31 juillet 1947-31 mars 1948-28 juin 1948, 24 août 1948 et à celles de la présente loi.

» Il statue, en outre, sur les frais de la décision originale.

» Dans le cas où l'exécution provisoire aura été ordonnée par le premier juge, elle sera suspendue jusqu'à décision définitive. »

ART. 4.

Le Roi est autorisé à coordonner les dispositions de la présente loi avec celles des lois des 31 juillet 1947, 31 mars 1948, 28 juin 1948 et 24 août 1948 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, à l'exception des dispositions temporaires ou transitoires qui ne sont plus d'application.

ART. 5.

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

Donné à Bruxelles, le 9 novembre 1948.

samengeordende wetten van 31 Juli 1947-31 Maart 1948, houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, de verlenging slechts tot op de datum van 1 Januari 1949 toestond.

» Gedurende deze termijn, kan de huurder verzet aantekenen bij de in kortgeding zetelende voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.

» De voorzitter van de rechtbank kan de ontruiming doen uitstellen en doet hierover uitspraak overeenkomstig de bepalingen van de wetten van 31 Juli 1947-31 Maart 1948, 28 Juni 1948, 24 Augustus 1948 en die van deze wet.

» Tegen zijn beslissing kan niet in beroep gegaan worden.

» De oorspronkelijke beslissing blijft in elk geval uitvoerbaar wat de kosten betreft. »

ART. 3.

In de samengeordende wetten van 31 Juli 1947-31 Maart 1948 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur wordt een artikel 46 ingelast luidend als volgt :

« Indien de beslissing nog vatbaar is voor beroep wat de grond betreft, doet de rechter bij wie dit beroep aanhangig is gemaakt, uitspraak overeenkomstig de bepalingen van de wetten van 31 Juli 1947-31 Maart 1948, 28 Juni 1948, 24 Augustus 1948 en die van deze wet.

» Hij doet bovendien uitspraak over de kosten van de oorspronkelijke beslissing.

» In geval de voorlopige tenuitvoerlegging door de eerste rechter is bevolen, wordt zij geschorst tot de eindbeslissing. »

ART. 4.

De Koning is gemachtigd de bepalingen van deze wet samen te ordenen met die van de wetten van 31 Juli 1947, 31 Maart 1948, 28 Juni 1948 en 24 Augustus 1948, houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, met uitzondering van de tijdelijke of overgangsbepalingen die niet meer van toepassing zijn.

ART. 5.

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

Gegeven te Brussel, 9 November 1948,

Par le Régent :
Le Ministre de la Justice,

Vanwege de Regent :
De Minister van Justitie,

P. STRUYE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT (1).

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE (1).

Le Conseil d'Etat, section de législation, première chambre, saisi le 2 novembre 1948 à quatorze heures par lettre de Monsieur le Ministre de la Justice, du 2 novembre 1948, d'une demande urgente d'avis sur un projet de loi modifiant les lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, a donné, en sa séance du 4 novembre 1948, l'avis suivant :

Le présent projet ne soulève aucune observation.

Etaient présents :

MM. SUETENS, Président du Conseil d'Etat, Président; DEVAUX et SOMERHAUSEN, Conseillers d'Etat; CYPRES, Greffier-adjoint, Greffier.

Le Greffier,
(s) J. CYPRES.

Le Président,
(s) J. SUETENS.

Pour copie certifiée conforme délivrée à Monsieur le Ministre de la Justice.

Bruxelles, le 4 novembre 1948.

Le Greffier du Conseil d'Etat,
J. CYPRES.

(1) Version néerlandaise de l'avis, établie conformément à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1946.

(1) Nederlandse tekst van het advies, opgemaakt overeenkomstig artikel 44 der wet van 23 December 1946.