

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1951-1952.

RÉUNION DU 4 DÉCEMBRE 1951.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner le projet de loi modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1951-1952.

COMMISSIEVERGADERING VAN 4 DECEMBER 1951.

Verslag van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp tot wijziging der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

Présents : M. ROLIN, président; Mme CISELET, MM. CLYNMANS, CUSTERS, HANQUET, KLUYSKENS, LAGAE, LILAR, NIHOUL, RONSE, Mme VANDERVELDE, MM. VAN HEMELRIJCK et DERBAIX, rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi n° 20 apporte une double et importante modification à la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Dans son article 2, la dite loi exclut de son champ d'application quatre catégories de baux qui, bien qu'ayant le caractère commercial défini par l'article 1^{er}, ne sont pas soumis à l'ensemble des dispositions légales destinées à assurer au profit du locataire d'un immeuble commercial, la protection du fonds de commerce.

Parmi ces exclusions figurent sous le quatorzième de cet article 2 :

« les baux d'immeubles qui, en raison de la modicité de leur revenu cadastral, bénéficient de la réduction du droit d'enregistrement par application de l'article 53 du Code des droits d'enregistrement ou les baux de parties de ces immeubles. »

Il a suffi de quelques mois d'application de la loi du 30 avril 1951, pour faire apparaître que le nombre des immeubles loués à usage commercial échappant à l'application de la dite loi, parce que bénéficiant de la réduction de droits prévu par l'article 53 du Code des droits d'enregistrement, dépassait considérablement les prévisions et les intentions du législateur.

C'est à cette situation, que le projet de loi entend remédier.

Dans le premier alinéa de l'article 1^{er}, dont le texte initial a été modifié par un amendement du

Voir :

Document du Sénat :

20 (Session de 1951-1952) : Projet de loi.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het wetsontwerp n° 20 brengt twee belangrijke wijzigingen in de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten.

Bij artikel 2 van bedoelde wet, worden uit haar werkingssfeer uitgesloten vier categorieën van huurovereenkomsten die, hoewel zij het handelskarakter hebben zoals bepaald bij artikel 1, niet vallen onder het geheel van de wettelijke bepalingen bedoeld om het handelsfonds te beschermen ten gunste van de huurder van een handelshuis.

Zo worden door 4° van bedoeld artikel 2, uitgesloten :

« de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen die, wegens hun gering kadastraal inkomen, vermindering genieten van het registratierecht bij toepassing van artikel 53 van het Wetboek der registratierechten of de huurovereenkomsten betreffende gedeelten van die onroerende goederen. »

Enkele maanden toepassing van de wet van 30 April 1951 waren voldoende om aan te tonen dat het aantal voor handelsgebruik verhuurde onroerende goederen die aan de toepassing van bedoelde wet ontsnappen, omdat zij de vermindering van rechten bij toepassing van artikel 53 van het Wetboek der registratierechten genieten, aanzienlijk hoger is dan de vooruitzichten en de bedoelingen van de wetgever.

Het wetsontwerp wil die toestand verhelpen.

In het eerste lid van artikel 1, waarvan de oorspronkelijke tekst is gewijzigd door een regerings-

Zie :

Gedr. Stuk van de Senaat :

20 (Zitting 1951-1952) : Wetsontwerp.

Gouvernement, il supprime toute référence au Code des droits d'enregistrement et se borne à exclure du champ d'application de la loi du 30 avril 1951, les baux portant sur des immeubles à « revenus modiques » et sur des parties de ces immeubles. Et il prévoit qu'un arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres, fixera, pour les diverses catégories de communes, le montant maximum des « revenus modiques » en dessous desquels les immeubles échapperont à l'application de la loi.

Le Gouvernement souligne, dans l'exposé des motifs du projet de loi, que la formule ci-dessus précisée présente l'avantage de supprimer, dans la délimitation du champ d'application de la loi du 30 avril 1951, l'incidence fâcheuse du régime des « déclassements » prévus, en matière fiscale, pour de nombreuses communes voisines des grandes agglomérations, déclassements qui aboutissent à faire échapper, dans certaines régions, la quasi totalité des immeubles commerciaux à l'application de la loi.

Les termes « immeubles à revenus modiques », longuement commentés et discutés, ont été adoptés afin d'exprimer nettement la volonté du législateur de ne voir exclure du champ d'application de la loi que des immeubles commerciaux très modestes. Ils suggèrent de prévoir l'adoption comme correctif au critère trop empirique du revenu cadastral, celui plus objectif et plus adéquat de la valeur locative normale du bien loué.

La dernière phase de l'article premier du projet de loi est une ajoute proposée par le Gouvernement lui-même à son texte initial. Elle prévoit, pour les cas de litige, l'application des dispositions de l'article 36 de la loi du 20 décembre 1950 sur les loyers fixant les pouvoirs d'appréciation du juge et les modes de preuve admissibles dans la détermination en vue de l'application de la loi, de la valeur locative normale des immeubles loués.

Les considérations ci-dessus ont rencontré l'accord de la Commission, qui a adopté à l'unanimité le texte ainsi amendé et complété de l'article premier du projet de loi.

Une seconde modification est apportée à l'article 2 de la loi du 30 avril 1951.

L'article 2 du projet de loi prévoit une cinquième catégorie de baux d'immeubles commerciaux exclus du champ d'application de la loi; ce sont les baux portant sur des immeubles ayant été expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique et qui sont consentis par une administration publique ou par un établissement d'utilité publique en attendant l'affectation des biens au domaine public ou à un service d'intérêt général.

Cette disposition se justifie aisément. Il importe que l'Administration qui a exproprié ou acquis des immeubles pour cause d'utilité publique, puisse, en attendant leur affectation définitive, les donner en location à usage commercial, sans que les pre-

amendement, wordt elke verwijzing naar het Wetboek der registratierechten weggelaten; alleen de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen « met gering inkomen » en gedeelten van die onroerende goederen worden aan de werkingssfeer der wet van 30 April 1951 onttrokken. Er is bepaald dat een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit, voor de verschillende categorieën van gemeenten, het maximumbedrag van de « geringe inkomsten » zal bepalen, beneden hetwelk de onroerende goederen aan de toepassing van de wet zullen ontsnappen.

In de memorie van toelichting van de wet, wijst de Regering er op dat de hierboven uiteengezette formule het voordeel biedt dat zij, bij de vaststelling van de werkingssfeer der wet van 30 April 1951, de spijtige weerslag opheft van het stelsel der « declasseringen », die in belastingzaken voor talrijke in de nabijheid van grote agglomeraties gelegen gemeenten bepaald zijn, en waardoor in sommige streken schier al de handelspanden buiten de wet vallen.

De woorden « onroerende goederen met gering inkomen » werden, na lange commentaren en discussies, aangenomen om duidelijk de wil van de wetgever uit te drukken, nl. dat uit de toepassings-sfeer van de wet alleen zouden uitgesloten worden handelspanden met zeer gering inkomen. Als correctief op de empiristische maatstaf van het kadastraal inkomen, wordt voorgesteld de meer objectieve en meer aangepaste maatstaf van de normale huurwaarde van het verhuurde goed in te voeren.

De laatste volzin van artikel 1 van het wetsontwerp is een toevoeging door de Regering zelf aan haar oorspronkelijke tekst voorgesteld. Hierbij wordt de toepassing voorgeschreven, in geval van geschil, van artikel 36 der wet van 20 December 1950 op de huurovereenkomsten, waarbij de beoordelingsbevoegdheid van de rechter en de vorm waarin hij de bewijslevering zal mogen toelaten bij de vaststelling, met het oog op de toepassing van de wet, van de normale huurwaarde der verhuurde goederen, bepaald worden.

De Commissie trad bovenstaande beschouwingen bij een nam de aldus geamendeerde en aangevulde tekst van artikel 1 eenparig aan.

Een tweede wijziging wordt gebracht in artikel 2 van de wet van 30 April 1951.

Artikel 2 van het wetsontwerp voert een vijfde categorie in van handelshuurovereenkomsten die niet onder de wet vallen; het geldt de huurovereenkomsten betreffende ten algemenen nutte onteigende of verkregen onroerende goederen, en die door een openbaar bestuur of een instelling van algemeen nut werden toegestaan in afwachting dat die goederen voor het openbaar domein of voor een dienst van algemeen nut worden gebruikt.

Die bepaling is gemakkelijk te verantwoorden. De administratie die de onroerende goederen ten algemenen nutte onteigend of verkregen heeft, moet, in afwachting dat zij hun definitieve bestemming krijgen, ze voor handelsgebruik kunnen verhuren,

neurs puissent se prévaloir du régime de la loi du 30 avril 1951 et faire ainsi obstacle à la réalisation des objectifs d'intérêt public poursuivis.

Le texte initial du projet de loi stipulait que, pour que le bail commercial, conclu dans ces conditions, soit exclu du champ d'application de la loi, il devait contenir une clause de précarité.

Le maintien de cette dernière condition — l'insertion dans le bail d'une clause de précarité — a fait l'objet d'une large discussion au sein de la Commission.

Un membre a proposé un amendement tendant à la supprimer. Il a défendu l'opinion que, pour des raisons d'intérêt général, les baux portant sur des immeubles expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique, devaient en toute hypothèse, avec ou sans clause de précarité, être exclus du champ d'application de la loi, comme il en est d'ailleurs pour les baux à ferme, en vertu de l'article 1774 nouveau du Code civil.

La majorité de la Commission a partagé cette opinion à laquelle s'était rallié le Gouvernement et elle a adopté le texte de l'article 2 ainsi amendé.

Il en résulte que, pour l'avenir, le bail d'un immeuble commercial ayant fait l'objet d'une expropriation ou d'une acquisition pour cause d'utilité publique sera toujours exclu de l'application de la loi du 30 avril 1951, qu'il contienne ou non une clause de précarité.

Dispositions transitoires.

Les modifications ci-dessus prévues par les articles 1^{er} et 2 du projet de loi, l'article 1^{er} étendant, l'article 2 limitant le champ d'application de la loi du 30 avril 1951, réclament l'adoption de dispositions transitoires réglant le sort de diverses situations juridiques influencées par la loi nouvelle. Le fait que certains immeubles commerciaux, ci-devant exclus de l'application de la loi du 30 avril 1951 et restés ainsi soumis au régime du droit commun, vont, dès la mise en vigueur de la loi nouvelle, être soumis aux dispositions de la loi du 30 avril 1951, crée des situations délicates, auxquelles la loi doit parer : des congés ont été donnés sous l'empire du droit commun, à des locataires que la législation nouvelle va protéger en leur assurant le droit à la prorogation de leur bail, au renouvellement du dit bail et, éventuellement, à l'indemnité d'éviction; des conventions de bail ont pu être conclues avec des tiers en prévision de l'expiration du bail non protégé et de la libération du bien loué; des engagements de loyers manifestement onéreux ont pu être consentis par des preneurs, pour obtenir une prolongation d'occupation et échapper à la perspective d'une expulsion.

zonder dat de huurders zich kunnen beroepen op het stelsel van de wet van 30 April 1951 en aldus de verwezenlijking der gestelde doeleinden van openbaar nut beletten.

Volgens de oorspronkelijke tekst van het wetsontwerp vielen die handelshuurovereenkomsten slechts buiten de wet, indien een precario-beding voorkwam.

De handhaving van die laatste voorwaarde — de inlassing van een precario-beding in de huurovereenkomst — werd uitvoerig besproken in de Commissie.

Een lid stelde een amendement voor om ze af te schaffen. Hij verdedigde de opvatting dat, om redenen van algemeen nut, de huurovereenkomsten betreffende ten algemenen nutte onteigende of verkregen onroerende goederen, in elke veronderstelling, met of zonder precario-beding, buiten de wet moeten vallen, zoals trouwens het geval is voor de landpachten, op grond van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek.

De meerderheid van de Commissie deelde die opvatting, welke ook door de Regering werd bijgetreden en de aldus geamendeerde tekst van artikel 2 werd aangenomen.

Hieruit volgt dat voortaan de huurovereenkomst van een ten algemenen nutte onteigend of verkregen handelspand altijd buiten de wet van 30 April 1951 zal vallen, onverschillig of er al of niet een precario-beding in voorkomt.

Overgangsbepalingen.

Door bovenstaande wijzigingen, — artikel 1 breidt de werkingssfeer der wet van 30 April 1951 uit, artikel 2 beperkt deze, — is de aanvaarding vereist van overgangsbepalingen tot regeling van verschillende juridische toestanden waarop de nieuwe wet van invloed is. Doordat sommige handelspanden, die te voren uit de toepassing van de wet van 30 April 1951 waren gesloten en aldus onder het stelsel van het gemeen recht waren gebleven, thans, zohast de nieuwe wet van kracht wordt, onder de bepalingen van de wet van 30 April 1951 zullen vallen, zullen er kiese toestanden ontstaan, en de wet moet daarin voorzien : opzeggingen werden gedaan onder het gezag van het gemeen recht, aan huurders die door de nieuwe wetgeving zullen beschermd worden daar zij recht zullen krijgen op verlenging van hun huurovereenkomst, op hernieuwing daarvan en, eventueel, op de uitwinningsvergoeding; huurovereenkomsten werden misschien met derden gesloten in het vooruitzicht dat de termijn van niet beschermde huurovereenkomsten ging verstrijken en dat het verhuurde goed ging vrij komen; sommige huurders hebben misschien, om verlenging van de huurovereenkomst te bekomen en om niet uitgedreven te worden, zich verbonden tot huurprijzen die kennelijk te hoog zijn.

Les dispositions transitoires, reprises aux articles 3 à 8 du projet de loi, prévoient ces diverses éventualités :

Les articles 3 et 4 règlent comme suit le sort des congés, donnés sous l'empire du droit commun, tendant à mettre fin aux baux d'immeubles commerciaux exclus jusqu'ici de l'application de la loi 30 avril 1951 en vertu de l'article 2, 4° et que la loi nouvelle fait rentrer dans l'application de la dite loi du 30 avril 1951 :

A moins qu'au 20 novembre 1951, date du dépôt du présent projet de loi, le locataire congédié n'ait satisfait au congé et vidé les lieux loués, le dit congé sera réputé non avenu et la décision judiciaire qui l'aurait validé ne sortira pas ses effets, sauf quant aux frais. Une exception à cette règle est prévue dans le cas de l'article 5, alinéa 2 ci-après.

Par contre, le dit congé demeure valable si le bailleur a motivé son congé par l'intention d'occuper les lieux loués ou de les faire occuper dans les conditions prévues aux articles 16, 1° et 17 ou si, dans le mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal prévu à l'article 1^{er}, il fait connaître au preneur sa dite intention.

La bailleur est, éventuellement, tenu à l'indemnité d'éviction dans les cas et suivant les modalités prévues aux articles 25 et 27 de la loi du 30 avril 1951.

Il résulte de ces dispositions :

1° qu'elles excluent de leur application le cas où, soit de son plein gré, soit contraint et forcé, le preneur a satisfait au congé et vidé les lieux avant le 20 novembre 1951, date du dépôt du présent projet de loi. Les situations créées à cette date restent acquises et les preneurs sont sans droit de se prévaloir des dispositions de la loi nouvelle, pour rentrer en possession de l'immeuble qu'ils ont délaissé.

2° qu'à l'égard du preneur occupant encore le bien loué, au 20 novembre 1951, le congé dont s'agit ne doit pas être renouvelé et qu'aucun délai n'est prorogé à cette fin. C'est le congé initial qui reste valable, sans aucune formalité nouvelle si le bailleur y a exprimé son intention d'occuper le bien et, s'il ne l'a pas fait, à la condition que, dans le mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal prévu à l'article premier, le bailleur fasse connaître cette intention au preneur.

3° que cette notification ne devra revêtir aucune forme légale spéciale. La preuve en sera faite éventuellement selon les règles du droit commun. N'empêche que le bailleur prudent usera pour cette communication de l'exploit d'huissier ou de la lettre recommandée.

In die verschillende mogelijkheden wordt voorzien door de overgangsbepalingen vervat in de artikelen 3 tot 8 van het wetsontwerp.

De artikelen 3 en 4 regelen als volgt het lot van de opzeggingen, die gedaan werden onder het gezag van het gemeen recht, om een einde te maken aan huurovereenkomsten van handelspanden die tot dusver krachtens artikel 2, 4°, waren uitgesloten van de toepassing der wet van 30 April 1951 en die, door de nieuwe wet, weer onder de toepassing van bedoelde wet van 30 April 1951 vallen.

Zo de opgezegde huurder op 20 November 1951, datum van indiening van onderhavig wetsontwerp, niet aan de opzegging heeft voldaan en het gehuurde goed niet heeft ontruimd, wordt bedoelde opzegging voor onbestaande gehouden en de rechterlijke beslissing waarbij de huuropzegging bekrachtigd werd heeft geen uitwerking, behalve wat de kosten betreft. Een uitzondering op die regel is bepaald in het geval van artikel 5, lid 2, hierna.

Die opzegging blijft echter geldig indien de verhuurder zijn opzegging heeft verantwoord door de bedoeling het verhuurde goed te betrekken of het te doen betrekken in de voorwaarden als bepaald bij de artikelen 16, 1°, en 17, of indien hij, binnen één maand na de inwerkingtreding van het in artikel 1 bedoelde koninklijk besluit, die bedoeling aan de huurder te kennen geeft.

De verhuurder is eventueel de uitwinningvergoeding verschuldigd in de gevallen en volgens de modaliteiten bepaald in de artikelen 25 en 27 der wet van 30 April 1951.

Uit die bepalingen blijkt :

1° dat zij niet van toepassing zijn op het geval dat de huurder, hetzij goedschiks, hetzij genoodzaakt en gedwongen, aan de opzegging heeft voldaan en het goed ontruimd heeft vóór 20 November 1951, datum waarop onderhavig wetsontwerp werd ingediend. De op die datum tot stand gekomen toestanden blijven verworven en de huurders hebben geen recht de bepalingen van de nieuwe wet aan te voeren, om opnieuw het bezit te komen van het onroerend goed dat zij verlaten hebben;

2° dat, wat betreft de huurder die het gehuurde goed op 20 November 1951 nog betreft, de opzegging waarvan sprake niet moet hernieuwd worden en dat geen enkele termijn daartoe is verlengd. De aanvankelijke opzegging blijft geldig zonder nieuwe formaliteiten, indien de verhuurder zijn bedoeling heeft te kennen gegeven het goed te betrekken, en, indien hij zuks niet gedaan heeft, op voorwaarde dat de verhuurder, binnen een maand na de inwerkingtreding van het koninklijk besluit bedoeld in artikel 1, die bedoeling aan de huurder heeft te kennen gegeven;

3° dat voor die betekening geen bijzondere wettelijke vorm bepaald is. Het bewijs moet eventueel geleverd worden volgens de regelen van het gemeen recht. Wat niet belet dat de voorzichtige verhuurder die mededeling bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief zal doen.

L'article 5 du projet de loi règle le sort de la convention de bail conclu sous l'empire du droit commun entre le bailleur et un tiers nouveau preneur en prévision de la disponibilité du bien loué, convention rendue inexécutable par le fait que la loi nouvelle faisant rentrer cet immeuble dans l'application de la loi du 30 avril 1951, le locataire occupant y trouve le droit de prolonger son occupation.

En principe, la convention intervenue sans ces conditions entre le bailleur et le tiers est réputée non avenue : le droit du tiers candidat-preneur est sacrifié à celui du locataire occupant. Cette solution peut se justifier en principe; mais il est des cas où elle violerait la justice et l'équité, la situation du tiers candidat-preneur qui a contracté pouvant présenter un intérêt égal ou même supérieur à celui du locataire occupant; la disposition légale n'en prévoit qu'un seul : celui où le tiers nouveau preneur est lui-même contraint de quitter les lieux qu'il occupe et a contracté en prévision de cet événement.

C'est le cas que prévoit la disposition nouvelle introduite sous un second alinéa de l'article 5 : le tiers, nouveau preneur qui se trouve et qui a contracté, dans les conditions précisées, peut, dans le mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal prévu à l'article 1^{er} demander la validation et l'exécution de la convention de bail.

Il lui incombera de faire la preuve qu'il est réellement contraint de quitter les lieux qu'il occupe et, car il faut éviter la collusion, que cette obligation est antérieure au 20 novembre 1951.

Cette preuve étant faite, le juge statuera en équité et, éventuellement, subordonnera la validation et l'exécution de la convention, au paiement par le nouveau preneur de l'indemnité d'éviction prévue aux 5^o et 6^o de l'article 25 de la loi.

Dans le cas ci-dessus, le congé que le bailleur aurait donné au locataire occupant, sortira ses pleins et entiers effets, par dérogation à la règle générale prévue à l'article 3.

La disposition reprise à l'article 5 ci-dessus prévoit le seul cas d'une convention de bail intervenue dans les conditions précisées entre le bailleur et un tiers nouveau-preneur et détermine les droits assurés éventuellement à ce dernier, dans l'hypothèse prévue où il est lui-même contraint de quitter les lieux qu'il occupe.

La question a été posée de savoir si une convention de vente consentie, dans des circonstances et conditions identiques, par le propriétaire-bailleur avec garantie de jouissance immédiate au profit d'un tiers acquéreur, lui-même contraint de quitter les lieux qu'il occupe, pourrait recevoir son exécution à l'encontre des droits assurés au locataire occupant par la loi du 30 avril 1951.

Artikel 5 van het wetsontwerp regelt het lot van de huurovereenkomst die onder het gezag van het gemeen recht tussen de verhuurder en een nieuwe huurder is afgesloten, in het vooruitzicht dat het gehuurde goed beschikbaar wordt, en die onuitvoerbaar wordt doordat de nieuwe wet het onroerend goed onder de toepassing van de wet van 30 April 1951 doet vallen en de huidige huurder het recht verkrijgt om zijn huur te verlengen.

In beginsel wordt de in die omstandigheden tussen de verhuurder en de derde tot stand gekomen overeenkomst voor onbestaande gehouden. Het recht van de candidaat-huurder, wordt aan dit van de huidige huurder opgeofferd. Die oplossing is principieel te verantwoorden; maar er zijn gevallen waarin zij in strijd zou zijn met de rechtvaardigheid en de billijkheid, aangezien de toestand van de candidaat-huurder, die de overeenkomst heeft getekend, evenzeer, of zelfs meer, belangwekkend kan zijn als die van de huidige huurder; het wetsontwerp voorziet slechts in één geval, te weten dat de derde nieuwe huurder zelf gedwongen is het door hem betrokken goed te verlaten en met het oog daarop de overeenkomst heeft gesloten.

Daarop doelt de nieuwe bepaling die door het tweede lid van artikel 5 wordt ingevoerd : de derde, nieuwe huurder die zich in de hierboven omschreven voorwaarden bevond toen hij de overeenkomst heeft ondertekend, kan, binnen één maand na de inwerkingtreding van het koninklijk besluit waarvan sprake in artikel 1, de geldigverklaring en de uitvoering van de huurovereenkomst vragen.

Hij moet het bewijs leveren dat hij werkelijk verplicht is het door hem betrokken goed te verlaten en, ter verijdeling van heimelijke verstandhouding, dat deze verplichting ontstaan is vóór 20 November 1951.

Als dit bewijs geleverd is, doet de rechter uitspraak naar billijkheid en stelt eventueel de geldigverklaring en de uitvoering van de overeenkomst afhankelijk van de betaling, door de nieuwe huurder, van de uitwinningvergoeding waarvan sprake in 5^o en 6^o van artikel 25 der wet.

In bovenstaand geval zal de opzegging door de verhuurder aan de huidige huurder gedaan, volle uitwerking hebben, in afwijking van de algemene regel gesteld in artikel 3.

De bepaling van artikel 5 bedoelt alleen het geval van een huurovereenkomst afgesloten onder de aangeduide voorwaarden tussen de verhuurder en een derde nieuwe huurder, en omschrijft de rechten die eventueel aan laatstgenoemde zijn toegekend, in de beoogde veronderstelling dat hijzelf verplicht is het door hem betrokken goed te verlaten.

De vraag werd gesteld of een koopovereenkomst, in dezelfde omstandigheden en voorwaarden toegestaan door de eigenaar-verhuurder, met waarborg van onmiddellijke ingentreding ten voordele van een derde verkrijgende, die zelf verplicht is het door hem betrokken goed te verlaten, uitwerking zou kunnen hebben tegen de rechten in die door de wet van 30 April 1951 aan de huidige huurder toegekend zijn.

Il a été répondu, selon l'avis de la majorité de la Commission, que le tiers, devenant par le fait de l'acquisition, bailleur, se trouve aux droits et obligations de celui-ci vis-à-vis du locataire occupant et qu'il ne peut dès lors qu'exercer son droit de reprise dans les conditions où ce droit est assuré par la loi au bailleur.

L'article 6 prévoit le cas d'une convention de bail intervenue avant le 20 novembre 1951 entre bailleur et locataire occupant un immeuble exclu de l'application de la loi du 30 avril 1951 en vertu du quarto de l'article 2 et qui bénéficierait des dispositions de l'article premier de la loi nouvelle. Le preneur, s'il a été contraint d'accepter un loyer énorme en vue de s'assurer la prolongation de son occupation, pourra, dans le mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal prévu à l'article premier, demander la revision du loyer consenti.

Il s'entend qu'il ne s'agit que du taux du loyer proprement dit, les autres stipulations du bail restant intangibles.

La décision du juge fixant le nouveau loyer rétroagira à partir de l'entrée en vigueur de la convention.

L'article 7 accorde au preneur bénéficiant de la loi nouvelle et qui ne se trouve plus dans les délais prévus par l'article 14 de la loi du 30 avril 1951, un nouveau délai d'un mois à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal, pour notifier sa demande de renouvellement de bail.

L'article 8 prévoit le cas où, avant l'entrée en vigueur de la présente loi une administration publique ou un établissement d'utilité publique aurait consenti un bail ou un renouvellement de bail portant sur un immeuble exclu par l'article 2 de l'application de la loi du 30 avril 1951. Le bailleur pourra à tout moment mettre fin au bail, moyennant préavis de six mois, en vue d'affecter le bien au domaine public ou à un service d'intérêt général.

Si le bail ne contenait pas de clause de précarité, une indemnité d'éviction d'un an de loyer peut si l'équité le justifie être accordée par le juge au preneur évincé.

Enfin, l'article 9 fixe au jour de sa publication au *Moniteur belge*, l'entrée en vigueur de la loi nouvelle.

L'ensemble du projet de loi a été adopté et le présent rapport approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,
CH. DERBAIX.

Le Président,
H. ROLIN.

Er werd geantwoord, volgens de opvatting van de meerderheid der Commissie, dat de derde, die door het feit van de verkrijging verhuurd wordt, de rechten en verplichtingen van verhuurder heeft tegenover de huidige huurder, en dat hij dan ook slechts zijn recht van overneming kan uitoefenen in de voorwaarden waarin dit recht door de wet aan de verhuurder wordt verzekerd.

Artikel 6 betreft het geval van een huurovereenkomst vóór 20 November 1951 tot stand gekomen tussen verhuurder en huidige huurder van een onroerend goed, dat krachtens het 4^o van artikel 2 niet onder de wet van 30 April 1951 valt en waarop de bepalingen van artikel 1 der nieuwe wet van toepassing zouden zijn. Indien de huurder verplicht is geweest een abnormale huurprijs te aannemen om verlenging van zijn huur te verkrijgen, kan hij, binnen één maand na de inwerkingtreding van het koninklijk besluit waarvan sprake in artikel 1, de herziening van de overeengekomen huurprijs aanvragen.

Begrijpelijkerwijze gaat het hier slechts om het bedrag van de eigenlijke huurprijs, en blijven de andere bepalingen van de huurovereenkomst onaanastbaar.

De beslissing van de rechter waarbij de nieuwe huurprijs wordt vastgesteld, heeft terugwerkende kracht te rekenen van de dag dat de overeenkomst van kracht wordt.

Artikel 7 verleent aan de huurder die het voordeel heeft van de nieuwe wet en die zich niet meer bevindt in de termijnen bepaald bij artikel 14 der wet van 30 April 1951, een nieuwe termijn van één jaar, met ingang van de datum van inwerkingtreding van het koninklijk besluit, om zijn aanvraag tot hernieuwing van de huurovereenkomst te betekenen.

Artikel 8 betreft het geval waarin een openbaar bestuur of een inrichting van openbaar nut, vóór de inwerkingtreding van deze wet, een huurovereenkomst of een hernieuwing van huurovereenkomst heeft toegestaan betreffende een onroerend goed dat bij artikel 2 uit de toepassing der wet van 30 April 1951 wordt uitgesloten. De verhuurder kan ten allen tijde een einde maken aan de huurovereenkomst, mits zes maanden van te voren op te zeggen ten einde het goed voor het openbaar domein of voor een dienst van algemeen belang te gebruiken.

Indien de huurovereenkomst geen precario-beding behelsde, kan de rechter, zo zulks billijkheidshalve gerechtvaardigd is, een uitwinningsvergoeding van één jaar huurprijs aan de uitgewonnen huurder toestaan.

Artikel 9 ten slotte bepaalt dat de nieuwe wet in werking treedt de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt.

Het wetsontwerp in zijn geheel, zomede dit verslag, werden eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,
CH. DERBAIX.

De Voorzitter,
H. ROLIN.

Projet de loi modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce.

Ontwerp van wet tot wijziging der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

TEXTE PRÉSENTÉ PAR LA COMMISSION.

TEKST DOOR DE COMMISSIE VOORGEDRAGEN.

ARTICLE PREMIER.

Le 4^o de l'article 2 de la loi du 30 avril 1951 est remplacé par le texte suivant :

« 4^o Les baux portant sur des immeubles dont les revenus modiques ne dépassent pas le montant fixé par un arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres ainsi que les baux portant sur parties de ces immeubles. Cet arrêté pourra, en vue de déterminer les pouvoirs d'appréciation du juge et les modes de preuve qu'il sera autorisé à admettre, faire application des dispositions prévues par l'article 36 de la loi du 20 décembre 1950.

ART. 2.

L'article 2 de la loi du 30 avril 1951 est complété par la disposition suivante :

« 5^o Les baux portant sur des immeubles expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique et qui sont consentis par l'administration publique ou par l'établissement d'utilité publique. »

Dispositions transitoires.

ART. 3.

Si le preneur occupe encore les lieux loués à la date du 20 novembre 1951, le congé donné par le bailleur, fondé sur le 4^o de l'article 2 de la loi du 30 avril 1951 et qui serait inopérant par application de l'article 1^{er} de la présente loi, est, sous réserve de la disposition prévue à l'alinéa 2 de l'article 5, réputé non avenu et la décision judiciaire qui l'a sanctionné ne sortira pas ses effets sauf quant aux frais.

EERSTE ARTIKEL.

Het 4^o van artikel 2 van de wet van 30 April 1951, wordt door de volgende tekst vervangen :

« 4^o De huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen waarvan het geringe inkomen niet hoger is dan het bedrag bepaald bij een in de Ministerraad overlegd koninklijk besluit, alsmede de huurovereenkomsten betreffende gedeelten van die onroerende goederen. Dit besluit zal, met het oog op de vaststelling van de beoordelingsbevoegdheid van de rechter en van de vormen waarin hij de bewijslevering zal mogen toelaten, de door artikel 36 der wet van 20 December 1950 voorziene bepalingen kunnen toepassen. »

ART. 2.

Artikel 2 van de wet van 30 April 1951 wordt door de volgende bepaling aangevuld :

« 5^o De huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen die ten algemenen nutte onteigend of verkregen werden en die door het openbaar bestuur of door de instelling van openbaar nut werden toegestaan. »

Overgangsbepalingen.

ART. 3.

Ingeval de huurder het gehuurde goed op datum van 20 November 1951 nog betrok, wordt de door de verhuurder gedane opzegging, die steunt op het 4^o van artikel 2 van de wet van 30 April 1951 en die, bij toepassing van artikel 1 van onderhavige wet, geen uitwerking zou hebben, behoudens het bepaalde in het tweede lid van artikel 5, voor onbestaande gehouden en de rechterlijke beslissing waarbij de huuropzegging bekrachtigd werd, zal geen uitwerking hebben, behalve wat de kosten betreft.

ART. 4.

Ce congé demeure toutefois valable s'il exprime l'intention du bailleur d'occuper lui-même les lieux ou de les faire occuper dans les conditions prévues au 1^o de l'article 16 et à l'article 17 de la loi du 30 avril 1951 ou si le bailleur fait connaître au preneur cette intention dans le mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal prévu à l'article 1^{er}.

Le bailleur est éventuellement tenu à l'indemnité d'éviction dans les cas et suivant les modalités prévues aux articles 25 et 27 de la susdite loi.

ART. 5.

La convention de bail que le bailleur aurait conclue avec un nouveau preneur et qui serait inexécutable en vertu des dispositions des articles 1^{er} et 3 de la présente loi est réputée non avenue.

Toutefois, le nouveau preneur qui n'est pas entré en possession des lieux loués à la date du 20 novembre 1951, mais doit quitter ceux qu'il occupait antérieurement, peut demander, dans le mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal prévu à l'article 1^{er}, la validation de son bail. Le juge statue en équité et subordonne, le cas échéant, le droit pour le nouveau preneur d'occuper les lieux qui lui ont été donnés en location au paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article 25, 5^o ou 6^o, de la loi du 30 avril 1951.

ART. 6.

Le preneur, exclu de l'application de la loi du 30 avril 1951 en vertu du 4^o de l'article 2 et qui bénéficierait des dispositions de l'article 1^{er} de la présente loi, peut, dans le mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal prévu à l'article 1^{er}, demander la révision du loyer anormal qu'il aurait été tenu, avant le 20 novembre 1951, d'accepter en vue de la prolongation de son occupation.

Le juge fixe, avec effet rétroactif, à partir de l'entrée en vigueur de la convention, le nouveau loyer, conformément à l'article 19 de la loi du 30 avril 1951.

ART. 7.

Le preneur qui bénéficie des dispositions des articles 1^{er} et 3 de la présente loi, doit, s'il désire obtenir le renouvellement de son bail et s'il n'est plus dans les délais prescrits à l'article 14, 1^{er} alinéa, de la loi du 30 avril 1951, notifier sa demande dans

ART. 4

Die opzegging blijft evenwel geldig indien zij uitdrukt dat de verhuurder de bedoeling heeft het goed zelf te betrekken of het te doen betrekken in de voorwaarden bepaald in het 1^o van artikel 16 en in artikel 17 van de wet van 30 April 1951 of indien de verhuurder, binnen de maand na de inwerkingtreding van het in artikel 1 voorziene koninklijk besluit, aan de huurder die bedoeling te kennen geeft.

De verhuurder is eventueel de uitwinningsvergoeding verschuldigd in de gevallen en volgens de modaliteiten bepaald in de artikelen 25 en 27 van bovenbedoelde wet.

ART. 5.

De huurovereenkomst die de verhuurder met een nieuwe huurder zou hebben afgesloten en die, krachtens de bepalingen van de artikelen 1 en 3 van deze wet onuitvoerbaar zou zijn, wordt voor onbestaande gehouden.

Evenwel kan de nieuwe huurder die op datum van 20 November 1951 niet in het bezit is gekomen van het gehuurde goed, maar het goed dat hij vroeger betrok, moet verlaten, binnen de maand na de inwerkingtreding van het in artikel 1 voorziene koninklijk besluit, de geldigverklaring van zijn huurovereenkomst vragen. De rechter doet uitspraak naar billijkheid en stelt het recht van de nieuwe huurder om het goed dat hem in huur gegeven werd te betrekken desgevallend afhankelijk van de betaling van de uitwinningsvergoeding, voorzien in artikel 25, 5^o of 6^o, van de wet van 30 April 1951.

ART. 6.

De huurder, die krachtens het 4^o van artikel 2 geen aanspraak heeft op de toepassing van de wet van 30 April 1951 en die aanspraak zou hebben op de betalingen van artikel 1 van onderhavige wet kan, binnen de maand na de inwerkingtreding van het in artikel 1 voorziene koninklijk besluit, de herziening vragen van de abnormale huurprijs die hij, met het oog op de verlenging van zijn huur vóór 20 November 1951, zou moeten aanvaard hebben.

De nieuwe huurprijs wordt met terugwerkende kracht, te rekenen van de inwerkingtreding van de overeenkomst, door de rechter bepaald, overeenkomstig artikel 19 van de wet van 30 April 1951.

ART. 7.

De huurder, die aanspraak heeft op de bepalingen van de artikelen 1 en 3 van deze wet, moet, zo hij de hernieuwing van zijn huurovereenkomst wenst te bekomen, en zo hij niet meer valt binnen de termijnen voorgeschreven in artikel 14, 1^{ste} lid,

le mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal, prévu à l'article 1^{er} et ce suivant les modalités prévues au dit article 14 de la loi du 30 avril 1951.

ART. 8.

Dans le cas où un bail ou un renouvellement de bail visé à l'article 2 de la présente loi a été, avant son entrée en vigueur, conclu ou accordé, l'établissement d'utilité publique ou l'administration publique bailleresse peut à tout moment mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, en vue d'affecter le bien au domaine public ou à un service d'intérêt général.

Si la convention de bail ne contenait pas une clause de précarité, une indemnité d'éviction, limitée à un an de loyer, peut, si l'équité le justifie, être accordée par le juge.

ART. 9.

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

van de wet van 30 April 1951, binnen de maand na de inwerkingtreding van het in artikel 1 voorziene koninklijk besluit, zijn verzoek betekenen en dit volgens de modaliteiten bepaald bij bedoeld artikel 14 van de wet van 30 April 1951.

ART. 8.

Ingeval een huurovereenkomst of een hernieuwing van huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 2 van deze wet, vóór de inwerkingtreding van deze wet werd afgesloten of toegestaan, kan de instelling van algemeen nut of het openbaar bestuur, die het goed in huur hebben gegeven, te allen tijde een einde maken aan de huurovereenkomst, mits zes maanden te voren op te zeggen bij deurwaarders-exploot of bij ter post aangetekende brief, ten einde het goed voor het openbaar domein of voor een dienst van algemeen belang aan te wenden.

Indien de huurovereenkomst geen precario-beding behelsde, kan door de rechter, zo zulks billijkheidshalve gerechtvaardigd is, een uitwinning-vergoeding, beperkt tot één jaar huurprijs, worden toegestaan.

ART. 9.

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