

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session Extraordinaire 1939	N° 125		Buitengewone Zitting 1939
	SEANCE du 14 Juin 1939	VEROADERING van 14 Juni 1939	

PROPOSITION DE LOI
relative à la révision temporaire
et à la résiliation des baux commerciaux.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 5 août 1933 accordait au locataire d'un immeuble à usage commercial la faculté de demander en justice la réduction temporaire de loyers qui apparaissaient comme trop onéreux eu égard aux circonstances économiques.

Les arrêtés royaux n° 143 du 18 mars 1935, n° 249 du 9 mars 1936, la loi du 31 décembre 1936 ont successivement prorogé le bénéfice des réductions obtenues, d'abord jusqu'au 1^{er} avril 1936, ensuite jusqu'au 1^{er} janvier 1937 et jusqu'au 1^{er} avril 1938.

Enfin, la loi du 2 avril 1938 a prorogé l'effet des réductions consacrées par application de la loi du 31 décembre 1936 jusqu'au 1^{er} juin 1938 et a permis au juge de maintenir tout ou partie de la réduction obtenue antérieurement jusqu'au 1^{er} juin 1938.

Les conditions économiques actuelles, loin de justifier le retour au droit commun, exigent au contraire le maintien de dispositions qui ont été prises au moment où la conjoncture économique était sensiblement meilleure.

La présente proposition de loi tend donc à maintenir pour une nouvelle période d'un an les dispositions de la loi du 2 avril 1938 :

a) en prorogeant de deux mois la situation présente, soit jusqu'au 1^{er} août;

b) en donnant la faculté au preneur de s'adresser au juge qui en équité peut reviser le loyer;

c) en décidant que la décision du juge s'applique aux loyers afférents à la période allant du 1^{er} août 1939 au 1^{er} août 1940.

Il faut, en effet, proroger de deux mois la situation présente pour renouveler le régime instauré par la loi du 31 décembre 1936 comme l'a voulu la Chambre en votant la loi du 2 avril 1938.

WETSVOORSTEL
betreffende de tijdelijke herziening
en de verbreking van handelshuurovereenkomsten.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

De wet van 5 Augustus 1933 verleende aan den huurder van een hoofdzakelijk voor handelsdoeleinden bestemd vast goed, de mogelijkheid, in rechten, de tijdelijke verlaging aan te vragen van huurprijzen die te zwaar werden geacht in verband met de economische omstandigheden.

De Koninklijke besluiten n° 143, van 18 Maart 1935, n° 249, van 9 Maart 1936, de wet van 31 December 1936 hebben de bekomen verlagingen achtereenvolgens verlengd, eerst tot 1 April 1936, vervolgens tot 1 Januari 1937 en tot 1 April 1938.

Ten slotte, heeft de wet van 2 April 1938 de uitwerking van de verlagingen die bij toepassing van de wet van 31 December 1936 werden bekrachtigd, tot 1 Juni 1938 verlengd en aan den rechter toegelaten de vroeger bekomen verlaging, geheel of gedeeltelijk, tot 1 Juni 1938 te behouden.

In stede van den terugkeer naar het gemeenrecht te billijken, pleiten de huidige economische omstandigheden veeleer voor het behoud van bepalingen die werden genomen op een oogenblik waarop de economische toestand aanmerkelijk beter was.

Dit wetsvoorstel heeft dan ook ten doel de bepalingen van de wet van 2 April 1938 voor een nieuw tijdperk van een jaar te behouden :

a) door den huidige toestand met twee maanden, tot 1 Augustus, te verlengen;

b) door den huurder in de gelegenheid te stellen zich tot den rechter te wenden die de huur, in billijkheid, kan herzien;

c) door te beslissen, dat de uitspraak van den rechter toepasselijk is op de huurovereenkomsten behorende tot het tijdperk gelegen tusschen 1 Augustus 1939 en 1 Augustus 1940.

Inderdaad, de huidige toestand moet met twee maanden worden verlengd, om het regime te vernieuwen dat door de wet van 31 December 1936 werd ingevoerd, zooals het in de bedoeling van de Kamer lag toen zij de wet van 2 April 1938 stemde.

PROPOSITION DE LOI

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, par la loi du 31 décembre 1936 et par la loi du 2 avril 1938, 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} août 1939.

ART. 2.

Le locataire ou sous-locataire d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à l'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, par la loi du 31 décembre 1936 et par la loi du 2 avril 1938.

ART. 4.

La décision du juge ne peut s'appliquer qu'aux loyers afférents à la période allant du 1^{er} août 1939 au 1^{er} août 1940.

ART. 5.

La présente loi sera exécutoire le jour de sa publication.

WETSVOORSTEL

EERSTE ARTIKEL.

De huurverminderingen van hoofdzakelijk voor handelsdoeleinden bestemde vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, toegestaan na het in werking treden van de wet van 5 Augustus 1935, gewijzigd en aangevuld door de Koninklijke besluiten n° 143 van 18 Maart 1935 en n° 249 van 9 Maart 1936, door de wet van 31 December 1936 en door die van 2 April 1938, hetzij door een rechtstreeksch akkoord tusschen partijen, hetzij door zich te verstaan voor den Vrederechter, hetzij bij vonnis, zullen hun volledige en geheele uitwerking hebben, tot 1 Augustus 1939.

ART. 2.

De huurder of onderhuurder van een hoofdzakelijk voor handelsdoeleinden bestemde vast goed of gedeelte van vast goed, waarvan de huurovereenkomst werd gesloten, verlengd, gewijzigd of vernieuwd, zelfs onder andere voorwaarden, vóór 1 Januari 1934, en die, bij toepassing van de in het eerste artikel gemelde wetten en Koninklijke besluiten, een huurvermindering heeft bekomen, kan de handhaving van die vermindering aanvragen.

De rechter doet uitspraak in billijkheid; hij kan ofwel de vermindering handhaven, ofwel de huur aanpassen aan de huidige economische voorwaarden.

ART. 3.

De bij artikel 2 voorziene aanvraag moet, op gevaar van niet ontvankelijk te zijn, worden gedaan binnen dertig dagen na het in werking treden van deze wet, overeenkomstig de voorwaarden en in naleving van de formaliteiten voorzien door de wet van 5 Augustus 1933, gewijzigd en aangevuld door de Koninklijke besluiten van 18 Maart 1935 en van 9 Maart 1936, door de wet van 31 December 1936 en door die van 2 April 1938.

ART. 4.

De beslissing van den rechter is slechts toepasselijk op de huurovereenkomsten behorende tot het tijdperk gelegen tusschen 1 Augustus 1939 en 1 Augustus 1940.

ART. 5.

Deze wet zal uitvoerbaar zijn van den dag af van hare bekendmaking.

J. HOSSEY.
P.-H. SPAAK.
L. BAILLON.