

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1936-1937	N° 100		Zittingsjaar 1936-1937
N° 94 : PROJET DE LOI	SEANCE du 23 décembre 1936	VERGADERING van 23 December 1936	WETSONTWERP N° 94

PROJET DE LOI

relatif à la revision temporaire et à la résiliation des baux commerciaux.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE LA JUSTICE (1)
PAR M. BOHY.

MESDAMES, MESSIEURS,

On se rappellera qu'aux termes de la loi du 6 août 1933, tout commerçant titulaire d'un bail contracté avant le 1^{er} janvier 1932, et estimant que la crise l'avait trop durement frappé pour pouvoir continuer à en supporter les charges, avait faculté, dans les six mois de la promulgation de la loi, de demander au Juge de Paix du lieu loué la réduction de son loyer.

Le Juge de Paix, après avoir ordonné une expertise comptable portant sur le rendement commercial de l'entreprise, et, pour autant que de besoin, après examen des modifications éventuelles de la valeur locative du bien, refusait ou accordait une réduction du loyer dont il déterminait le montant, et ce jusqu'à fin 1934.

Deux arrêtés royaux ont prorogé cette mesure, successivement jusque fin 1935 et fin 1936; de plus, la loi a été rendue applicable aux baux contractés avant le 1^{er} janvier 1934.

Une proposition de loi, déposée par notre collègue, M. Baillon, vise à proroger les effets des décisions de justice intervenues jusqu'à la fin des baux en cours.

Le Gouvernement estime qu'à généraliser cette prorogation, on risque de manquer à l'équité tant à l'égard

WETSONTWERP

betreffende de tijdelijke herziening en de verbreking van de handelshuurovereenkomsten.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE (1)
UITGEBRACHT DOOR DEN HEER BOHY.

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

Men herinnert zich dat, luidens de wet van 6 Augustus 1933, elk handelaar in 't bezit van een huurovereenkomst vóór 1 Januari 1932 gesloten en van oordeel dat de crisis hem te zwaar getroffen had om de lasten er van verder te kunnen dragen, mocht, binnen de zes maanden van de afkondiging van de wet, aan den Vrederechter van de plaats waar het gehuurd goed gelegen was, vermindering van zijn huur aanvragen.

Na een rekenplichtig onderzoek door deskundigen te hebben gelast van de bedrijfsinkomsten van de onderneming en, indien zulks noodig bleek, van de eventuele wijzigingen welke de huurwaarde van het goed mocht ondergaan hebben, weigerde of bewilligde de Vrederechter een vermindering van de huur waarvan hij het bedrag vaststelde en dit tot einde 1934.

Deze maatregel werd door twee Koninklijke besluiten verlengd, achtereenvolgens tot einde 1935 en einde 1936; bovendien, werd de wet toepasselijk verklaard op de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 Januari 1934.

Een wetsvoorstel door onzen collega den heer Baillon, ingediend, heeft voor doel de gevolgen van de rechterlijke beslissingen tot het verstrijken van de loopende huurovereenkomsten te verlengen.

De Regeering is van oordeel dat men door deze verlenging te veralgemeenen, gevaar loopt te kort te komen aan

(1) La Commission était composée de M. Marck, président; Blume-Grégoire (Mme), MM. Bohy, Brunet, Collard, Craeybeekx, Gruselin, Hossey, Mathieu. — Carton de Wiart, Delwaide, De Winde, Kluyskens, Koelman, Maes, Poncelet. — Janssens (W.), Jennissen. — Collet (P.), Legros. — Romsée. — Lahaut.

(1) De Commissie bestond uit den heer Marck, voorzitter; Blume-Grégoire (Mevr.), HH. Bohy, Brunet, Collard, Craeybeekx, Gruselin, Hossey, Mathieu. — Carton de Wiart, Delwaide, De Winde, Kluyskens, Koelman, Maes, Poncelet. — Janssens (W.), Jennissen. — Collet (P.), Legros. — Romsée. — Lahaut.

des commerçants locataires qu'à l'égard des propriétaires.

L'indéniable reprise économique à laquelle nous avons assisté a inégalement réparti ses effets, spécialement en ce qui concerne le commerce de détail.

Certains commerçants continuent à connaître les difficultés qui ont justifié précédemment les jugements diminuant le taux de leurs loyers. D'autres ont amélioré leur situation, mais doivent, parfois au milieu des pires difficultés, faire face aux engagements contractés pendant la période pénible qu'ils viennent de vivre.

D'autres enfin ont réellement dépassé la période critique, et retrouvent une relative aisance. Il n'est pas plus juste d'accabler les premiers et les seconds sous un accroissement de charges qui les écraserait, qu'il n'est équitable d'écarter plus longtemps les derniers du droit commun.

C'est pourquoi le Gouvernement pense que chaque cas doit être examiné séparément. Il doit certainement l'être à l'abri de la législation existante. C'est pourquoi le projet prévoit une prorogation de trois mois de la situation présente.

Tout locataire qui estimera avoir des raisons valables de s'opposer à un retour pur et simple, à dater du 1^{er} avril 1937 aux conditions du bail, pourra intenter devant le Juge de Paix compétent une action tendant à obtenir la prorogation totale ou partielle de la réduction obtenue par lui sous l'empire de la législation antérieure.

Votre Commission a, à l'unanimité, estimé pouvoir se rallier à cette manière de voir et demande à la Chambre d'adopter le projet de loi qui lui est soumis.

Le Rapporteur,

Georges BOHY.

Le Président,

H. MARCK.

de billijkheid, zoowel wat de handelaars-huurders betreft als wat de eigenaars betreft.

Tengevolge van de niet te miskennen economische opleving, hebben wij gezien dat de gevolgen er van ongelijklijk verdeeld werden, in het bijzonder wat den kleinhandel betreft.

Sommige handelaars blijven de moeilijkheden ondervinden, die vroeger de vonnissen hebben gebillijkt, waarbij het bedrag van hun huurprijzen werd verlaagd. Anderen konden hun toestand verbeteren, doch moeten vaak, te midde van de eerste moeilijkheden, het hoofd bieden aan de verplichtingen aangegaan gedurende de bezwarende periode die ze hebben beleefd.

Anderen hebben, eindelijk, de critische periode werkelijk achter den rug en hervinden een betrekkelijken welstand. Het is evenmin rechtvaardig de eersten en de tweeden te doen bezwijken onder een ophooping van lasten, als het billijk is de laatsten nog langer van het gemeen recht te spenen.

Daarom is de Regeering van meening dat ieder geval afzonderlijk moet worden onderzocht. Zij moet voorzeker beschut zijn tegen de bestaande wetgeving. Daarom voorziet het ontwerp een verlenging met drie maanden van den huidige toestand.

Elke huurder die mocht oordeelen geldige redenen te hebben om zich, met ingang van 1 April 1937, tegen een eenvoudigen terugkeer te verzetten van de huurvoorwaarden, kan vóór den bevoegden vrederechter een vordering instellen, er toe strekkende de geheele of gedeeltelijke verlenging te bekomen van de door hem, onder het beheer der vroegere wetgeving, bekomen verlaging.

Eenparig, is uwe Commissie van oordeel deze zienswijze te mogen bijtreden en vraagt zij de Kamer het haar onderworpen wetsontwerp goed te keuren.

De Verslaggever,

Georges BOHY.

De Voorzitter,

H. MARCK.