

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1928-1929	N° 37		Zittingsjaar 1928-1929
PROPOSITION DE LOI, N° 119 (1927-1928)	SÉANCE du 13 Décembre 1928	VERGADERING van 13 December 1928	WETSVORSTEL, N° 119 (1927-1928)

PROPOSITION DE LOI
relative aux baux à long terme.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (¹)
PAR M. SOMERHAUSEN.

MESSIEURS,

L'arrêté royal du 25 octobre 1926 relatif à la stabilisation a, tout en consacrant en fait la dévalorisation de l'unité monétaire, créé la fiction de l'équivalence du franc actuel et du franc d'avant-guerre. Le rapport au Roi le dit en termes expres : « Le franc gardera donc son rôle dans l'économie nationale. Il sera demain ce qu'il était hier au point de vue des transactions et de l'exécution des contrats. Ceux qui payaient hier en francs, payeront demain en francs. L'obligation d'accepter les billets subsiste pour tout le monde, y compris les administrations publiques. »

Lors de la discussion du projet de loi sur la Liste civile, la Chambre a manifesté son respect pour la fiction légale du franc toujours égal à lui-même en supprimant du texte l'expression « francs actuels ».

Tout notre régime contractuel étant basé sur une fiction, il en est résulté des inconvénients et des injustices. Par des lois de péréquation, le législateur a corrigé certaines d'entre elles, dans la mesure des possibilités fiscales et des nécessités sociales. Cette œuvre est loin d'être terminée. Innombrables sont les domaines où l'on peut concevoir certaines adaptations. Elles ne seront pas toutes possibles et leur nécessité n'apparaît pas dans tous les cas aussi impérieuse.

Les problèmes nés de la dévaluation du franc sont trop nombreux et trop complexes pour que le législateur puisse essayer de les résoudre par une loi unique. Préconiser une solution d'ensemble, c'est en fait l'ajourner *sine die*.

(¹) La section centrale, présidée par M. Hallet, était composée de MM. Desagheer, Fieullien, Somerhausen, de Piermont, Carton de Wiart et Colleaux.

WETSVOORSTEL

betreffende de huur- en pachtovereenkomsten
op langen termijn.

VERSLAG

NAMENS DE MIDDENAFDEELING (¹) UITGEBRACHT
DOOR DEN HEER SOMERHAUSEN.

MIJNE HEEREN,

Het Koninklijk besluit van 25 October 1926 betreffende de stabilisatie heeft, met de feitelijke staving van de devaluatie der munteenheid, den schijn doen ontstaan van de gelijkwaardigheid van den huidige frank en van den vóóroorlogse frank. Het verslag aan den Koning zegt op uitdrukkelijke wijze : « De frank zal zijn rol in 's lands economie blijven vervullen. Hij zal morgen zijn, hetgeen hij gisteren was in verband met den handelsoorzet en met de uitvoering der overeenkomsten. Zij die gisteren in franks betaalden, zullen morgen nog in franks betalen. De verplichting van de biljetten te aanvaarden blijft voortbestaan voor iedereen, de openbare besturen mede inbegrepen. »

Bij de behandeling van het wetsontwerp op de Lijvele Lijst, heeft de Kamer blijk gegeven van eerbiediging der wettelijke fictie van den frank die steeds zich zelf gelijk blijft, door in den tekst de uitdrukking « huidige franks » te doen wegvallen.

Daar heel onze contractuele regeling op eene fictie berust, zijn daaruit bezwaren en ongerechtigheden gesproken. Door péréquatie-wetten, heeft de wetgever sommige bezwaren en ongerechtigheden doen verdwijnen in de mate der fiskale mogelijkheden en der sociale noodwendigheden. Dit werk is lang nog niet ten einde. Ontelbare toestanden moeten nog aangepast worden. Dit zal niet overal mogelijk zijn en, in al de gevallen, doet de drang daartoe zich ook niet even sterk gevoelen.

De vraagstukken die door de devaluatie van den frank werden naar voren gebracht, zijn te talrijk en te ingewikkeld opdat de wetgever ze door een cenige wet kunne oplossen. Eene oplossing voorstellen is, feitelijk, ze op de lange baan schuiven.

(¹) De middenafdeeling, voorgezeten door den heer Hallet, bestond uit de heren Desagheer, Fieullien, Somerhausen, de Piermont, Carton de Wiart en Colleaux.

On a fait grief à la proposition relative aux baux à long terme d'être une solution fragmentaire d'un vaste problème. La majorité de votre section centrale n'a pas cru devoir s'arrêter à ce reproche auquel bien peu de lois votées par le Parlement belge échapperaient.

*
**

Nous lisons dans les développements de la proposition : « Les bailleurs qui se sont adressés aux tribunaux pour se faire payer suivant la valeur réelle de leur créance, ont été déboutés en général, en dépit des considérations de droit et d'équité qu'ils ont fait valoir. Les juges se sont attachés servilement à la lettre de la loi et ont fait prévaloir celle-ci sur la foi due au contrat. »

Cette critique adressée à la jurisprudence ne nous apparaît pas fondée. Les contrats ne sont sujets à rescision pour cause de lésion que dans les cas expressément prévus par la loi. Il en est ainsi en matière de partage en cas de lésion de plus du quart (Code civil, art. 887), en matière de vente en cas de lésion de plus des sept douzièmes (Code civil, art. 1874), en matière de contrat d'emploi en cas de lésion de plus de moitié (loi du 7 août 1922, art. 6).

La loi du 11 octobre 1919 a permis la résiliation des contrats ayant un caractère commercial, obligeant à des prestations successives, lorsque leur exécution entraînait des charges qui ne pouvaient être normalement prévues au moment de la conclusion de ces contrats. Pour les concessionnaires de services publics, la même loi a permis la majoration des taux de péages autorisés par le cahier des charges.

En matière de baux à long terme, le contrat pourra désormais être résilié en cas de lésion de plus du quart. Toutefois, le locataire pourra se maintenir en jouissance à condition de payer un loyer majoré.

On voit que la proposition n'introduit nullement dans notre législation des principes inconnus.

*
**

Par 3 voix contre 2 et une abstention, votre section centrale vous propose donc l'adoption de la proposition, sous réserve des modifications de détail suivantes :

La proposition s'applique : 1° aux baux à loyer; 2° aux baux à ferme; 3° aux baux et concessions ayant pour objet l'exploitation de minières, carrières et tourbières.

En ce qui concerne les baux à ferme, la majorité de votre section vous propose la disjonction de cet objet.

Men heeft aan het voorstel betreffende de huur- en pachtvereenkomsten op langen termijn verweten van een broksgewijze oplossing te zijn van een uitgebreid problema. De meerderheid van uwe middenafdeeling heeft gemeend bij dit verwijt niet te moeten stilblijven, dat op vele door het Belgisch Parlement aangenomen wetten kan toegepast worden.

*
**

In de Toelichting van het voorstel lezen wij het volgende : « De verpachters die zich tot de rechtbanken hebben gewend om betaling te eischen volgens de werkelijke waarde van hunne schuldvordering, werden, spijs de aangevoerde gronden van recht en rechtvaardigheid, over het algemeen afgewezen. De rechters hebben staafs de letter van de wet gevolgd en deze gesteld boven de trouw aan het contract verschuldigd. »

Deze kritiek is tegen de rechtspraak gericht en schijnt ons niet gegrond. De contracten zijn slechts vatbaar voor vernietiging wegens oorzaak van benadeeling in de uitdrukkelijk bij de wet voorziene gevallen. Dit geldt eveneens in zake van verdeling, in geval van benadeeling voor meer dan het vierde (Burgerlijk Wetboek, art. 887), in zake van verkoop wegens benadeeling voor meer dan de zeven twaalfden (Burgerlijk Wetboek, art. 1874), in zake van arbeidsovereenkomst voor bedienden wegens benadeeling voor meer dan de helft (wet van 7 Augustus 1922, art. 6).

De wet van 11 October 1919 heeft de verbreking toegelaten van de contracten die een handelskarakter bezitten en tot opeenvolgende praestaties verplichten, wanneer de uitvoering er van lasten zou veroorzaken, welke niet normaal konden voorzien worden op het oogenblik van het sluiten dezer contracten. Voor de concessiehouders van openbare diensten, heeft dezelfde wet de verhooging toegelaten van de bij het lastenkohier gemachtigde weggelden.

In zake van huur- en pachtvereenkomsten op langen termijn, zal het contract voortaan kunnen opgezegd worden in geval van benadeeling voor meer dan een vierde. Echter zal de huurder het genot van het gehuurde goed kunnen behouden, mits een verhoogden huurprijs te betalen.

Men ziet dat het voorstel in onze wetgeving geenszins ongekende beginselen invoert.

*
**

Met 3 stemmen tegen 2 en één onthouding, stelt uwe middenafdeeling U dus de goedkeuring voor van het voorstel, onder voorbehoud van de volgende wijzigingen :

Het voorstel is van toepassing : 1° op de huurovereenkomsten; 2° op de pachtvereenkomsten; 3° op de pachten en concessies die voor doel hebben het ontginnen van mijnen, graverijen en turfputten.

In zake de pachtvereenkomsten, stelt de meerderheid van uwe middenafdeeling U voor, dit af te

Les auteurs limitaient l'application de la proposition aux baux contractés avant le 1^{er} janvier 1923, considérant qu'à partir de ce moment, les bailleurs ont dû se convaincre que la valeur de la monnaie ne se relèverait plus guère. Mais les bailleurs pouvaient ne pas prévoir les baisses du franc belge qui se produisirent après 1923.

La majorité de votre section centrale vous propose donc de fixer comme date-limite le 25 octobre 1923, où entra en vigueur l'arrêté de stabilisation.

Les auteurs de la proposition prévoient que le loyer révisé ne pourra dépasser les six septièmes de la valeur locative. La majorité de votre section a estimé ce taux trop élevé. En effet, même en temps normaux, les loyers sont moindres dans les baux à long terme que dans ceux à court terme, cette réduction étant compensée par la garantie d'un revenu certain et ininterrompu pendant une période prolongée.

D'autre part, il apparaît logique de mettre le taux de majoration en proportion du taux de lésion donnant droit à cette majoration, sinon des anomalies se produiraient.

Supposons deux immeubles d'une valeur locative de 35.000 francs, loué à long terme l'un à 20.000 francs, l'autre à 27.000 francs. Par application de la proposition, le premier serait porté à 30.000 francs, le second resterait fixé à 27.000 francs.

La procédure en revision tracée par l'article 2 reproduit presque textuellement l'article 3 de la loi du 11 octobre 1919.

Le locataire peut en tout état de cause demander la résiliation du bail, dit l'article 3 de la proposition. Il faut entendre par là que le locataire a le choix entre la majoration du loyer et la résiliation du bail. Ce choix le locataire peut l'exercer jusqu'au moment où il connaît le montant du loyer majoré. Lorsque la décision qui revise le loyer est coulée en force de chose jugée, le locataire est déchu du droit de demander la résiliation.

NOTE DE LA MINORITÉ

Un membre de la section centrale a déclaré s'abstenir. Tout en comprenant les considérations d'équité qui ont inspiré les auteurs de la proposition de loi, il redoute certaines des conséquences qu'aurait son adoption. La date que la proposition prévoit pour les baux qui seraient soumis à revision, le quantum de dommage qui justifierait la revision de ces baux ont un caractère arbitraire et ne manqueront point de provoquer des comparaisons choquantes.

Comment justifier, par des motifs d'équité, qu'un bail ayant date certaine le lundi sera remis en ques-

De stellers van het voorstel beperkten de toepassing er van op de huur- en pachtvereenkomsten gesloten vóór 1 Januari 1923, dewijl, van af dit oogenblik, de verpachters zich hebben moeten overtuigen dat de waarde der munt niet meer zou stijgen. Doch de verpachters konden de inzakkingen van den Belgischen frank niet voorzien, welke na 1923 plaatsgrepen.

De meerderheid van uwe middenafdeeling stelt U dus voor, de uiterste grens te bepalen op 25 October 1923, op welken datum het besluit van stabilisatie in werking is getreden.

De stellers van het voorstel voorzien dat de herziene huurprijs niet de zes zevenden mag overschrijden van de huurwaarde. De meerderheid van uwe middenafdeeling was van oordeel dat dit bedrag te hoog is. Inderdaad, zelfs in normale tijden, zijn de huurprijzen minder hoog, bij pachtvereenkomsten op langen termijn, daar deze vermindering vergoed wordt door den waarborg van een zeker en doorlopend inkomen gedurende een lang tijdsbestek.

Anderzijds, schijnt het logisch het bedrag van de verhooging evenredig te doen zijn met de grootte van het nadeel dat recht geeft op deze vermeerdering, zoodat zouden er zich ongerijmdheden voordoen.

Veronderstellen wij twee vaste goederen met een huurwaarde van 35.000 frank, verhuurd op langen termijn, het eene tegen 20.000 frank, het andere tegen 27.000 frank. Bij toepassing van het wetsvoorstel, zou het eerste worden gebracht op 30.000 frank, het tweede zou op 27.000 frank blijven.

De herzieningsprocedure, door artikel 2 voorgeschreven, is nagenoeg de textueele herhaling van artikel 3 der wet van 11 October 1919.

Naar luid van artikel 3, kan de huurder, te allen tijde, de verbreking van de huurovereenkomst aanvragen. Dit wil zeggen, dat de huurder de keus heeft tusschen de verhooging van den huurprijs en de verbreking der huurovereenkomst. De huurder kan die keus uitoefenen tot het oogenblik waarop hij het beloop van den vermeerderden huurprijs kent. Zoodra de beslissing tot herziening van den huurprijs, in kracht van gewijsde is gegaan, is de huurder vervallen van het recht de verbreking aan te vragen.

NOTA VAN DE MINDERHEID

Een lid van de middenafdeeling verklaarde zich te onthouden. Hoewel hij de beweegredenen van billijkheid begreep, welke de indieners van het wetsvoorstel hebben tot richtsnoer gediend, ducht hij zekere gevolgen welke uit de aanneming er van zullen voortvloeien. De datum welke door het voorstel wordt voorzien voor de aan herziening te onderwerpen huurovereenkomsten, de hoegroothed van de schade welke de herziening van die overeenkomsten zou rechtvaardigen, zijn van een willekeurigen aard en zullen niet nalaten onverkwikkelijke vergelijkingen te verwekken.

Hoe zal men, door billijkheidsredenen, rechtvaardigen dat een huurovereenkomst, met vasten datum

tion et que le bail du mardi sera respecté dans toutes ses clauses? Comment ne pas s'attendre aussi à des récriminations de la part des *créanciers hypothécaires* et de maints autres intéressés auxquels la proposition n'accorde pas les mêmes avantages qu'aux propriétaires, bien qu'ils puissent être lésés autant et plus que ceux-ci? Enfin, la diversité des situations qui existent entre bailleurs et preneurs n'est pas prise en considération par la proposition.

Il arrive souvent que certaines obligations accessoires consenties par le locataire compensent ce que le faux et la location peut avoir de modique, ou encore que le bail à long terme ait déterminé le preneur à faire à l'immeuble d'importants travaux dont le propriétaire retrouvera bientôt le profit. Dans ces conditions, ne faudrait-il pas chercher à résoudre les problèmes si délicats que la dévaluation du franc a multipliés en matière de contrats, par une solution organique et non fragmentaire, telle que celle qui vient d'être adoptée par la Commission officielle qui, à l'initiative des gouvernements français et italien s'est occupée tout récemment d'étudier et de rédiger un projet de revision du Code civil. Cette Commission, présidée par M. Scialoja, l'éminent juriste italien et dont M. Capitani, le savant professeur de la Faculté de droit de Paris, a été le rapporteur, propose d'étendre aux meubles le principe de la rescision pour cause de lésion que le Code Napoléon, héritier du droit romain, a admis pour les immeubles. Les valeurs mobilières ont pris, depuis un siècle, une importance telle qu'elles dépassent les valeurs immobilières que les rédacteurs du Code civil considéraient comme représentant surtout la fortune des particuliers. Ne pourrait-on étudier l'inscription, dans notre Code civil, d'une disposition d'ordre général autorisant les tribunaux à reviser les conventions en cas de disproportion excessive entre les obligations ou prestations assumées par les parties? Pareille disposition permettrait de donner satisfaction aux propriétaires dont le sort a provoqué le dépôt de la proposition de loi soumise à la section centrale, et cela, sans susciter les objections signalées plus haut.

Le Rapporteur,
SOMERHAUSEN.

Le Président,
MAX HALLET.

op Maandag, opnieuw in kwestie zal worden gesteld, en dat de overeenkomst van Dinsdag, in al hare bedingen zal geëerbiedigd worden? Geen wonder, zoo er klachten oprijzen vanwege de *hypothecaire schuldborderaars* en vanwege menige andere belanghebbenden die uit het wetsvoorstel niet dezelfde voordeelen zullen trekken als de eigenaars, hoewel zij even goed kunnen benadeeld worden als dezen. Eindelijk, de verscheidenheid van toestanden die er bestaat tusschen verhuurders, wordt niet in aanmerking genomen door het voorstel.

Het komt vaak voor, dat sommige ondergeschikte verplichtingen welke de huurder op zich genomen heeft, in zich besluiten hetgeen het huurbedrag als billijk heeft, of nog dat de huurovereenkomsten op langen termijn den huurder hebben doen besluiten, aan het vast goed aanzienlijke werken te doen uitvoeren, welke eerlang den eigenaar zullen ten goede komen. In deze voorwaarden, zou men eerder moeten er naar streven de zoo kiesche problemas welke, door de devaluatie van den frank, in zake van contracten, vermenigvuldigd zijn geworden, op te lossen door een organieke en niet door een broksgewijze regeling, in den aard van die welke is aangenomen geworden door de Officiële Commissie die, op initiatief van de Fransche en de Italiaansche Regeeringen, zich onlangs heeft bezig gehouden met het bestudeeren en opstellen van een ontwerp tot herziening van het Burgerlijk Wetboek. Deze Commissie, voorgezeten door den heer Scialoja, den eminenten Italiaanschen rechtsgeleerde, en waarvan de heer Capitani, de geleerde professor aan de Rechtsfaculteit van Parijs, de verslaggever is geweest, stelde voor, op de roerende goederen het principe toepasselijk te maken van de nietigverklaring wegens benadeeling, dat door het Code-Napoléon, erfgenaam van het Romeinsche recht, voor de onroerende goederen aangenomen was. Sinds een eeuw, hebben de roerende waarden zulk een belang gekregen, dat zij de onroerende waarden overtreffen, welke de opstellers van het Burgerlijk Wetboek aanzagen als vertegenwoordigende inzonderheid het vermogen der particulieren. Zou men de noodzakelijkheid niet kunnen bestudeeren van, in ons Burgerlijk Wetboek, een bepaling van algemeenen aard te doen opnemen, waarbij de rechtbanken gemachtigd worden de Overeenkomsten te herzien, in geval van overdreven wanverhouding tusschen de verplichtingen of praestaties door partijen op zich genomen? Zulke bepaling zou toelaten voldoening te schenken aan de eigenaars wier lot aanleiding heeft gegeven tot het indienen van het wetsvoorstel dat aan de middenafdeeling is onderworpen, en dit, zonder de hooger vermelde bezwaren te verwekken.

De Verslaggever,
SOMERHAUSEN.

De Voorzitter,
MAX HALLET.

AMENDEMENT
PROPOSÉ PAR LA COMMISSION.

ARTICLE PREMIER. — Le prix des baux à loyer conclus avant le 25 octobre 1926, dont la durée excède neuf ans, pourra être révisé s'il est inférieur de plus d'un quart à la valeur locative du bien loué, arbitrée au jour de la demande.

Le loyer révisé ne pourra dépasser les trois quarts de cette valeur; il prendra cours à dater du premier terme postérieur à la demande.

Pour l'établissement de la valeur locative, il ne sera pas tenu compte de la plus value conférée à l'immeuble par le preneur.

AMENDEMENT
DOOR DE COMMISSIE VOORGESTELD.

EERSTE ARTIKEL. — De prijs van de vóór 25 October 1926 gesloten huur- en pachtovereenkomsten, waarvan de duur niet negen jaar overschrijdt, zal kunnen worden herzien zoo hij meer dan één vierde lager is dan de huurwaarde van het verhuurde goed, geschat op den dag der aanvraag.

De herziene huurprijs mag niet de drie vierden van die waarde overschrijden; hij gaat in van af den eersten termijn volgend op de aanvraag.

Voor de vaststelling van de huurwaarde, wordt geen rekening gehouden met de door den huurder aan het vast goed gegeven.