

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
N° 311			
Session de 1931-1932	SÉANCE du 20 Juillet 1932	VERGADERING van 20 Juli 1932	Zittingsjaar 1931-1932

PROJET DE LOI

sur la revision temporaire des baux d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage commercial et des baux à ferme.

DÉVELOPPEMENTS

MADAME, MESSIEURS,

La crise économique que le pays traverse revêt pour les cultivateurs et pour les commerçants une acuité considérable.

Nombreux sont les commerçants qui ne disposent plus des fonds nécessaires à la vie normale de leurs affaires.

Ils peuvent réduire leurs frais généraux, mais sont dans l'impossibilité de réduire leurs loyers.

Le nombre des faillites augmente :

236 en 1930; 377 en 1931 et la situation s'aggrave.

Les cultivateurs subissent les conséquences de la baisse anormale de tous les produits de la terre.

Commerçants et cultivateurs ont en général des loyers fort élevés — ayant dû les subir par la volonté du propriétaire ou les ayant volontairement consentis à l'époque de prospérité, par suite de l'âpreté de la concurrence.

Tenant compte de la crise que nous traversons, nous avons estimé qu'il était utile, au point de vue économique, de permettre une revision toute momentanée des baux commerciaux et ruraux en cours.

Le principe qui fut de base à notre projet de loi est celui de l'imprévision si magistralement défendu par notre regretté et distingué collègue, feu Monsieur Eugène Hanssens.

Afin de faire œuvre simple et rapide, nous nous sommes inspirés de la loi du 20 juin 1930 relative aux baux à longs termes. Pour éviter des procès, nous avons prévu une procédure de conciliation.

Nous avons estimé qu'une revision des baux sur une base raisonnable pouvait utilement être préconisée, pour autant que cette revision ne dépasse pas une période fort courte — que nous avons fixée à un an.

Si la situation perdurait, la loi pourrait être prorogée.

Léo MUNDELEER.

WETSVOORSTEL

tot tijdelijke herziening van de huurovereenkomst der voor handelsgebruik bestemde vaste goederen of gedeelten van vaste goederen en van de landpachten.

TOELICHTING

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

Voor de landbouwers en voor de handelaars, omvat de economische crisis welke het land doorworstelt, een aanzienlijke scherpte.

Ze zijn talrijk, de handelaars die voor hun normaal zakenleven, niet meer over de noodige kapitalen beschikken.

Zij kunnen hun algemeene kosten verminderen, doch zijn niet in staat om hun huurprijzen af te slaan.

Het aantal faillissementen neemt met den dag toe : 236 in 1930; 377 in 1931 en de toestand verergert.

De landbouwers ondergaan de gevolgen van de abnormale verlaging van al de landbouwvruchten.

Handelaars en landbouwers hebben, over 't algemeen, zeer hoge pachten te betalen; ze hebben dezelfde moeten ondergaan door den wil van den eigenaar of er vrijwillig moeten in berusten ten tijde van voorspoed, wegens de verbitterde concurrentie.

Rekening houdende met de crisis die wij doormaken, hebben wij geoordeeld dat het, in economisch opzicht, nuttig ware een gansch tijdelijke herziening mogelijk te maken van de loopende handelshuurovereenkomsten en landpachten.

Het principe dat ten grondslag ligt van ons wetsvoorstel, is dat van de toevalligheid, zoo meesterlijk verdedigd door onzen betreurden en onderscheiden collega, wijlen den heer Eugène Hanssens.

Ten einde eenvoudig en snel te werk te gaan, hebben wij ons laten leiden door de wet van 20 Juni 1930 betreffende de pachten op langen termijn. Om talrijke rechtsgedingen te vermijden, hebben wij een verzoeningsprocedure voorzien.

Wij hebben gedacht dat een herziening van pachten op een redelijken grondslag, nuttig kan aangeprezen worden, in zooverre die herziening niet een zeer korten tijdduur zou overschrijden, welken termijn wij op één jaar hebben bepaald.

Moest de toestand voortduren, dan zou de wet kunnen verlengd worden.

Leo MUNDELEER.

PROJET DE LOI**Article premier.**

Le montant du loyer des baux d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage commercial, ainsi que des baux à ferme conclus avant le 31 décembre 1931, peuvent être révisés si les obligations d'une des parties contractantes sont hors de proportion avec les avantages qu'elle peut en retirer.

Art. 2.

La révision n'aura d'effet qu'à partir de la première échéance qui suivra l'introduction de la demande en justice.

Art. 3.

Le loyer sera fixé à sept fois la valeur 1914 pour les baux commerciaux et de cinq fois pour les baux à ferme.

Art. 4.

Les conditions de location au 1^{er} août 1914 peuvent être établies par toutes voies de droit quelle que soit la valeur du litige.

Si le bien n'existait pas au 1^{er} août 1914, s'il n'était pas loué ou loué à des conditions exceptionnelles, le montant du loyer normal à cette date sera déterminé par le juge.

Art. 5.

La demande en révision sera poursuivie dans les conditions et les formes prescrites par la loi du 20 juin 1930 relative aux baux à longs termes.

Art. 6.

La révision prévue par la présente loi n'aura d'effet que pour une durée d'un an.

WETSVOORSTEL**Eerste artikel.**

Het bedrag van de huurprijzen der voor handelsgebruik bestemde vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, alsmede van de landpachten, gesloten vóór 31 December 1931, kan herzien worden, bijaldien de verplichtingen van een der contracterende partijen buiten verhouding zijn met de voordeelen welke zij er kan uit trekken.

Art. 2.

De herziening zal slechts uitwerking hebben van af den eersten vervalldag volgende op de instelling van de rechtsvordering.

Art. 3.

De huishuur wordt bepaald op zevenmaal de waarde van 1914 voor de handelshuurovereenkomsten, en op vijfmaal die waarde voor de landpachten.

Art. 4.

De huurvoorwaarden, op 1 Augustus 1914, kunnen door alle rechtsmiddelen worden bewezen, welke ook de waarde zij van het geschil.

Zoo het goed niet bestond op 1 Augustus 1914, zoo het niet verhuurd was of zoo het verhuurd was aan uitzonderlijke voorwaarden, zou het bedrag van den op dien datum normalen huurprijs, door den rechter worden vastgesteld.

Art. 5.

De eisch in herziening zal worden vervolgd binnen de voorwaarden en op de wijze voorgeschreven bij de wet van 20 Juni 1930 betreffende de pachten op langen termijn.

Art. 6.

De bij deze wet voorziene herziening zal enkel gelden voor den duur van één jaar.

Leo MUNDELEER.

E. JENNISSEN.

-L. JORIS.