

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1932-1933	N° 198.		Zittingsjaar 1932-1933
PROJET DE LOI N° 197	SEANCE du 3 août 1933	VERGADERING van 3 Augustus 1933	WETSONTWERP N° 197

PROJET DE LOI
sur la revision temporaire et la résiliation
des baux commerciaux.

RAPPORT
FAIT AU NOM DE LA COMMISSION (1)
PAR M. JENNISSEN.

MADAME, MESSIEURS,

La proposition de loi sur la revision temporaire et la résiliation des baux commerciaux, votée par la Chambre le 4 mai dernier, par 142 voix contre 23 et 10 abstentions, était caractérisée par les dispositions suivantes :

1° Faculté pour les commerçants de demander la résiliation de leur bail, si l'état désespéré de leurs affaires la justifiait;

2° Faculté pour les commerçants de demander une réduction de loyer au taux normal, estimé au jour de la demande.

Le loyer normal était fixé par le juge, en considération uniquement de l'immeuble et non de la situation personnelle du locataire, plus ou moins fortuné, plus ou moins habile ou chanceux, qu'il soit exploitant direct ou indirect, Belge ou étranger.

La règle était donc objective et elle réalisait entre commerçants une certaine égalité au point de départ, souhaitable dans un domaine, particulièrement animé par la concurrence.

Que sont devenues ces dispositions dans le projet que nous transmet le Sénat ?

A. — Il n'y est pas répondu aux vœux des commerçants, tendant à la résiliation rapide et sans indemnité de leur bail, en cas de situation désespérée. Le locataire embarrassé doit demander d'abord une réduction de loyer et celle-ci acquise, passée en force de chose jugée — après plus d'un an peut-être de procédure — il peut solliciter la résiliation.

(1) La Commission était composée de MM. Meysmans, président, Coelst, Embise, Fieullien, Jennissen, Marquet, Mathieu (J.), Pierco, Van den Eynde.

WETSONTWERP
over de tijdelijke herziening en de verbreking
van de handelshuurovereenkomsten.

VERSLAG
NAMENS DE COMMISSIE (1) UITGEBRACHT
DOOR DEN HEER JENNISSEN.

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

Het wetsvoorstel op de tijdelijke herziening en de verbreking van de handelshuurovereenkomsten, dat door de Kamer op 4 Mei laatstleden werd goedgekeurd met 142 stemmen tegen 23 en 10 onthoudigen, werd gekenmerkt door de volgende bepalingen :

1° Recht voor de handelaars om de verbreking te vragen van hun huurovereenkomst, indien de wanhopige staat van hunne zaken dit rechtvaardigt;

2° Recht voor de handelaars om een vermindering te vragen van den huurprijs tot een normaal bedrag, geschat op den dag der aanvraag.

De normale huurprijs werd bepaald door den rechter, rekening houdend alleen met het goed en niet met den persoonlijke toestand van den huurder, min of meer begoot, min of meer bekwaam of fortuinlijk, rechtstreeks uitbatend of niet, Belg of vreemdeling.

De regeling was dus objectief en zij bewerkte tusschen de handelaars een zekere gelijkheid bij het vertrekpunt, wat wenschelijk was op een gebied dat bijzonder door de mededinging bezield wordt.

Wat zijn deze bepalingen geworden in het ontwerp ons door den Senaat overgemaakt ?

A. — Er wordt niet beantwoord aan den wensch der handelaars strekkende tot eene snelle verbreking van hunne huurovereenkomst, zonder vergoeding, in geval van hope-loozen toestand. De zich in moeilijkheden bevindende huurder moet eerst en vooral eene vermindering van den huurprijs aanvragen, en deze bekomen, in kracht van gewijsde gegaan — misschien na meer dan een jaar procedure — mag hij de verbreking inroepen.

(1) De Commissie bestond uit de heeren Meysmans, voorzitter, Coelst, Embise, Fieullien, Jennissen, Marquet, Mathieu (J.), Pierco, Van den Eynde.

B. — La réduction de loyer n'est accordée que sous la menace d'une résiliation que le propriétaire peut demander contre le locataire, 15 mois après que celui-ci a obtenu la réduction.

C. — La réduction de loyer ne s'accorde plus en considération de l'immeuble loué mais par rapport à la situation personnelle du locataire : elle varie avec ses ressources quelle que soit l'origine de celles-ci; elle est refusée au locataire qui n'exploite pas personnellement; les étrangers, qui n'ont pas de législation nationale sur les baux commerciaux ou dont les lois ne peuvent être invoquées par les Belges, sont exclus du bénéfice de la réduction.

Votre Commission, désirant aboutir en cette fin de session où la Chambre et le Sénat sont en désaccord, vous propose :

1° A l'unanimité moins une voix de remplacer la mention « des ressources du locataire » introduite à l'article 2 du projet du Sénat par le texte suivant :

« Des ressources que l'exploitation normale de l'immeuble est de nature à procurer au locataire ».

2° A l'unanimité moins une voix de supprimer les articles 4 et 5.

L'amendement suivant a été rejeté à parité de voix : « Lorsque par une décision devenue définitive une réduction de loyer a été accordée, les parties, sans préjudice aux dispositions contractuelles ou de droit commun, ont la faculté de résilier le bail moyennant préavis qui sera de trois ans à partir de l'échéance la plus prochaine si l'avis émane du bailleur et six mois s'il émane du preneur. Dans le cas de résiliation de la part du bailleur le locataire jouira du loyer réduit jusqu'à la date pour laquelle la résiliation a été donnée. »

3° D'accepter l'élimination des étrangers du bénéfice de la réduction mais pour autant que leur législation sur la matière en écarte les Belges étant entendu que l'étranger qui n'a pas de législation nationale sur la matière bénéficiera de la loi, ce qui n'est pas assez explicitement dit par le texte.

Le Rapporteur,

E. JENNISSEN.

Le Président,

L. MEYSMANS.

B. — De vermindering van den huurprijs wordt slechts toegestaan onder bedreiging van opzegging, welke door den eigenaar tegen den huurder mag aangevraagd worden, vijftien maanden nadat deze laatste de vermindering bekomen heeft.

C. — De vermindering van den huurprijs wordt niet meer toegestaan rekening houdend met het verhuurd goed, maar in verhouding tot den persoonlijken toestand van den huurder : zij verschilt naar gelang zijne inkomsten, welke ook de bron hiervan zij; zij wordt geweigerd aan een huurder die persoonlijk niet exploiteert; de vreemdelingen die geene nationale wetgeving op de handelshuurovereenkomsten bezitten of wier wetten niet door de Belgen mogen ingeroepen worden, worden uitgesloten van het genot van de vermindering.

Uwe Commissie die verlangt, bij dit einde der zitting, waar Kamer en Senaat niet overeenstemmen, tot een beslissing te geraken, stelt u voor, bij eenparigheid min eene stem :

1° De vermelding « de inkomsten van den huurder » in artikel 2 van het ontwerp van den Senaat ingelascht, te vervangen door den volgende tekst :

« Van de inkomsten welke het normaal exploiteeren van het vast goed aan den huurder kan bezorgen ».

2° Artikelen 4 en 5 te schrappen.

Het volgend amendement werd met staking van stemmen verworpen : « Wanneer bij een definitief geworden beslissing, een vermindering van huurprijs werd toegestaan, hebben partijen, onverminderd de bedongen of gemeenrechtelijke bepalingen, het recht de huurovereenkomst te verbreken mits opzegging van drie jaren te rekenen van den eerstvolgenden vervalldag zoo zij door den verhuurder wordt gedaan, en van zes maanden zoo zij van den huurder uitgaat. In geval van verbreking vanwege den huurder, zal de huurder den verminderden huurprijs genieten tot den dag waarop de verbreking gegeven werd. »

3° De uitschakeling te aanvaarden van de vreemdelingen van het genot der herziening, doch in zooverre dat hunne wetgeving in deze zaak de Belgen ook uitsluit, wel te verstaan dat de vreemdeling die, in zijn land geen wetgeving in deze zaak bezit, de voordeelen der wet kan genieten, hetgeen niet duidelijk genoeg door den tekst wordt gezegd.

De Verslaggever,

E. JENNISSEN.

De Voorzitter,

L. MEYSMANS.