

BELGISCHE SENAAT

VERGADERING VAN 25 JULI 1933

Verslag uit naam van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het Wetsontwerp over de tijdelijke herziening en de verbreking van de handelshuurovereenkomsten.

(Zie de n^{rs} 19, 20, 100, 125, 130 en de Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, vergaderingen van 30 Maart, 4, 6, 7, 11 April, 3 en 4 Mei 1933, en de n^{rs} 72 en 83 van den Senaat (zitting 1932-1933).)

Aanwezig : de heeren LIGY, voorzitter-verslaggever; COENEN, CROKAERT, DE CLERCQ (Jean-Joseph), DE CLERCQ (Joseph), DISIÈRE, HANQUET, HÉNAULT, HICGUET, HUISMAN VAN DEN NEST, LEBEAU, LEBON, LEGRAND, Baron MEYERS, ORBAN, PAULSEN, ROLIN, VAN BERCKELAER, VAN FLETEREN, VAN SCHOOR, VINCK, leden.

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

Op 4 Mei 1933, stemde de Kamer der Volksvertegenwoordigers met een meerderheid van 142 tegen 23 stemmen en 10 onthoudingen, een wetsvoorstel geformuleerd door een Bijzondere Commissie van de Kamer en dat voor doel heeft de verbreking en de tijdelijke herziening van de handelshuurovereenkomsten (*Handelingen*, vergadering van 4 Mei 1933, blz. 283, links).

Het verslag van den geachten heer Jennissen (*Stuk n^r 100*, blz. 1, links), verhaalt dat de Commissie, om haar voorstel op te maken, de teksten van twee wetsontwerpen, het eene van den geachten heer Marcel-H. Jaspar, het andere van den geachten heer Mundeleer, had versmolten en geamendeerd, met er de bepalingen betreffende de landpachten, die het voorwerp van een ander verslag uitmaakten, uit te lichten. Het verslag voegt er aan toe : « Het doel der wet die wij aan uwe goedkeuring onderwerpen is, vóór alles, ter hulp te komen aan de door de crisis getroffen handelaars. Het gaat er om, zonder de regels der billijkheid te schenden, een der bijzonderste lasten van den handel, te weten : de huur, te verminderen. »

Vanaf 16 Mei hield de Commissie van Justitie van den Senaat zich met het ontwerp bezig. Verschillende leden hadden gewenscht dat uw Commissie het ontwerp zonder meer zou goedkeuren, zooals het door de Kamer der Volksvertegenwoordigers werd aangenomen. Zij deden gelden dat spoedeisende maatregelen moesten genomen worden ten bate van de klasse der met ondergang bedreigde kleinhandelaars; dat, indien het ontwerp mocht gewijzigd zijn, hoe weinig ook, het opnieuw aan de Kamer moest voorgelegd worden en dat dienvolgens niemand kon voorzien wanneer het, in de bijzondere omstandigheden die het land doormaakt, tot wet zou worden.

Andere leden waren de meening toegedaan dat het ontwerp, zooals het aan den Senaat werd voorgelegd, onaannemelijk was. Een hunner kondigde zelfs amendementen vanwege de Regeering aan. Derhalve werd een nieuw onderzoek der gestemde voorstellen noodzakelijk. De amendementen van de Regeering worden hierbij in bijlage A vermeld. Andere amendementen, voorgesteld door de heeren Godding, Huisman van den Nest, Lebon en Ligy, zijn vermeld in de bijlagen B, C, D en E.

Zonder den ernst te betwisten van de crisis die het land doormaakt, en die al de klassen van de maatschappij zwaar treft, de nijveraars zooals de werklieden, de handelswereld evenzeer als de landbouwers, hebben sommige leden evenwel gewezen op de gewichtige inbreuk van het wetsontwerp op het rechterlijk grondbeginsel door artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek gehuldigd. Dit artikel luidt: « Alle wettiglijk gemaakte overeenkomsten strekken den genen die dezelve hebben aangegaan tot wet; zij kunnen niet herroepen worden, dan met wederzijdsche toestemming, of uit hoofde der redenen welke de wet daartoe voldoende verklaart ». Wanneer partijen zich dus tegenover elkander verbonden hebben door een vrij gesloten overeenkomst, dan blijven zij gebonden voor heel den duur van de overeenkomst; hun vrije samenwerking is onmisbaar om hen van hun wederzijdsche verplichtingen te ontslaan of om deze te wijzigen; zij moeten er de ongunstige gevolgen van dragen zooals zij de voordeelen genieten die zij hun moeten bezorgen. De wetgever evenmin als de rechter is bevoegd om er iets aan te wijzigen. Aldus luidt het grondbeginsel van sociale zooals van private orde dat de stof der overeenkomsten beheerscht. Indien, uit hoofde van bijzondere omstandigheden, de wetgever meent gerechtigd te zijn zich in te laten met in loop zijnde overeenkomsten, dan is hij genoopt het met des te meer omzichtigheid te doen dat zijn tusschenkomst als onvermijdelijk gevolg heeft ten bate van een der partijen en ten laste van de andere, het evenwicht te breken tusschen de wederzijdsche verstrekkingen die zij overwogen hadden ter vergelding van de gemeenschappelijk toegestane voordeelen.

De Kamer der Volksvertegenwoordigers, met 161 tegen 4 stemmen en 6 onthoudingen, de Vereenigde Commissiën van Landbouw en van Justitie van den Senaat, met groote meerderheid hunner leden, hebben, in zake landpachten, gemeend het te moeten doen wegens een crisis die niemand kon voorzien zoo langdurig als scherp te zijn.

Uw Commissie van Justitie heeft gemeend niet te kunnen weigeren voor de handelshuurovereenkomsten een gelijkaardige afwijking van de grondregelen van het recht aan te nemen, doch binnen de uiteraard beperkte grenzen die streng aan de dringende noodwendigheden van den dag beantwoorden.

Onder voorbehoud van een latere stemming over de vraag of het door de Kamer gestemde ontwerp moet gewijzigd worden, is uwe Commissie overgegaan tot het

ONDERZOEK DER ARTIKELN.

EERSTE ARTIKEL.

Het was bij het onderzoek van dit artikel dat de meest uiteenloopende meeningen tot uiting kwamen.

Een lid was van meening dat het niet aannemelijk was den huurder het recht toe te kennen naar gelieven ofwel de verbreking ofwel de huurvermindering te eischen. Het eenige recht dat volgens hem mocht toegestaan worden, ware

het recht van verbreking, eenige toegeving die vereenigbaar is met den vermoeden wil van de contractanten. Indien men inderdaad aanneemt, met de voorstanders van de theorie der onvoorzienbaarheid, dat in geval van een samenloop van omstandigheden die de contractanten op het oogenblik van het contract niet konden in overweging nemen, de wetgever zich gerechtigd meent hen te ontslaan van hun wederzijdsche verplichtingen, dan moet men zich tot deze gevolgtrekking alleen beperken; er kan geen sprake zijn partijen te verplichten wijzigingen te ondergaan waarvan de eene of de andere niet zouden willen of aan een derde toe te laten, het weze de rechter, de voorwaarden van hun toekomstig contract te bepalen. Dit geachte lid drong bovendien aan op het gevaar van veelvuldige processen die zouden voortvloeien uit de goedkeuring van een ontwerp dat geen andere voorwaarde eischt voor de vordering tot vermindering der huur den huurder toegestaan, dan te weten of « de in de overeenkomst bedongen prijs hooger is dan de normale huurwaarde van het verhuurde goed, geschat op den dag der aanvraag ». Welke huurder zal niet, in den huidige crisistijd, beweren dat zijn huurprijs hooger is dan de huidige huurwaarde van het gehuurde goed? Naar het oordeel van het geachte lid, mag dergelijk ontwerp door den Senaat niet goedgekeurd worden!

Aan deze opmerkingen beantwoorden verscheidene amendementen door den geachten heer Godding voorgesteld.

Andere leden waren integendeel van oordeel dat niet aan den huurder alleen de keus te laten tusschen de verbreking van de huurovereenkomst en de vermindering van de huur, zou beteekenen dat men hem daardoor zelf dwingt de verbreking van de overeenkomst in rechten te vervolgen, hem tot den ondergang doemt. Inderdaad, verklaarden zij, het huis van den handelaar is zijn werktuig dat hij heeft aangepast aan de noodwendigheden van zijn bedrijf. Het magazijn dat hij moeizaam heeft ingericht, de omzet dien hij dank zij volharding en zorg heeft geschapen, de cliënteel die hij gevormd heeft na jaren onverdroten inspanning, gelden enkel voor het huis dat hij betreft; hem verplichten het te verlaten om te ontsnappen aan een overdreven huurprijs, beteekent hem zijn broodwinning ontnemen, hem tot de ellende veroordeelen. Het recht op een vermindering van de huur is dus het eenige middel om aan de moeilijkheden van het oogenblik een rechtvaardige oplossing te geven. Het bezwaar betreffende de veelvuldige processen doet deze geachte leden niet terugschrikken; zij zijn er van overtuigd dat de vredegrechten in dit geval niet meer overlast zullen zijn dan tengevolge der vorige wetten op de huren en dat de toestand zich spoedig zal stabiliseeren.

Een voorstander van het recht voor den huurder alleen om een vermindering van de huur te eischen, verweet het ontwerp van de Kamer evenwel niet den termijn te bepalen voor denwelke deze vermindering zou worden verleend. Naar zijn oordeel is het niet mogelijk de vermindering voor den ganschen duur van de huurovereenkomst te voorzien. Zij is slechts te rechtvaardigen en aannemelijk voor den verderen duur van de crisis. De uitwerking van de wet zou dus moeten beperkt worden tot een datum waarop men redelijker wijze mag aannemen dat de crisis, zoo niet geëindigd, dan toch aanzienlijk zal gemilderd zijn. Z. i. zou deze datum einde 1935 zijn.

Vreezende dat de wet aanleiding zou geven tot talrijke rechtsgedingen en tot menigvuldige schattingen door deskundigen, drukte een lid der Commissie er zijn spijt over uit dat het ontwerp den tekst niet weergeeft van de Kamercommissie, die de vordering tot vermindering van de huur slechts toeliet indien

de in de overeenkomst bedongen prijs hooger is dan zevenmaal de huurwaarde van het in 1914 verhuurde goed. Naar het oordeel van dezen geachten collega bood deze bepaling een ernstige beperking voor de overdrijvingen van de huurders, die natuurlijk geneigd zijn de huur van hun huis overdreven te achten in vergelijking met de huidige huurwaarde.

Daartegen werd opgeworpen dat het in vele gevallen niet mogelijk zou zijn de huurwaarde van 1914 te bepalen van nu bestaande huizen die bovendien sedert twintig jaar wijzigingen of een volledige hervorming hebben kunnen ondergaan. Van den anderen kant heeft de kadastrale aanpassing van 1930 elke vergelijking tusschen 1914 en nu onmogelijk gemaakt.

Een lid verweet zijn collega's van de Commissie, die gekant waren tegen het voorstel om aan de huurders het recht te verleen de vermindering van de huur te eischen, niet dezelfde bezwaren te hebben betreffende de toepassing der rechtsbeginselen, toen het de kwestie van de herziening der pachten op langen termijn gold. Daarop werd onmiddellijk geantwoord dat er geen vergelijking mogelijk is tusschen beide toestanden. In onderhavig geval geldt het langs wetgevenden weg den tusschen twee contractanten overeengekomen huurprijs te wijzigen. Voor de huurovereenkomsten op langen termijn, bleef de prijs dezelfde; maar vermits de wet beslist had dat iedere betaling, ofschoon bedongen in munt met wettigen koers, voortaan geldig zou mogen geschieden in papiergeld dat in feite slechts één zevende van de goudwaarde bezat, vergde de meest elementaire rechtvaardigheid dat aan de huurders de verplichting zou worden opgelegd voor den in goud-franken overeengekomen huurprijs een som te betalen die in papierfranken zou overeenstemmen met dezen laatsten huurprijs.

Daarop werd geantwoord dat de wet van 1930 evenals het huidig ontwerp voor basis had, de theorie van de onvoorzienbaarheid en de noodzakelijkheid de waarde van het verhuurde goed in overeenstemming te brengen met het bedrag van den huurprijs.

Er werd gewezen op den gebrekkigen tekst van lid 2 van artikel 1, waarbij de hernieuwing of de verlenging van de huurovereenkomst wordt voorzien na 1 Januari 1932, alswanneer het eerste lid bedoelt, als kunnende vallen onder de toepassing van de wet, de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 Januari 1932; er werd gevraagd wat er zou gebeuren in het geval van een huurovereenkomst hernieuwd of verlengd op datum van 1 Januari. De vraag te weten waarom het ontwerp aan de huurders een termijn van zes maand verleent om hun vordering in te dienen werd aldus gesteld. Het scheen dat een termijn van drie maanden ruim voldoende zou zijn om hun toe te laten een besluit te nemen.

Een lid stelde voor den datum van 1 Januari 1932, voorzien in het eerste artikel, te vervangen door 1 Juli 1931. Zijns erachtens onderstelt de thesis van diegenen die, om de tusschenkomst van den wetgever te wettigen, zich beroepen op de onvoorzienbaarheid, noodzakelijk een buitengewone gebeurtenis die zich voordoet na het sluiten der overeenkomst. Welnu, vanaf 1 Juli 1931 deden zich de financiële gebeurtenissen voor, die de crisis voor gevolg hadden. Dit waren de afkondiging van het Hoovermoratorium en de financiële ineensstortingen in Midden-Europa; daarna in September de inzinking van het pond sterling. De crisis bestond dus reeds vóór Januari 1932 en niemand was daarmee onbekend. Hoe dan het voordeel der wet verleen aan diegenen die een huurovereenkomst hebben gesloten na 1 Juli 1931 met volle kennis van een scherp toestand die duidelijk was voor de minst vertrouwden met het econo-

misch leven? Naar aanleiding van deze opmerkingen werd het volgende amendement, bijlage 2, littera C, voorgesteld.

In beslag genomen door het onderzoek van het wetsontwerp betreffende de tijdelijke vermindering van sommige pachtprizen, kon de Commissie slechts op 11 Juli voortgaan met de bespreking van de handelshuurovereenkomsten.

Op de vergadering van dien dag lichtte de voorzitter van de Commissie de beteekenis van de amendementen der Regeering toe en legde nadruk op het belang der wijzigingen voorgesteld bij artikel 1.

Vooreerst wordt voorgesteld, zooals aan de Commissie gevraagd werd, den termijn gelaten aan den huurder om de vordering in te stellen te beperken tot drie maand vanaf de bekendmaking der wet. Het is redelijk te denken dat, zoo verhuurder en huurder het niet konden eens worden drie maanden nadat de wet hun rechten zal hebben bepaald, zij evenmin zullen slagen na een langeren termijn.

Het recht van den huurder een vermindering van den huurprijs of verbreking van de huurovereenkomst aan te vragen, wordt, vervolgens, indien het de verbreking van de huurovereenkomst geldt, afhankelijk gesteld van de volgende voorwaarden: Het is noodig dat de toestand zijner zaken hem niet meer toelate zelfs de normale huurlasten van het gehuurde goed op zich te nemen, en, indien het vermindering van den huurprijs geldt, dat de huurder het bewijs levere dat de huurprijs hooger is dan de normale en huidige huurwaarde van het vaste goed en buiten verhouding staat tot de exploitatievoorwaarden van den handel uitgeoefend in het vaste goed en met zijn middelen.

Moest dit laatste amendement worden aangenomen, dan zou de onaannemelijke vrijheid, door het ontwerp gelaten aan iederen huurder, te meenen dat zijn huurprijs hooger is dan de normale huurwaarde van het gehuurde goed, geraamd op den dag der aanvraag, redelijk beperkt worden. De huurder-handelaar is zijnerzijds verplicht handelsboeken bij te houden; het zal hem dus gemakkelijk vallen door deze boeken de vermindering zijner inkomsten te bewijzen. Eveneens zouden rechter en deskundigen een basis hebben voor de beoordeeling van het geschil: Is de huurprijs niet alleen hooger dan de normale en huidige huurwaarde van het vast goed, doch is hij ook buiten verhouding met de voorwaarden van exploitatie van den handel uitgeoefend in het vast goed en met de inkomsten van den huurder? Dan alleen zal de rechter de vordering gegrond moeten verklaren.

Naar meening van het geachte lid, zouden de aangegeven voorwaarden onmisbaar zijn voor de aanneming van het ontwerp.

Volgens een andere meening, zouden de opstellers van het door de Kamer goedgekeurde ontwerp ongelijk gehad hebben het recht van den huurder op vermindering van den huurprijs of op verbreking van de huurovereenkomst te doen steunen op persoonlijke beschouwingen, in stede van het te vestigen, zooals in het ontwerp betreffende de tijdelijke verlaging van sommige pachtprizen, op den noodlottigen toestand voortspruitende uit de inzinking van den handel zoowel als van den landbouw.

In de Memorie van toelichting van het ontwerp van 5 Juli 1932 (*Stuk* van den Senaat, n^r 148, blz. 4, al. 1), had de Regeering duidelijk het beginsel omljnd waardoor zij zich liet leiden. Zij verklaarde het volgende:

« Luidens het ontwerp kan de pachter bij een pachtovereenkomst, aangegaan vóór 1 Januari 1932, dat wil zeggen op een tijdstip waarop de pachter geen scherpe langdurige crisis moest verwachten, een vermindering van den bedongen

pachtprijs aanvragen, indien deze pachtprijs buiten verhouding is met de thans heerschende economische omstandigheden (art. 1.) Is deze voorwaarde niet vervuld, dan zal de vordering niet ingewilligd worden : er is inderdaad geen sprake van de herziening van die pachtprijzen, welke niet onevenredig zijn met den heerschenden landbouwtoestand, bij voorbeeld, omdat de eigenaar zich zou vergenoegd hebben met een zeer gematigden pachtprijs, die thans nog billijk schijnt, of omdat de pachtprijs bepaald volgens de waarde der producten, de prijschommelingen dezer producten zou gevolgd hebben ».

Bij de toelichting van dit beginsel, schreef de geachte verslaggever der Vereenigde Commissiën van Landbouw en van Justitie in zijn verslag het volgende (*Stuk* n^o 89, van 12 Juli 1933, blz. 5 *in fine*) :

« Wij meenen dan ook dat het rechtmatig is den rechter te machtigen, luidens artikel 1156 van het Burgerlijk Wetboek, over te gaan tot de herziening van den prijs wanneer deze klaarblijkelijk naar aanleiding van onvoorzienbare gegevens, niet meer beantwoordt aan den wil van partijen en het bestaan van een volkomen en ernstige ongelijkheid vertoont tusschen de wederzijdsche verplichtingen die de contractanten hebben onderschreven. »

Het is dus wel niet de persoonlijke toestand van een bepaalden landbouwer die werd in aanmerking genomen om te zijnen opzichte gunstmaatregelen te wettigen, maar wel de algemeene toestand van den landbouw getroffen door een even scherpe als onvoorziene crisis.

Welnu, zoo de geachte heer Jennissen in zijn verslag aan de Kamer (*Stuk* n^o 100, blz. 1, al. 2) schrijft dat het doel der wet is ter hulp te komen aan de door de crisis getroffen handelaars, stelt hij aan den anderen kant in zijn verslag vast (blz. 2, al. 1), dat de handelaar, om het voordeel der wet te genieten, door zijn handelsboeken en door alle andere dienstige bescheiden, het bewijs moet leveren dat hij zich in een ongelukkigen toestand bevindt waardoor het hem onmogelijk is, zelfs met een tot het wettelijk bedrag verminderden huurlast, zijn handel voort te zetten. »

En het eerste artikel van het ontwerp, als gevolg van de aldus gestelde termen, eischt *in terminis* van den huurder dat hij den ongunstigen toestand zijner zaken bewijze. Aldus beoogt men een uiteraard subjectieven toestand, die eigen is aan iederen handelaar en eventueel kan verschillen van den eene tot den andere, en schuift men de werkelijke en eenige reden der tusschenkomst van den wetgever, namelijk : den nood die den handel in het algemeen treft, op het achterplan.

Moet men den weg opgaan, die door de Kamer der Volksvertegenwoordigers werd ingeslagen, of is het niet beter op de handelshuurovereenkomsten de begrippen toe te passen die werden aangenomen in het ontwerp op de vermindering der pachtprijzen? De geachte collega's, die dit vraagstuk opwierpen, oordeelen dat er niet te aarzelen valt. Volgens hen is het overdreven van een handelaar, die een vermindering van zijn huurprijs vraagt, een bekentenis te eischen die veel te veel gelijk op de erkenning van een staat van staking van betalingen opdat het toegelaten weze hem deze bekentenissen op te leggen.

Het past zich te houden bij de algemeene voorwaarden aangenomen in zake landpachten en niet verder te gaan. Beide ontwerpen berusten op een zelfden grondslag. De te volgen regelen moeten, in de mate waarop het vraagstuk het toelaat, gelijkaardig zijn zoowel voor den grond als voor de te volgen procedure.

Deze opmerkingen werden aanvaard door de Commissie, welke de Sub-Commissie, aangeduid door de Vereenigde Commissiën van Landbouw en van Justitie om het tijdelijk ontwerp op de vermindering van sommige landpachten te herzien, verzocht voor het vraagstuk der handelshuurovereenkomsten een haar voor te leggen voor-ontwerp op te maken.

De Sub-Commissie die zich onverwijld aan het werk heeft gezet, heeft aan uw Commissie het volgend voor-ontwerp voorgelegd :

EERSTE ARTIKEL.

(Art. 1 van het ontwerp van tijdelijke wet op de vermindering van sommige pachtprizen.)

De huurder van een hoofdzakelijk voor handelsgebruik bestemd vast goed of een gedeelte er van, waarvan de huurovereenkomst werd aangegaan vóór 1 Januari 1932, kan een vermindering aanvragen van den bedongen huurprijs in de mate waarin deze huurprijs, wegens de economische omstandigheden, blijkbaar buiten verhouding is met de voordeelen die de huurder, door den handel dien hij daarin drijft, uit het genot van het verhuurde goed halen kan.

Met de in het eerste lid bedoelde huurovereenkomsten worden gelijkgesteld de sedert 1 Januari 1932 doch vóór de bekendmaking dezer wet, uitdrukkelijk of stilzwijgend verlengde, gewijzigde of, zelfs tegen andere voorwaarden, verlengde huurovereenkomsten.

ART. 2. (Art. 2 van hetzelfde ontwerp.)

De rechter doet uitspraak naar billijkheid; om de gegrondheid van de vraag te beoordeelen en om desnoods de vermindering van den huurprijs te bepalen, houdt hij rekening met den gedreven handel, den gang der zaken in de gemeente en meer voornamelijk op de plaats waar het vast goed is gelegen, den prijs en de voorwaarden der huurovereenkomst, den toestand van het vast goed, de werkelijke of normale opbrengst der onderverhuringen en met alle andere gegevens nuttig voor een billijke regeling van het geschil.

Geen rekening wordt gehouden met de meerwaarde die het goed heeft verkregen door de bouw- of inrichtingswerken die op kosten van den huurder werden uitgevoerd.

De huurprijs mag niet minder bedragen dan de hypothecaire lasten van het vast goed, in zoverre de hypotheken werden aangegaan vóór 1 Januari 1932 en met het doel het vast goed aan te koopen of er veranderingen aan toe te brengen.

Wordt de vermindering van huurprijs door een onderhuurder aangevraagd, dan betreft de voornamen huurder binnen de veertien dagen van de dagvaarding den eigenaar bij de zaak, op straf van verval van zijn recht van verhaal tegenover dezen laatste; in dit geval bepaalt de rechter, naar billijkheid, in welke mate de vermindering van huurprijs toe te kennen aan den onderhuurder, door den voornamen huurder en den eigenaar moet worden gedragen.

ART. 3 (art. 3 van hetzelfde ontwerp).

De vermindering van den huurprijs moet, op straffe van niet ontvankelijkheid worden aangevraagd binnen zes maand na de bekendmaking dezer wet. De door den rechter toegestane vermindering is van toepassing op de sedert de indiening van de aanvraag tot 1 Januari 1936 verschuldigde of nog te vervallen huurprijzen.

ART. 4 (art. 4 van hetzelfde ontwerp).

Wanneer, bij een definitief geworden beslissing, een vermindering van huurprijs werd toegestaan, hebben partijen, onverminderd de bedongen of gemeenrechterlijke bepalingen, het recht de huurovereenkomst te verbreken mits opzegging een jaar vooraf te rekenen van den eerstvolgenden vervalldag zoo zij door den verhuurder wordt gedaan, en van zes maanden zoo zij van den huurder uitgaat.

De opzegging tot verbreking, te beteekenen bij aangeteekenden brief of bij deurwaarder, kan evenwel slechts gedaan worden na drie maand ten vroegste, en vóór zes maand ten laatste, met ingang van den dag waarop de bij lid 1 bedoelde beslissing in staat van gewijsde is gegaan.

ART. 5 (nieuw).

Ingeval een van partijen gebruik maakt van het recht van verbreking voorzien bij het vorig artikel, kan aan den verhuurder een vergoeding worden toegekend wegens gebrek van genot van de door hem aan het vast goed uitgevoerde bouw- en inrichtingswerken. Deze vergoeding wordt berekend volgens het voordeel dat de verhuurder halen zal uit deze bouw- en inrichtingswerken in den staat waarin zij zich bevinden, de nog te loopen huurjaren op het oogenblik van het verlaten van het verhuurperceel en de bepalingen van de huurovereenkomst betreffende de eventueel aan het vast goed uit te voeren werken.

De huurder die gebruik maakt van het recht van verbreking mag, gedurende een jaar, in de onmiddellijke nabijheid van het verhuurde goed, geen zelfden of gelijkaardigen handel oprichten als dien welke hij daarin uitoefende, op straffe van schadeloosstelling voor de gewone rechtbank te vorderen.

ART. 6 (art. 5 van het ontwerp op de vermindering der pacht prijzen).

De vrederechter van het kanton, waar het huurgoed gelegen is, neemt kennis van al de geschillen waartoe deze wet aanleiding geeft, welk ook het jaarlijksch bedrag van den pacht prijs weze, en zelfs ingeval van betwisting omtrent den titel.

Het vonnis is in eersten of in hoogsten aanleg, naar gelang de gevraagde vermindering of vermeerdering de som van 6,000 frank per jaar al dan niet te boven gaat.

ART. 7 (art. 6 van hetzelfde ontwerp).

Geen op deze wet gesteunde vordering tot vermindering van den huurprijs is ontvankelijk zonder dat, vooraf, de eischer aan den vrederechter een verzoekschrift heeft voorgelegd om den toekomenden verweerder tot een minnelijke regeling te doen oproepen. Het verzoekschrift wordt aan de griffie overhandigd; de griffier verleent daarvan een ontvangbewijs. Het kan ook mondeling worden gedaan; in dit geval verleent de vrederechter daarvan akte.

Binnen acht dagen na het indienen van het verzoekschrift, roept de vrederechter de partijen tot verzoening op en maakt proces-verbaal op van den uitslag hunner verschijning. Komt een akkoord tot stand, dan vermeldt het proces-verbaal de termen daarvan, en de uitgifte van dit proces-verbaal wordt voorzien van de formule van tenuitvoerlegging.

Het verzoekschrift voorzien bij hoogerstaand lid 1, heeft dezelfde uitwerking als de dagvaarding voor de rechtbank in zooverre, bij gemis van overeenstemming, door de aanleggende partij dagvaarding wordt gedaan binnen de maand van den datum van het proces-verbaal waaruit niet-overeenstemming van partijen blijkt. Deze dagvaarding bevat de vermeldingen vereischt bij artikel 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De rechter kan zijn vonnis uitvoerbaar verklaren niettegenstaande hooger beroep met of zonder borgtocht.

Al de akten gedagteekend vóór het exploit tot rechtsingang zijn vrij van zegel- en registratierecht.

ART. 8 (art. 7 van hetzelfde ontwerp).

Het beroep wordt aangebracht vóór de rechtbank van eersten aanleg bij dagvaarding op bepaalden dag en uur, na een termijn van volle acht dagen, desnoods verhoogd wegens den afstand. Het beroep wordt berecht door een alleensprekenden rechter.

Het ambt van de pleitbezorgers is niet verplicht; hun eereloon wordt niet begroot.

In geval van verwijzing der zaak naar een latere terechtzitting, moeten partijen, die geen pleitbezorger hebben aangesteld en niet aanwezig waren bij de uitspraak van het vonnis van uitstel, voor elke nieuwe dagvaarding, door den griffier verwittigd worden van dag en uur waarop de zaak vóór den rechter wordt opgeroepen. Deze verwittiging geschiedt bij ter post aangeteekend schrijven, portvrij verzonden ten minste vijf dagen vóór den datum der verschijning.

ART. 9 (art. 8 van hetzelfde ontwerp).

De vermindering van huurprijs mag ook aangevraagd worden door middel van exceptie voor elk rechtscollege waarbij een vordering tot betaling door den verhuurder werd ingediend. In dit geval blijft de aanvraag onderworpen aan de bepalingen van artikel 3.

ART. 10 (art. 9 van hetzelfde ontwerp).

Op bewijs van de indiening van het verzoekschrift voorzien bij artikel 7, of van de beteekening van het exploit van dagvaarding daaropvolgende, worden geschorst elk vonnis gewezen op een vordering tot betaling van den huurprijs waarvan de vermindering wordt aangevraagd en elk vonnis tot uitzetting wegens wanbetaling van dien huurprijs.

De rechter bij wien de zaak aanhangig is kan bij voorraad veroordeelen tot de betaling van het deel der vervallen huurprijzen dat niet ernstig door den huurder wordt betwist. Hij kan ook de uitzetting uitspreken wegens wanbetaling van het niet betwist gedeelte van bedoelde huurprijzen.

De opschorsing houdt op wanneer uitspraak wordt gedaan over de aanvraag tot vermindering, bij een beslissing die niet of niet meer voor hooger beroep vatbaar is.

Ingeval, vóór het van kracht worden dezer wet, ten laste van den huurder een beslissing mocht gevallen zijn die in staat van gewijsde is gegaan en steunt op

de wanbetaling van vervallen huren, kan de bevoegde rechter, op verzet van den huurder, elken maatregel van tenuitvoerlegging dezer beslissing doen schorsen, voor het deel van deze huren die het voorwerp uitmaken van een luidens deze wet regelmatig ingediende betwisting.

ART. 11. (Art. 11 van hetzelfde ontwerp.)

Deze wet is slechts van toepassing op de huurders van vreemde nationaliteit, zoo in hun land van oorsprong de wetgeving op de handelshuurovereenkomsten aan de Belgen gelijke voordeelen verleent als aan de onderdanen van dit land.

Bovenstaande uitzondering geldt niet voor de « vluchtelingen » als omschreven in de internationale overeenkomsten van 5 Juli 1922, 31 Mei 1924, 12 Mei 1926 en 30 Juni 1928.

ART. 12. (Art. 12 van hetzelfde ontwerp.)

Deze wet houdt op van kracht te zijn op 1 Januari 1936, datum waarop de aanvankelijke voorwaarden van de huurovereenkomst opnieuw gelden voor de huren of onderdeelen van de huren die op een genot na 1 Januari 1936 betrekking hebben.

* * *

Eenige opmerkingen betreffende de voorgaande teksten.

Eerste artikel. — Dit artikel geeft in het eerste lid den tekst weer van het eerste artikel, eerste lid, van het ontwerp betreffende de vermindering van sommige pachtprizen. Zooals voor de pachten, oordeelt uw Commissie dat het in zake huurovereenkomsten onmisbaar is, dat de wanverhouding tusschen de huur en de voordeelen van het gehuurde goed voldoende belangrijk zij; zooals in het verslag van den geachten heer Legrand wordt gezegd, moet de huurprijs beslist overdreven zijn.

Een andere bepaling van den tekst eischt dat de huurder, om een huurvermindering te kunnen aanvragen, persoonlijk of door een wettelijken vertegenwoordiger of zaakvoerder zijn handel drijft in het gehuurde huis. Uw Commissie wil hierdoor het voordeel van de wet onttrekken aan de nijveraars die vaste goederen huren om ze onder te verhuren aan huurders die zij verplichten zich bij hen te voorzien van producten die in het onderverhuurde goed worden verkocht.

Een lid stelde voor dat de wet niet van toepassing zou zijn op de huurovereenkomsten herzien krachtens de wet van 1930 en wel op grond van deze overweging dat, feitelijk, gedurende lange jaren, de huurders buitenmatige voordeelen hadden genoten en niet opnieuw de weldaad der nieuwe wet mochten komen opeischen.

De Commissie sloot zich niet bij dit voorstel aan omdat zij acht dat dit essentieel een feitelijk vraagstuk is en dat, naar luid van artikel 2, verklaard zooals wordt gezegd, de rechter voldoende gewapend is om in redelijke mate rekening te houden met dit voor de billijke regeling van het geschil belangrijk en nuttig gegeven.

Om beter de meening van de Commissie toe te lichten, stelde een lid voor uit lid 1 de woorden : « door den handel dien hij daarin drijft » te doen wegvallen en ze te vervangen door een tweede lid luidende : « de aanvraag tot verminde-

ring mag enkel worden ingediend door den huurder die persoonlijk een handel drijft in het vast goed of voor wiens rekening een handel daarin wordt gedreven.»

Dit voorstel werd aangenomen.

Artikel 2. — Dit artikel stemt overeen met de opmerkingen die in het verslag over het wetsontwerp betreffende de pachten als volgt worden uiteengezet. (*Stuk n^o 89, blz. 17.*) :

» Alleen de schadelijke gevolgen van de crisis zullen in aanmerking worden genomen ! Dit beteekent voldoende dat de rechter, in zijn besluit, geen rekening zal dienen te houden met den persoonlijken toestand van den pachter, indien deze toestand voortspruit uit omstandigheden die vreemd zijn aan de uitvoering van de pachtovereenkomst of zelfs indien hij, voortspruitende uit de uitvoering der overeenkomst, in werkelijkheid enkel is toe te schrijven aan de schuld af aan de onbevoegdheid van den betrokkene.

» De rechter zal evenmin moeten rekening houden met de verliezen die mochten geleden zijn door een pachter die zou zijn afgeweken van het normaal cultuurregime dat toepasselijk is op het gepachte goed.

» Uw Commissiën oordeelen eveneens dat, in zekere maat, de schadelijke gevolgen van de crisis billijk moeten verdeeld worden tusschen den verpachter en den pachter, daar deze bij het sluiten der overeenkomst heeft geweten dat hij sommige exploitatierisicos zou moeten dragen, risicos die kunnen slaan zoowel op de rendering van de gehuurde goederen als op de verkoopwaarde der geoogste voortbrengselen.

» Ten slotte kan het gebeuren dat de aanvrager van een vermindering, krachtens de betwiste pachtovereenkomst van het gehuurde goed heeft genoten tijdens de jaren van voorspoed en wel tegen een prijs die klaarblijkend lager was dan de prijs dien de toenmalige economische voorwaarden zouden hebben gewettigd. In dit geval, zal de rechter natuurlijk in zekere mate dienen rekening te houden met dezen toestand en zal hij een billijke vergoeding over de onderscheidene pachtjaren moeten vaststellen. »

Het is wel verstaan dat, evenmin als op gebied der landpacht, deze omstandigheden de eenige zijn waarmede de rechter rekening moet houden. Geroepen om naar billijkheid uitspraak te doen, zal hij zich, zooals het ontwerp voorziet, laten leiden door alle andere gegevens die nuttig zijn voor de billijke regeling van het geschil.

De alinea's 2 en 3 van het artikel hebben betrekking op omstandigheden die vaak voorkomen voor de vaste goederen in de steden; zij steunen op een gevoel van elementaire rechtvaardigheid.

Betreffende den tekst van lid 4 van het artikel vroeg een lid waarom de vermindering, toegestaan aan den onderhuurder niet van zelf aan den eigenaar kon worden tegengeworpen. De reden daarvan is dat naast onderverhuring van commerciële aard er in een vast goed andere niet commerciële onderverhuringen mogelijk zijn, zonder nuttige uitwerking ten aanzien van de vermindering van huurprijs.

Artikel 3. — De bepaling gelijkt op die van het overeenstemmend artikel van het ontwerp op de landpacht; daarin wordt niet voorzien hetgeen betrekking heeft op het verlopen huurjaar, daar het vraagstuk der huurovereenkomsten zich daartoe niet leent. In het algemeen zijn de pachtprizen bedongen per jaar; de huur daarentegen is bedongen per maand of per trimester.

Een lid stelde evenwel voor aan te nemen dat de vermindering van den huurprijs door den rechter uit te spreken, zooals in zake landpachten, terugwerkende kracht zou hebben, en zoo zij niet even ver zou teruggaan als voor de landpachten, dan toch tot op het oogenblik waarop de indiening van een wetsontwerp werd aangekondigd.

Daartegen werd aangevoerd dat men moeilijk kon aannemen dat de uitspraak van den rechter van kracht zou zijn vóór dat het verzoek bij de rechtbank werd ingediend, doch dat het misschien zou mogelijk zijn zich te verstaan over een beperkte oplossing die er in zou bestaan den rechter naar billijkheid volgens de omstandigheden te laten beslissen, vanaf welken datum, na 1 Januari 1933, de vermindering zou aanvang nemen.

Deze oplossing werd aangenomen met 8 tegen 3 stemmen en artikel 3 gewijzigd door de toevoeging van de woorden « of sedert een vroegeren datum te bepalen door den rechter, en die niet vóór 1 Januari 1933 mag teruggaan ».

Artikel 4. — Zooals op gebied der landpacht en niet minder gepast voorziet het ontwerp, naar het voorbeeld der Fransche wet van 8 April 1933 (bijlage F), voor beide partijen het recht van verbreking, indien een van partijen zich niet wil neerleggen bij het besluit betreffende de vermindering van den huurprijs.

Waarom?

Het verslag van den geachten heer Legrand legt dit zeer goed uit. Wij lezen daarin (*Stuk* n^o 89, blzz. 7 en 8) het volgende :

« Wat den verpachter betreft, kan dit recht van verbreking gerechtvaardigd worden door zijn gewettigde bedoeling in de naaste toekomst een opgelegd regime dat hij niet als rechtvaardig beschouwt, te vervangen door een nieuwe pacht die, gesloten onder de wet van vraag en aanbod, en zelfs dikwijls met den vroegeren pachter, nu althans de zekere bedoeling en niet enkel meer de vermeende bedoeling van beide partijen zal weergeven.

» Wat betreft den pachter is dit recht van opzeg nog beter te rechtvaardigen, want het is mogelijk dat wegens de crisis en niettegenstaande de hem toegekende vermindering, de toestand van dezen pachter onhoudbaar blijft en alleen het recht van verbreking hem kan redden van een onverdienden ondergang. »

Doch, om alle ondoordacht besluit te vermijden, kan het recht van verbreking niet uitgeoefend worden dan drie maanden nadat het besluit over de bepaling van den prijs in kracht van gewijsde zal overgegaan zijn en het zal uitgeoefend moeten worden ten laatste zes maand na hetzelfde oogenblik, opdat partijen niet voor onbepaalden tijd in de onzekerheid blijven omtrent den toestand.

Anderdeels, zal de kennisgeving van opzeg door den eigenaar te doen één jaar bedragen, ten einde den huurder voldoende tijd te laten om elders onderkomen te vinden. Wat betreft den huurder tegenover den eigenaar, zal de termijn slechts zes maanden bedragen, daar deze tijd voldoende wordt geacht om den verhuurder toe te laten een nieuwen huurder te vinden. Het blijft verstaan dat vanaf de beslissing tot vaststelling van den verminderden prijs, deze alleen verschuldigd en vorderbaar is.

De tekst van het eerste lid van het artikel zegt : « Onverminderd de bedongen of gemeenrechterlijke bepalingen ». De Commissie verstaat daaronder dat, indien krachtens de wet op de overeenkomst, een huurovereenkomst vervalt, wanneer dan ook, vóór 1 Januari 1936, de bepalingen van het ontwerp er niets aanwijzen.

Artikel 5. — Dit artikel stelt twee belangrijke regelen vast :

De eene betreft de werken die de huurder aan het vast goed zou hebben uitgevoerd; de andere het verbod opgelegd aan den huurder, die de verbreking van de huurovereenkomst verkrijgt, zich binnen het jaar in de onmiddellijke nabijheid van het verlaten vaste goed te vestigen.

Over het eerste punt zal de rechter naar billijkheid uitspraak doen, nagaande welke voordeelen de werken aan het vaste goed hebben verzekerd, en welk nut zij nog hebben voor den eigenaar na het vertrek van den huurder; en ook rekening houdend met de bepalingen van de huurovereenkomst die de uitvoering van zulke werken en haar gevolgen zouden hebben voorzien. Hij zal namelijk onderzoeken of de huurovereenkomst niet bepaalde dat zulke werken den huurder geen recht op eenigerlei vergoeding geven.

Artikel 6 en volgende. — Niets bijzonders te vermelden voor deze bepalingen, die *mutatis mutandis* zijn overgenomen uit het ontwerp op de landpachten.

OPMERKING. — Uw Commissie moet er den Senaat op wijzen dat zij niets voorzien heeft voor het geval dat een pand aan verschillende huurders verhuurd zou geworden zijn, of in het recht zou vallen van verschillende erfgenamen van een huurder. De artikelen 6 en 7 van het ontwerp van de Kamer der Volksvertegenwoordigers betroffen dit punt. Uw Commissie meent dat voor de gebeurlijkheden bij deze artikelen voorzien, het past zich te gedragen naar het gemeene recht. Het is niet bij gelegenheid van een tijdelijk en fragmentarisch wetsontwerp dat er sprake van kan zijn de beginselen van het Burgerlijk recht betreffende de moeilijke stof der rechten van eigenaars in onverdeeldheid te wijzigen, onder elkander en ten overstaan van derden, of van de nog meer kiesche stof van onverdeelbaarheid van verplichting.

Ter stemming gelegd, werd de vraag of het paste, om onvermijdelijke vertraging van de eindstemming van het wetsontwerp te vermijden, zich zonder meer aan te sluiten bij het ontwerp door de Kamer aangenomen, verworpen met 7 tegen 3 stemmen en 1 onthouding.

Het amendement waarbij wordt voorgesteld het recht van verbreking ten voordeele van den verhuurder, voorzien bij het eerste lid van artikel 4, te doen wegvallen, werd verworpen met 6 tegen 5 stemmen, en artikel 4 aangenomen.

Het ontwerp in zijn geheel van de Sub-Commissie werd tenslotte aangenomen met de algemeene stemmen van de aanwezige leden min 1 onthouding.

Mevrouw, Mijne Heeren, de Commissie heeft bijgevolg de eer U de goedkeuring voor te stellen van het ontwerp, zooals het hierboven wordt medege-deeld.

De Voorzitter-Verslaggever,
A. LIGY.

**Artikelen door de Commissie
gewijzigd.**

EERSTE ARTIKEL.

I. — *Lid 1.* — De woorden : « door den handel dien hij daarin drijft », te doen wegvallen.

II. — Tusschen het eerste en het tweede lid de volgende bepaling in te voegen :

« De aanvraag tot vermindering mag enkel worden ingediend door den huurder die persoonlijk een handel drijft in het vast goed of voor wiens rekening een handel daarin wordt gedreven. »

ART. 3.

De woorden : « of sedert een vroegeren datum te bepalen door den rechter, en die niet vóór 1 Januari 1933 mag teruggaan ».

**Articles amendés
par la Commission.**

ARTICLE PREMIER.

I. — *Alinéa 1^{er}.* — Supprimer les mots : « par le commerce qu'il y exerce »...

II. — Intercaler entre les premier et deuxième alinéas, la disposition suivante :

« La demande en réduction ne peut être formée que par le preneur qui exerce personnellement un commerce dans l'immeuble ou pour compte duquel un commerce y est exercé. »

ART. 3.

Ajouter les mots : « ou depuis une date antérieure à déterminer par le juge sans qu'elle puisse remonter au delà du 1^{er} janvier 1933. »

BIJLAGE A**Amendementen door de Regeering voorgesteld.****EERSTE ARTIKEL.**

I. — De eerste alinea te doen luiden als volgt :

« De huurder van een uitsluitend voor handelsgebruik of voor gemengd gebruik bestemd vast goed of een gedeelte ervan, waarvan de huurovereenkomst werd aangegaan vóór 1 Januari 1932, kan, binnen drie maanden na de bekendmaking van deze wet, vragen : hetzij de verbreking van de overeenkomst, indien de staat van zijn zaken hem niet meer toelaat de zelfs normale huurlasten van het gehuurd goed te dragen, hetzij een vermindering van den huurprijs, indien deze hooger is dan de normale en tegenwoordige huurwaarde van het vast goed en buiten verhouding met de exploitatievoorwaarden van den in het vast goed gedreven handel en de middelen van den huurder. »

II. — In de tweede alinea de woorden : « of verlengde » te doen wegvallen.

ART. 2.

I. — Artikel 2 te doen luiden als volgt :

« De rechter voor wien de eisch tot verbreking is aanhangig gemaakt, spreekt deze uit en machtigt den huurder de plaatsen te verlaten binnen een tijdsbestek van hoogstens zes maanden te rekenen vanaf den dag der neerlegging van het verzoekschrift tot minnelijke regeling. Hij verleent geen enkele vergoeding uit hoofde van voortijdige verbreking. »

II. — Een alinea bij te voegen luidend als volgt :

« Hij mag echter aan den huurder, uit hoofde van uitgaven, een vergoeding toekennen berekend met inachtneming en van het feit dat de verbreking hem vóór den termijn berooft van het genot der bouw- en inrichtingswerken die door hem in het vast goed werden uitgevoerd, en van het profijt dat de verhuurder heeft in het bestaan van die bouw- en inrichtingswerken. »

ART. 3.

Te doen luiden als volgt :

« De huurder die de verbreking der huur heeft bekomen, mag, gedurende een jaar te rekenen van den dag waarop hij de plaatsen verlaat, geen zelfden of gelijkaardigen handel drijven in de buurt van den verlaten handel. »

ART. 4.

I. — In de eerste alinea, na het woord « bepaalt » de woorden bij te voegen : « tot 1 April 1935 ».

II. — De derde alinea te doen wegvallen.

(Bijkomenderwijze, in de derde alinea het woord « Zij » te vervangen door de woorden « De huur » en de woorden « veranderingen aan toe te brengen » door de woorden « werken uit te voeren ».)

ART. 5.

Te doen wegvallen.

ART. 7.

Te doen luiden als volgt :

« De rechter voor wien, door een der huurders in onverdeeldheid, de eisch tot verbreking aanhangig is gemaakt, spreekt deze uit, maar mag de andere huurders machtigen de huur over te nemen tot op den vervaldag, aan de voorwaarden der overeenkomst, onder voorbehoud van het recht op de bij artikel 1 voorziene vermindering. »

ART. 8.

De woorden « die den huurder treffen » te vervangen door de woorden : « die den hoofdhuurder treffen ».

ART. 11.

De Vlaamsche tekst blijft ongewijzigd.

ART. 14.

I. — Alinea 2 te doen luiden als volgt :

« Hij neemt ook kennis van alle andere geschillen op grond van de huurovereenkomst en verwant met een uit de toepassing van deze wet voortvloeiend geschil. Hij verleent inzonderheid, op verzoek, de machtiging om pandbeslag te leggen en neemt kennis van de eischen tot geldigverklaring of tot opheffing van het pandbeslag. »

II. — In alinea 3 de woorden « eventueele schadevergoeding » te vervangen door de woorden : « schadevergoeding die eventueel mocht verschuldigd zijn ».

De Minister van Justitie,
P.-E. JANSON.

BIJLAGE B

Amendementen door den heer Godding voorgesteld.

TITEL.

Te wijzigen als volgt :

« Wet op de verbreking der handelshuurovereenkomsten. »

ART. 1.

Lid 1 te doen luiden als volgt :

« De huurder van een hoofdzakelijk voor handelsgebruik bestemd vast goed of gedeelte daarvan, waarvan de huurovereenkomst werd aangegaan vóór 1 Januari 1932, kan, binnen zes maanden na de bekendmaking van deze wet de verbreking van de overeenkomst vragen indien de ongunstige staat van zijn zaken dit rechtvaardigt. »

ART. 2.

Het volgende lid toe te voegen :

« De rechter voor wien de eisch is aanhangig gemaakt kan aan den huurder die verbreking van zijn huurovereenkomst bekomt, gedeeltelijke kwijtschelding verleenen van de achterstallige huur door hem verschuldigd op den dag der neerlegging van het verzoekschrift tot minnelijke regeling, zonder dat deze kwijtschelding het bedrag moge overschrijden van een semester huur zooals deze door de overeenkomst werd vastgesteld.

» Hij kan met ten hoogste vijftig ten honderd het bedrag verlagen van den huurprijs door den huurder, krachtens de huurovereenkomst verschuldigd vanaf den dag der neerlegging van het verzoekschrift tot minnelijke schikking tot op den dag waarop hij de verhuurde plaatsen heeft verlaten.

» Wordt een of andere dezer verlagingen toegepast, dan moet de huurder de verhuurde plaatsen verlaten binnen een maximum termijn van drie maand vanaf den dag der neerlegging van het verzoekschrift tot minnelijke regeling. »

ARTT. 3, 4 en 5.

Te doen wegvallen.

ART. 7.

De woorden « de bij artikel 8 voorziene huur » te vervangen door « de bij overeenkomst bepaalde huur ».

ART. 10.

De woorden « of tot vermindering van den huurprijs » te doen wegvallen.

ART. 14.

De woorden « of tot vermindering » te doen wegvallen.

R. GODDING.

BIJLAGE C

Amendement door den heer Huisman van den Nest voorgesteld.

ARTIKELS 1 EN 4.

Den datum « 1 Januari 1932 » te vervangen door « 1 Juli 1931. »

HUISMAN VAN DEN NEST.

BIJLAGE D

Opmerkingen gemaakt door den heer Lebon.

ARTIKEL ÉÉN.

Het recht op vermindering verwerpen. -- Het voorstel van den heer Ligy komt op hetzelfde neer, en wel op de verwerping van de gedwongen vermindering.

Bijgevolg zou de tekst van artikel 1 moeten ophouden aan het woord « rechtvaardigt », en zou het woord « hetzij » drie regels hoger, moeten wegvallen.

De voorwaarde : « indien de ongunstige staat van zijn zaken dit rechtvaardigt », ware beter uitgedrukt als volgt : « zoo hij bewijst dat de algemeene toestand van zijn middelen hem in de onmogelijkheid stelt de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen ».

* * *

Het tweede lid verdwijnt ook, omdat de huurder die vanaf 1 Januari 1932 een huurovereenkomst aanging, den toestand van de crisis kende en zich dus niet mag beroepen op een onvoorzien geval.

ART. 2.

De tekst deugt niet. Men zou moeten lezen : « zoo de rechter de verbreking uitspreekt, kent hij geenerlei vergoeding toe en bepaalt hij den termijn van ontruiming zonder dat deze zes maanden moge overschrijden te rekenen vanaf den dag der neerlegging van het verzoekschrift tot minnelijke regeling ».

ART. 4 EN 5.

Vallen weg.

ART. 7.

Aan den eersten volzin toe te voegen : « mits hun desnoods waarborgen van betaling op te leggen ».

ART. 8.

Het laatste deel van den volzin is duister. Men zou kunnen zeggen : « in de mate waarin de rechten afgestaan aan de onderhuurders of overnemers in zijn bevoegdheid lagen, *luidens de verbroken huurovereenkomst* », doch is dat niet van zelf sprekend, vermits de hoofdhuurder aan de onderhuurders slechts de rechten kan afstaan die hij krachtens zijn huurovereenkomst bezit?

Heeft men iets anders gewild? Bedoelt men een belofte of een verbintenis die, zonder voort te vloeien uit de verbroken huurovereenkomst, evenwel in de macht van den huurder lag, bij voorbeeld een vertrek opnieuw te doen behangen? Zelfs dan schijnt mijn tekst beter daaraan te beantwoorden.

Om den tekst duidelijk te maken, zou men hem moeten aanvullen en zeggen : « in de mate waarin de verplichtingen aangegaan door den verhuurder tegenover de onderhuurders of overnemers de lasten niet overschrijden die op den huurder wegens de verbroken huurovereenkomst wegen ».

ART. 10.

In mijn stelsel vallen de woorden « of tot vermindering van den huurprijs » weg.

Ik onderstel dat « ongezegeld » papier vrij van registratierecht is, doch men had het moeten zeggen.

ART. 11.

Met mijn stelsel verliest dit artikel zijn reden van bestaan.

ART. 12.

Deze tekst is onduidelijk. Wat kan men bewijzen door getuigen of vermoedens? Betwistingen betreffende den titel (art. 14)? Men moet dit laatste punt ten minste uitzonderen, en allicht ook de bedingen van overneming of onderhuring die afwijken van het gemeen recht.

ART. 13.

Men moet het onttrekken van de zaak aan den deskundige *van rechtswege* bepalen, zooniet zal er niets gebeuren. De advokaten durven het niet aanvragen en de rechters beschermen hunne deskundigen.

ART. 14.

Paragraaf 2 bevat eene drievoudige bevoegdheid in den persoon van den vrederechter: 1^o verbreking (ik doe vermindering wegvallen); 2^o verschuldigde of te vervallen huurgelden; 3^o pandbeslag.

Deze drievoudige bevoegdheid bestaat, naar ik vermoed, onder vorm van hoofdvordering of atzonderlijke vordering, of onder vorm van verweer of tegeneisch.

Voor alle drie staat beroep open. Dit kan gelden voor de verbreking en de geldigheid van het pandbeslag; zelfs voor de vorderingen van huurgelden, met een van beide vorderingen verbonden. Doch waarom de regelen te wijzigen van de bevoegdheid en den aanleg voor de vorderingen van huurgelden, als hoofdeisch ingediend, bij voorbeeld na het vonnis van verbreking?

De laatste volzin van lid 3 is slecht opgesteld. Zou men niet moeten zeggen: « Zoo het vonnis van verbreking in hooger beroep gewijzigd werd uitgevoerd bij voorraad, doet de rechter in hooger beroep uitspraak over eventueele schadevergoeding. »

Het zesde lid handelt ten onrechte over « dagvaarding en voor de rechtbank van eersten aanleg uitspraak doende in beroep in huishuursaken ». Het volstaat te zeggen: « de dagvaarding en voor de rechtbank in beroep »; onnoodig daaraan toe te voegen « in huishuursaken », te meer daar het woord « huishuur » al te beperkt is. Iedereen begrijpt dat het hier gaat om vorderingen ingesteld bij toepassing dezer wet, het gelde verbreking of huurgelden.

En waarom daaraan toevoegen dat deze dagvaarding en moeten beantwoorden aan de voorschriften van artikel 61 van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering, wanneer de akten in beroep, in alle zaken en welk hun belang ook weze, niet met redenen moeten worden omkleed, daar het vonnis *a quo* al de gegevens van het geschil bevat.

Ik zie het belang van de laatste twee alinea's niet in.

ART. 15.

III. -- *Lid 1.* -- Ik zou het kunnen aannemen zoo de verweerder in persoon of bij bijzondere lastgeving zulks aanvraagt, zooniet zal de advocaat het voor zijn eigen gemak aanvragen. Dit ware nog duldbaar voor het pleidooi, zelfs voor de rechtspleging in verband daarmede, en wel de conclusiën, doch niet voor het vonnis en zijne ten uitvoerlegging dat den verweerder in persoon treft, die vaak geen Fransch verstaat.

Buitendien gaat het niet op dat het in het Vlaamsche land zou afhangen

van de gril van den verweerder, tenzij deze verklare geen Nederlandsch te kennen, een Vlaming te verplichten zich van een andere taal dan zijne moedertaal te bedienen in eenige rechtsvordering. Men denke aan het tegenovergestelde geval in Wallonië.

Ik stel den volgende tekst voor, zonder te willen vooruitloopen op de taalhervorming in gerechtszaken die thans bij de Kamer aanhangig is : « Zoo de verweerder in persoon of bij bijzondere lastgeving het aanvraagt op de terechtzitting waarop de zaak wordt ingeleid, kan hij zich tegen de vordering verweren in de landstaal die hem bevalt. Verklaart hij de taal niet te kennen waarin de vordering werd ingeleid, dan wordt de rechtspleging in zijn eigen landstaal voortgezet.

H. LEBON.

BIJLAGE E

Sub-amendementen door den heer Ligy voorgesteld op de amendementen van de Regeering.

ART. I, LID I.

I. — Na de woorden « vóór 1 Januari 1932 » de woorden « dat hij betreft of waarin hij persoonlijk zijn handel drijft » in te voegen.

II. — De woorden « en de middelen van den huurder » te doen wegvallen.

III. — Het volgende lid toe te voegen :

« De verhuurder gedagvaard tot verlaging van den huurprijs kan, hangende het geding, door middel van tegeneisch, de verbreking tegenstellen; de rechter willigt de verbreking in, welk ook het bedrag van den door den huurder gebode huurprijs zij. »

ART. 2.

I. — *Lid 1.* — De woorden « de eisch » te vervangen door « een eisch » en na de woorden « tot verbreking » de woorden « hetzij rechtstreeks, hetzij bij tegeneisch » in te voegen.

II. — *Lid 2.* — Te doen luiden :

« Hij mag echter aan den huurder een vergoeding toekennen wegens gemis van genot der bouw- en inrichtingswerken die door hem in het vast goed werden uitgevoerd. Deze vergoeding wordt berekend met inachtneming van den duur der overeenkomst, die blijft te verlopen op het oogenblik van het verlaten der verhuurde plaatsen en van het profijt dat de verhuurder heeft in het bestaan van die bouw- en inrichtingswerken, in den staat waarin zij zich op dat oogenblik bevinden. »

A. LIGY.

BIJLAGE F

Fransche wet van 8 April 1933 waarbij ten bate van den pachter vermindering van de pacht prijzen wordt toegelaten.

.

ART. 3. — Binnen de maand na de indiening van het verslag der deskundigen ter griffie van de rechtbank, worden partijen opgeroepen ten minste 8 dagen

op voorhand, voor den voorzitter der rechtbank die andermaal gelast wordt hen te verzoenen.

Bij gemis van overeenstemming of bij niet-verschijning van een van partijen, bepaalt de voorzitter den pachtprijs bij bevelschrift.

Hij dagvaardt partijen veertien dagen later op nieuwe oproeping die hun wordt toegezonden, om van hunne instemming te doen blijken.

Zoo, bij nieuwe verschijning, partijen verklaren aan te nemen, maakt de voorzitter daarvan proces-verbaal op.

Zoo de nieuwe prijs niet wordt aangenomen, spreekt de voorzitter, op verzoek van een van partijen, verbreking van de pacht uit en bepaalt in zijn bevelschrift den datum van uittreding.

Deze verbreking wordt pas van kracht na een termijn van twee jaar, het loopende jaar niet medegerekend.

Evenwel, zoo de hoeve vooral boomkwekerijen bevat door den pachter aangelegd, kan de rechter den termijn van verbreking verlengen zonder dat deze vijf jaar mag overschrijden.

In geen geval mogen de termijnen verder strekken dan het einde van de pacht.

De pachter heeft evenwel het recht een einde te stellen aan de pacht bij het verstrijken van het jaar volgend op het loopende jaar, mits daarvan verklaring te doen aan den voorzitter der rechtbank bij de laatste verschijning.

De nieuwe pachtprijs, voor de bepaling waarvan de rechter rekening moet houden met de gestorte of nog gestorte bedragen sedert 1 Januari 1932, is van toepassing vanaf den dag van de aanvraag van den pachter.

Zelfs zoo de weigering den nieuwen pachtprijs aan te nemen uitgaat van den pachter, heeft deze recht op een schadeloosstelling wegens de door hem, vóór afkondiging dezer wet gedane uitgaven, voor verbeteringen aan het verpachte goed, uitgevoerd met de schriftelijke machtiging vanwege den eigenaar en rekening gehouden met de plaatselijke gebruiken. Bij gemis van overeenstemming wordt het bedrag dezer schadeloosstelling door de gewone rechtbanken bepaald. Deze schadeloosstelling is gelijk aan het bedrag van de door den pachter geleden schade uit hoofde van het feit dat hij het genot niet kon hebben van de door hem aan het goed toegebrachte verbeteringen gedurende het tijdperk begrepen tusschen den datum van verbreking en het normale verstrijken van de pacht.

De door den voorzitter van de rechtbank krachtens artikel 2 en dit artikel genomen beslissingen zijn vatbaar voor verzet noch hooger beroep. Binnen acht dagen worden zij aan partijen bij aangeteekend schrijven beteekend.

Zij zijn vatbaar voor cassatieberoep. Dit beroep wordt ingesteld uiterlijk binnen een termijn van vijftien volle dagen te rekenen vanaf de beteekening voorzien bij vorig lid, bij aangifte ter griffie van de rechtbank en beteekend, op straf van vervallenverklaring, binnen vijftien dagen bij deurwaarders-exploot.

Binnen vijftien dagen na deze beteekening worden de stukken aan het Hof van cassatie gezonden. Geen geldboete wordt in consignatie gegeven. De bijstand van een advocaat is niet verplicht.

Het cassatieberoep wordt aangebracht voor de « Commission Supérieure de Cassation ».

.