

SÉNAT DE BELGIQUE

SÉANCE DU 2 AOUT 1933.

Rapport complémentaire de la Commission de la Justice, chargée de l'examen du Projet de Loi sur la revision temporaire et la résiliation des baux commerciaux.

(Voir les n^{os} 19, 20, 100, 125, 130 et les *Annales parlementaires de la Chambre des Représentants*, séances des 30 mars; 4, 6, 7, 11 avril; 3 et 4 mai 1933 et les n^{os} 72, 83 et 97 et les *Annales parlementaires du Sénat*, séances du 27 juillet 1933.)

BELGISCHE SENAAT

VERGADERING VAN 2 AUGUSTUS 1933

Aanvullend verslag uit naam der Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het Wetsontwerp op de tijdelijke herziening en de verbreking der handels-huurovereenkomsten.

(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, 83 en 97 en de *Handelingen van den Senaat*, vergaderingen van 27 Juli 1933.)

Présents : MM. LIGY, président-rapporteur; COENEN, CROKAERT, DE CLERCQ (Joseph), DISIÈRE, HANQUET, HÉNAULT, HICGUET, LEBEAU, LEGRAND, le baron MEYERS, ORBAN, PAULSEN, ROLIN, VAN FLETEREN et VINCK.

MADAME, MESSIEURS,

ARTICLE PREMIER.

1. — Amendements du Gouvernement et de MM. Rolin et consorts.

A. — Amendement principal.

Le Gouvernement, reprenant le texte de l'amendement qu'il avait formulé à la Chambre des Représentants, à l'encontre du projet admis par cette Assemblée, propose au Sénat de substituer à l'article 1^{er} du projet de la Commission la disposition suivante :

« Le locataire d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage principalement commercial dont le bail a été conclu avant le 1^{er} janvier 1932 peut, dans les trois mois de la publi-

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

EERSTE ARTIKEL.

1. — Amendementen van de Regeering en van den heer Rolin c. s.

A. — Hoofdamendement.

De Regeering, den tekst overnemend van het amendement dat zij in de Kamer had ingediend tegen het door deze vergadering goedgekeurde ontwerp in, stelt den Senaat voor het eerste artikel van het ontwerp der Commissie te vervangen door de volgende bepaling :

« De huurder van een hoofdzakelijk voor handelsgebruik bestemd vast goed of gedeelte er van, waarvan de huurovereenkomst werd aangegaan vóór 1 Januari 1932, kan, binnen drie

cation de la présente loi, demander soit la résiliation du bail si l'état de ses affaires ne lui permet plus d'assumer les charges locatives même normales du bien loué, soit une réduction du loyer si celui-ci est supérieur à la valeur locative normale et actuelle de l'immeuble et hors de proportion avec les conditions d'exploitation du commerce exercé dans l'immeuble et les ressources du locataire. »

A l'unanimité des ses membres, votre Commission s'en tient au projet qu'elle a formulé.

A son avis, la seule raison qui permet une dérogation au principe de l'article 1134 du Code civil, est l'état de crise intense qui a atteint la société. C'est donc cette cause seule qu'il convient d'envisager, pour autant qu'elle ait manifestement atteint le preneur qui veut intenter l'action que lui donne le projet de loi. Ce que le juge aura à examiner c'est donc de savoir si, comme le dit le texte, le loyer est en raison des conditions économiques manifestement hors de proportion avec les avantages que le preneur peut retirer de la jouissance du bien loué. C'est le principe que la Chambre comme le Sénat ont admis, à la quasi unanimité de leurs membres en la matière des baux à ferme; c'est celui qui doit être envisagé en matière de baux à loyer. Il n'y a donc pas de distinction à faire entre le cas de demande en réduction du loyer et de demande en résiliation du bail.

Dans la pensée de la majorité des membres de la Commission, l'aboutissement de la demande, à moins que les parties ne s'entendent sur une réduction du loyer ou n'admettent la réduction que le juge fixera, c'est la résiliation du bail, telle que le propose l'article 4 du projet.

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. »

Eenparig blijft uwe Commissie bij het ontwerp dat zij heeft voorgesteld.

Volgens haar, is de eenige reden die een afwijking van het beginsel van artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek wettigt, de toestand van scherpe crisis die de maatschappij heeft getroffen. Deze oorzaak alleen dient dus in aanmerking genomen, bijaldien zij blijkbaar den pachter heeft getroffen die de vordering, hem door het ontwerp toegestaan, wil inspannen. Wat de rechter zal dienen na te gaan is dus de vraag te weten of, zooals de tekst zegt, de pachtprijs ten aanzien van de economische omstandigheden klaarblijkelijk niet in verhouding is tot de voordeelen die de huurder kan trekken uit het genot van het gehuurde goed. Dit beginsel werd door de Kamer zooals door den Senaat bijna eenparig aangenomen voor de pachtwet; dit beginsel dient in aanmerking genomen voor het vraagstuk van de huurovereenkomsten. Er dient dus geen onderscheid gemaakt tusschen het geval van een aanvraag tot vermindering van den huurprijs en van een aanvraag tot verbreking van de huurovereenkomst.

Naar de meening van de meerderheid der leden uwer Commissie, is de uitkomst van de aanvraag, tenzij partijen zich akkoord stellen over een vermindering van den huurprijs of de vermindering aanvaarden die de rechter zal bepalen, de verbreking van de huurovereenkomst, zooals wordt voorgesteld bij artikel 4 van het ontwerp.

Cette résiliation est, dans la pensée de ces honorables Membres, la conséquence de la rupture du contrat, conséquence d'événements que les parties n'ont pu prévoir quand elles l'ont conclu. Le Parlement en a décidé ainsi en ce qui concerne certains contrats conclus avant ou pendant la guerre (art. 1^{er} de la loi du 11 octobre 1919), pour les baux à long terme (art. 1^{er} de la loi du 20 juin 1930), et c'est encore la conclusion à laquelle arrivait l'honorable M. Mundeleer, lorsqu'il formula la proposition de loi qui donna naissance au projet de loi dont le Sénat est saisi. (N° 19 des documents de la Chambre.)

B. — Amendements subsidiaires.

I. — Substituer aux mots : « Le preneur d'un bail à loyer ayant pour objet » les mots : « le locataire ».

II. — Supprimer à la troisième ligne, le mot « convenu ».

Il n'y aurait aucun inconvénient pour le Sénat à se rallier à ces amendements; pourtant, la Commission est d'avis de ne pas modifier le texte qu'elle a proposé. La raison en est que ce texte est établi conformément à la terminologie du projet de loi sur les baux à ferme, adopté tant par la Chambre des Représentants que par le Sénat et d'accord avec le Gouvernement. Modifier cette terminologie, c'est exposer les parties et les juges à des difficultés d'interprétation de deux lois similaires, dont les textes seraient différents, sans qu'il apparaisse des motifs de ces différences et alors qu'en réalité pareils motifs n'existeraient pas.

III. — Il est proposé de substituer, ligne 4, alinéa 1^{er}, le mot « condition » au mot « considération ». L'observation est fondée. Il y a, dans le texte, erreur de copie ou d'impression.

Deze verbreking is, in den geest dezer leden, het gevolg van de verbreking van het contract naar aanleiding van gebeurtenissen die partijen niet konden voorzien, toen zij contracteerden. Aldus heeft het Parlement beslist voor sommige contracten gesloten vóór of tijdens den oorlog (art. 1 der wet van 11 October 1919), voor de pachten op langen termijn (art. 1 der wet van 20 Juni 1930), en dit is ook het besluit waartoe de geachte heer Mundeleer kwam, toen hij het wetsvoorstel indiende waaruit het wetsontwerp is ontstaan dat bij den Senaat aanhangig is. (N^r 19 der *Stukken* van de Kamer).

B. — Bijkomende amendementen.

I. — De Nederlandsche tekst blijft ongewijzigd.

II. — In den derden regel het woord « bedongen » te doen wegvallen.

Er zou voor den Senaat geen bezwaar in liggen deze amendementen aan te nemen. Nochtans is de Commissie van oordeel dat de door haar voorgestelde tekst niet hoeft gewijzigd. De reden hiervan is dat deze tekst is opgemaakt overeenkomstig de terminologie van het wetsontwerp op de landpacht, dat werd aangenomen zoowel door de Kamer als door den Senaat, en in overleg met de Regeering. Met deze terminologie te wijzigen, zou men partijen en de rechters blootstellen aan moeilijkheden van interpretatie van beide soortgelijke wetten, waarvan de teksten verschillend zouden zijn, zonder dat men redenen ziet voor dit verschil en terwijl in werkelijkheid dusdanige redenen niet bestaan.

III. — De Nederlandsche tekst blijft ongewijzigd.

IV. — Enfin, le Gouvernement propose de remplacer à l'alinéa 1^{er} les mots : « par le commerce qu'il y exerce » par les mots : « par le commerce qu'il y exerce personnellement ».

La Commission avait proposé une modification à la fin de l'alinéa 1^{er} par l'amendement présenté page 12 du rapport. Elle s'en tient à cet amendement, expliqué page 9, alinéa 9 du rapport.

2. — Amendements de MM. Rolin et consorts.

Ces honorables collègues proposaient de substituer la date du 1^{er} juillet 1932 à celle du 1^{er} janvier 1932 prévue à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}.

A la suite d'un court échange de vues, ils n'ont pas insisté sur leur proposition.

ART. 2.

Le Gouvernement propose de modifier le dernier alinéa de cet article en confiant au juge le soin de prescrire, le cas échéant, la mise en cause de tous les intéressés.

Votre Commission a estimé qu'il n'incombe pas au magistrat d'appeler en cause une partie, mais que cette obligation doit être imposée à ceux qui y ont intérêt. L'amendement prévoit une mesure exceptionnelle, qu'à son avis, il n'y a pas lieu d'introduire dans la procédure.

ART. 3.

Votre Commission ne se rallie pas à la suppression des mots : « à peine d'être non recevable », nécessaires, d'après elle, pour indiquer que le délai fixé est de rigueur.

A l'unanimité, elle se rallie à l'idée du Gouvernement de ne point laisser au juge l'appréciation du point de savoir pendant combien de temps avant l'intentement de l'action, courra la

IV. — De Regeering stelt voor in het eerste lid de woorden : « door den handel dien hij daarin drijft » te vervangen door de woorden : « door den handel dien hij daarin persoonlijk drijft ».

De Commissie had door het amendement voorkomend op bladzijde 12 van het verslag voorgesteld het slot van lid 1 te wijzigen. Zij blijft bij dit amendement, toegelicht op bladzijde 9, lid 9 van het verslag.

2. — Amendement van de hh. Rolin c. s.

Deze geachte collegas stelden voor den datum 1 Januari 1932 voorzien in artikel 1, lid 1 te vervangen door 1 Juli 1932.

Na een gedachtenwisseling drongen zij niet verder aan.

ART. 2.

De Regeering stelt voor het laatste lid van dit artikel te wijzigen met aan den rechter de zorg over te laten desnoods al de belanghebbenden bij de zaak te betrekken.

Uwe Commissie achtte dat het den magistraat niet past een partij bij de zaak te betrekken, doch dat dit moet geschieden door hen die daarbij belang hebben. Het amendement voorziet een uitzonderlijken maatregel die niet in de procedure moet worden ingevoerd.

ART. 3.

Uwe Commissie sluit zich niet aan bij de weglating van de woorden : « op straffe van niet ontvankelijkheid », die volgens haar noodig zijn om aan te geven dat de bepaalde termijn vereischt is.

Eenparig meent zij met de Regeering dat aan den rechter de beoordeling niet moet worden overgelaten over het punt te weten hoelang voor het instellen van de vordering de

réduction à accorder éventuellement pour le loyer.

Cette réduction s'appliquerait donc invariablement à partir du 1^{er} avril 1933 jusqu'au 1^{er} avril 1935, si le bail n'est pas, en vertu de la loi ou des conventions des parties, venu à terme plus tôt.

ART. 4.

Le principe de l'article a été remis en discussion à la suite du vote de la Chambre des Représentants sur le projet de loi relatif au taux de certains fermages.

A l'un des membres qui prétendait que beaucoup plus en matière de baux commerciaux que de baux à ferme la mesure s'imposait, il fut objecté que la différence existait, au contraire, en faveur des baux commerciaux. Sans doute, la réduction à accorder éventuellement en raison de la loi sur les baux commerciaux ne sera pas susceptible de revision annuelle à la demande de l'une des parties comme celle dont aurait éventuellement bénéficié le fermier, mais, d'autre part, elle ne vaudra que pour un laps de temps très court limité à deux ans. La nécessité d'une faculté de résiliation apparaît dans ce cas comme particulièrement contestable.

Au vote, le principe de l'article 4 fut maintenu par 11 voix contre 5.

Par son amendement à l'alinéa 1^{er}, le Gouvernement prévoit le droit de résiliation, lorsque les parties se sont, devant le juge de paix, mises d'accord pour un nouveau prix comme pour le cas où le prix est fixé par décision du magistrat.

A l'unanimité de ses membres, votre Commission estime que si, à la suite d'un accord intervenu en conciliation devant le juge de paix, propriétaire et preneur se sont entendus pour

eventueele pachtvermindering moet loopen.

Deze vermindering zou dus steeds van toepassing zijn vanaf 1 April 1933 tot 1 April 1935, zoo de pacht, krachtens de wet of de overeenkomst van partijen, vroeger verstrijkt.

ART. 4.

Het beginsel van artikel 4 werd opnieuw besproken naar aanleiding van de stemming der Kamer over het wetsontwerp op de landpacht.

Aan een der leden die beweerde dat de maatregel geboden was veel meer op gebied van handelshuurovereenkomsten dan van de landpacht, werd er opgeworpen dat het verschil daarentegen bestond ten voordeele der handelshuurovereenkomsten. Gewis, de eventueel krachtens de wet op de handelshuurovereenkomsten te verleenen vermindering zal niet vatbaar zijn voor jaarlijksche herziening op verzoek van een van partijen zooals die welke de pachter eventueel zou hebben genoten, maar, anderdeels, zal zij enkel gelden voor een zeer kort tijdsbestek beperkt op twee jaar. De noodzakelijkheid van een wet van verbreking lijkt in dit geval bijzonder betwistbaar.

Bij de stemming werd het beginsel van artikel 4 gehandhaafd met 11 tegen 5 stemmen.

Bij amendement op de eerste alinea, voorziet de Regeering het recht van verbreking wanneer partijen zich ten overstaan van den rechter hebben akkoord gesteld over een nieuwen prijs zooals voor het geval waarin de prijs wordt bepaald bij beslissing van den magistraat.

Eenparig oordeelt uw Commissie dat zoo, ten gevolge van een overeenkomst in der minne getroffen voor den vrederechter, eigenaar en huurder zijn overeengekomen om de huurovereen-

modifier le bail, soit temporairement, soit définitivement, tout débat est clos et il ne peut plus être question de résiliation. Elle a donc maintenu le texte de ses propositions antérieures.

Pour le surplus des modifications, il a semblé à votre Commission qu'elles n'étaient pas assez importantes pour légitimer un texte que le Sénat a admis dans la loi relative aux fermages.

MM. Legrand et Orban ont, de leur côté, proposé une rédaction nouvelle pour l'article 4. La Commission n'a pas cru pouvoir s'y rallier, et, de l'accord unanime, le texte du projet de la Commission a été maintenu.

A l'occasion de l'examen de l'article 4, votre Commission a émis à l'unanimité, l'opinion que la réduction de loyer qu'accorderait le juge par application des articles 1^{er} et 2 de la loi, prendra cours à partir du 1^{er} avril 1933 jusqu'à l'époque où l'occupation devra prendre fin soit par suite des dispositions contractuelles ou du droit commun, soit par suite de la résiliation qu'en prononcerait le juge par application de l'article 4. Aucun doute ne doit être permis à cet égard.

ART. 5.

Les amendements proposés par le Gouvernement ont été admis moyennant une légère modification.

ART. 5^{bis} et 5^{ter} (nouveaux).

Votre Commission persiste à penser que ce n'est pas à l'occasion d'une loi essentiellement temporaire et fragmentaire qu'il y ait lieu de prévoir des règles spéciales pour les cas de communauté de droits entre bailleurs ou entre preneurs.

komst hetzij tijdelijk, hetzij definitief te wijzigen, alle bespreking is gesloten en er geen spraak meer kan zijn van verbreking. Zij heeft dus den tekst van haar vroegere voorstellen gehandhaafd.

Voor de overige wijzigingen, heeft uw Commissie geoordeeld dat zij niet belangrijk genoeg waren om een tekst te billijken dien de Senaat heeft aangenomen in de pachtwet.

De heeren Legrand en Orban hebben van hunnen kant een nieuwen tekst van artikel 4 voorgesteld. De Commissie heeft niet geoordeeld zich daarbij te kunnen aansluiten en eenparig werd de tekst van het ontwerp der Commissie gehandhaafd.

Naar aanleiding van het onderzoek van artikel 4, heeft uw Commissie eensgezind de meening uitgedrukt dat de vermindering van huurprijs die de rechter zou verleen en bij toepassing van de artikelen 1 en 2 der wet, zal ingaan vanaf 1 April 1933 tot op het tijdperk dat de huur ten einde loopt hetzij ten gevolge der bepalingen van het contract of van het gemeenrecht, hetzij ten gevolge van de verbreking die de rechter zou uitspreken bij toepassing van artikel 4. Daarover kan geen twijfel bestaan.

ART. 5.

Mits een lichte wijziging worden de amendementen van de Regeering aangenomen.

ART. 5^{bis} en 5^{ter} (nieuw).

Uwe Commissie blijft bij de meening dat het niet past naar aanleiding van een tijdelijke en fragmentaire wet bijzondere regelen te voorzien voor de gevallen van gemeenschap van rechten tusschen verhuurders of tusschen huurders.

ART. 6.

I. — Votre Commission ne peut se rallier au premier amendement. En matière de saisie-gagerie, il faut, à son sentiment, s'en tenir aux règles générales de compétence.

II. — Elle est d'avis, au contraire, que la proposition de fixer le ressort non d'après le montant de la réduction demandée, mais d'après le montant du loyer annuel est une mesure sage et elle prie le Sénat de s'y rallier. Mais, elle entend le chiffre du loyer en argent, sans tenir compte des charges accessoires.

ART. 9.

L'amendement du Gouvernement est justifié !

ART. 10.

La Commission s'en tient, quant à cet article, à son texte antérieur pour les motifs déduits à l'occasion de l'article premier *b*, II, sauf qu'elle admet l'interposition des alinéas 3 et 4.

ART. 12 à 14.

Les amendements présentés sous les articles 12, 13 et 14 ont été admis sans observations.

Le projet révisé par la Commission serait donc le suivant (1) :

ARTICLE PREMIER.

(Article 1^{er} du projet de loi temporaire relatif à la réduction de certains fermages.)

Le preneur d'un bail à loyer ayant pour objet un immeuble ou une partie d'immeuble à usage principalement commercial, conclu avant le 1^{er} janvier 1932, peut demander une réduction du loyer convenu dans la mesure

(1) Les textes reproduits en caractères italiques sont ceux d'amendements admis par la Commission.

ART. 6.

I. — Uwe Commissie kan zich bij het eerste amendement niet aansluiten. Inzake pandbeslag moet men, volgens haar, zich houden aan de algemeene regelen van bevoegdheid.

II. — Zij is daarentegen van meening dat het voorstel tot bepaling van den aanleg niet volgens het bedrag van de aangevraagde vermindering, doch volgens het bedrag van den jaarlijkschen huurprijs een wijze maatregel is waarbij zij den Senaat verzoekt zich aan te sluiten. Doch zij wil het cijfer van den huurprijs in geld bepaald zien, zonder rekening te houden met de bijkomende lasten.

ART. 9.

Het amendement van de Regeering is gewettigd !

ART. 10.

Wat dit artikel betreft blijft de Commissie bij haar vroegeren tekst om de redenen aangegeven bij artikel 1*b*, II, behalve dat zij lid 3 en lid 4 van plaats doet wisselen.

ART. 12 tot 14.

De amendementen bij de artikelen 12, 13 en 14 voorgesteld werden zonder aanmerking aangenomen.

Het ontwerp door de Commissie herzien zou dus luiden : (1)

EERSTE ARTIKEL.

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

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

(1) De teksten in italiëk zijn die van amendementen door de Commissie aangenomen.

où ce loyer, en raison des *conditions* économiques, est manifestement hors de proportion avec les avantages que le preneur peut retirer de la jouissance du bien loué.

La demande en réduction ne peut être formée par le preneur que s'il exerce personnellement un commerce dans l'immeuble ou si un commerce y est exercé pour son compte.

Sont assimilés aux baux visés à l'alinéa précédent, les baux expressément ou tacitement prorogés, modifiés ou renouvelés, même à d'autres conditions depuis le 1^{er} janvier 1932, mais avant la publication de la présente loi.

ART. 2.

(article 2 du même projet.)

Le juge statue en équité; pour apprécier le bien-fondé de la demande et pour déterminer éventuellement la réduction du loyer, il tient compte du commerce exercé, du mouvement des affaires dans la commune et plus spécialement à l'endroit où l'immeuble est situé, du prix et des conditions du bail, de l'état de l'immeuble, du produit réel ou normal des sous-locations et de tous autres éléments utiles au règlement équitable de la contestation.

Il n'est pas tenu compte de la plus-value acquise à l'immeuble par suite des travaux de construction ou d'aménagement effectués aux frais du preneur.

Le loyer ne pourra être inférieur aux charges hypothécaires de l'immeuble, pour autant que les hypothèques aient été contractées avant le 1^{er} janvier 1932 et dans le but d'acquérir l'immeuble ou d'y effectuer des transformations.

huurprijs in de mate waarin deze huurprijs, wegens de economische *voorwaarden*, blijkbaar buiten verhouding is met de voordeelen die de huurder uit het genot van het verhuurde goed halen kan.

Het verzoek tot vermindering kan niet gedaan worden door den huurder dan indien hij persoonlijk een handel drijft in het vast goed of indien er voor zijn rekening een handel in gedreven wordt.

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 hypothécaire lasten van het vast goed, in zoverre de hypotheek werd aangegaan vóór 1 Januari 1932 en met het doel het vast goed aan te koopen of er veranderingen aan toe te brengen.

Si la réduction de loyer est demandée par un sous-locataire, le locataire principal mettra en cause, dans la quinzaine de l'assignation, le propriétaire, à peine de déchéance de son droit de recours vis-à-vis de ce dernier; dans ce cas, le juge déterminera, en équité, dans quelle mesure la réduction de loyer à accorder au sous-locataire, sera supportée par le locataire principal et le propriétaire.

ART. 3.

(article 3 du même projet.)

La réduction du loyer doit, à peine d'être non recevable, être demandée dans les six mois de la publication de la présente loi. La réduction accordée par le juge s'applique aux loyers dus ou à échoir depuis *le 1^{er} avril 1933* jusqu'au *1^{er} janvier 1935*.

ART. 4.

(article 4 du même projet.)

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 d'un an à partir de l'échéance la plus prochaine, si l'avis émane du bailleur et de six mois, s'il émane du preneur.

Le préavis de résiliation, à notifier par lettre recommandée ou par voie d'huissier, ne peut, toutefois, être donné qu'après les trois mois au plus tôt et avant les six mois au plus tard, à dater du jour où la décision visée à l'alinéa précédent aura acquis force de chose jugée.

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 *1 April 1933* en tot *1 Januari 1935* 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 één 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 (nouveau).

Au cas où l'une des parties userait de la faculté de résiliation prévue à l'article précédent, il peut être accordé au preneur une indemnité pour défaut de jouissance des constructions et aménagements qu'il a exécutés dans l'immeuble. Cette indemnité sera calculée en tenant compte du profit que le bailleur retirera de ces constructions et aménagements dans l'état où ils se trouvent, des années de bail restant à courir au moment de l'abandon des lieux loués et des stipulations du contrat de bail relatives aux travaux à exécuter éventuellement à l'immeuble.

Le preneur qui use de la faculté de résiliation ne peut, pendant un an, établir, dans le voisinage immédiat du bien loué, un commerce semblable ou analogue à celui qu'il y exerçait, à peine de tous dommages-intérêts à réclamer *suivant les règles ordinaires de compétence et de procédure.*

ART. 6.

(art. 5 du projet de réduction des fermages).

Le juge de paix du canton où le bien loué est situé connaît de toutes les contestations auxquelles donne lieu la présente loi, quel que soit le montant annuel du loyer et même en cas de contestation du titre.

Le jugement est en premier ou en dernier ressort suivant que le *montant annuel du loyer, charges non comprises, excède ou n'excède pas la somme de 10,000 francs par an.*

ART. 7.

(art. 6 du même projet.)

Aucune demande en réduction de loyer, basée sur la présente loi, n'est reçue sans que, au préalable, le de-

ART. 5 (nieuw).

In geval 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 één 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 te vorderen *volgens de gewone regelen van bevoegdheid en rechtspleging.*

ART. 6.

(art. 5 van het ontwerp op de vermindering der pachtprizen).

De vrederechter van het kanton waar het huurgoed gelegen is, neemt kennis van al de geschillen waartoe deze wet aanleiding geeft, welke 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 *jaarlijksche huurprijs, lasten niet inbegrepen, de som van 10,000 frank per jaar al dan niet te boven gaat.*

ART. 7.

(art. 6 van het zelfde ontwerp).

Geen op deze wet gesteunde vordering tot vermindering van den huurprijs is ontvankelijk zonder dat, voor-

mandeur ait présenté au juge de paix requête aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. La requête est remise au greffe; il en est délivré reçu par le greffier. Elle peut, aussi, être verbale, dans ce cas, il en est délivré acte par le juge de paix.

Dans la huitaine de la requête, le juge de paix appelle les parties en préliminaire de conciliation et dresse procès-verbal du résultat de la comparution. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition de ce procès-verbal est revêtue de la forme exécutoire.

La requête prévue à l'alinéa 1^{er} ci-dessus produit les effets de la citation en justice pour autant qu'à défaut de conciliation, assignation soit donnée par la partie demanderesse dans le mois de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties. Cette assignation devra contenir les mentions exigées par l'article 1^{er} du Code de procédure civile.

Le juge peut déclarer son jugement exécutoire nonobstant appel, avec ou sans caution.

Tous les actes antérieurs à l'exploit introductif d'instance, sont exempts du timbre et de la formalité de l'enregistrement.

ART. 8.

(art. 7 du même projet.)

L'appel est porté devant le tribunal de première instance par ajournement à jour et heure déterminés, après délai de huitaine franche, augmenté s'il y a lieu, à raison des distances. L'appel est jugé par une chambre à un seul juge.

Le ministère des avoués est facultatif; leurs honoraires n'entrent pas en taxe.

af, 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 eerloon wordt niet begroot.

En cas de renvoi de la cause à une audience ultérieure, les parties qui n'ont point constitué avoué et n'étaient pas présentes lors du prononcé du jugement de remise, devront, pour chaque nouvelle fixation, être averties par le greffier des jour et heure auxquels l'affaire sera rappelée devant le tribunal. Cet avertissement sera donné par lettre recommandée à la poste, envoyée, en franchise de port, cinq jours au moins avant la date de la comparution.

ART. 9.

(art. 8 du même projet.)

La demande en réduction de loyer pourra également être formée, par voie d'exception, devant toute juridiction saisie d'une action en paiement introduite par le bailleur, *pourvu qu'elle soit opposée dans les délais fixés à l'article 3.*

ART. 10.

(article 9 du même projet.)

Sur justification du dépôt de la requête prévue à l'article 7, ou de la notification de l'exploit d'ajournement consécutif à celle-ci, il est sursis à tout jugement sur une action en paiement du loyer dont la réduction est demandée et à toute action en expulsion pour défaut de paiement de ce loyer.

Toutefois, le juge saisi peut condamner provisionnellement au paiement de la partie des loyers échus, qui n'est pas sérieusement mise en contestation par le preneur. Il peut aussi prononcer l'expulsion pour défaut de paiement de la partie non contestée des dits loyers.

Au cas où, dès avant la mise en vigueur de la présente loi, il serait intervenu à charge du preneur une décision passée en force de chose jugée et fondée sur le défaut de paie-

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, *op voorwaarde dat zij wordt ingesteld binnen den termijn voorzien bij 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 ahangig 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.

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 ver-

ment de loyers échus, le juge compétent peut, sur opposition du preneur, faire surseoir à la poursuite de toute mesure d'exécution de cette décision pour la partie de ces loyers qui feront l'objet d'une contestation régulièrement introduite aux termes de la présente loi.

Le sursis prend fin lorsqu'il a été statué sur la demande en réduction par une décision qui n'est pas ou n'est plus susceptible d'appel.

ART. II.

(article II du même projet).

La présente loi n'est applicable aux preneurs de nationalité étrangère que si la législation de leur pays d'origine sur les baux commerciaux confère aux Belges les mêmes avantages qu'aux nationaux de ce pays.

L'exception ci-dessus ne s'applique pas aux « réfugiés » tels qu'ils sont définis par les arrangements internationaux des 5 juillet 1922, 31 mai 1924, 12 mai 1926 et 30 juin 1928.

ART. 12.

(article 12 du même projet).

Supprimé.

ART. 12 (nouveau).

(article 13 des amendements du Gouvernement).

Toutes clauses et stipulations contraires aux dispositions de la présente loi sont réputées non avenues et de nul effet.

ART. 13 (nouveau).

(article 14 des amendements du Gouvernement.)

La présente loi sera exécutoire dès le lendemain de sa publication.

*Le Président-Rapporteur,
A. LIGY.*

vallen 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.

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

ART. II.

(art. II 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 voorwaarden 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.)

Valt weg.

ART. 12 (nieuw).

(art. 13 van de amendementen der Regeering.)

Alle bedingen en voorwaarden die strijdig zijn met de bepalingen van deze wet, worden geacht niet bestaande en krachteloos te zijn.

ART. 13 (nieuw).

(art. 14 van de amendementen der Regeering.)

Deze wet is uitvoerbaar met ingang van den dag na hare bekendmaking.

*De Voorzitter-Verslaggever,
A. LIGY.*