

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

19 DÉCEMBRE 1951.

19 DECEMBER 1951.

PROJET DE LOI

modifiant la loi du 30 avril 1951
sur les baux commerciaux en vue de la protection
du fonds de commerce.

WETSONTWERP

tot wijziging der wet van 30 April 1951 op de
handelshuurovereenkomsten met het oog op de
bescherming van het handelsfonds.

RAPPORT

FAIT AU NOM
DE LA COMMISSION SPECIALE (1)
PAR M. HUMBLET.

VERSLAG

NAMENS DE BIJZONDERE COMMISSIE (1).
UITGEBRACHT DOOR DE HEER HUMBLET.

MESDAMES, MESSIEURS,

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Le projet de loi corrige, en son article premier, les effets inattendus qu'a engendrés le texte de l'article 2, 4°, de la loi du 30 avril 1951.

Au critère de l'article 53 du Code des droits d'enregistrement est substitué un critère plus adéquat et plus souple, dont la définition sera faite par un arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres. Ce nouveau critère aura pour base le revenu cadastral, variant suivant l'importance de la commune où est situé le bien, mais sans classification extensive. La valeur locative normale au 1^{er} août 1939 pourra être prise en considération si elle dépassait dans une certaine mesure le revenu cadastral.

Vu l'urgence du projet, la Commission a décidé de l'examiner par priorité avec les deux autres textes adoptés ce jour par le Sénat, étant entendu que les 3 propositions d'initiative parlementaire, dont elle est également saisie, seront étudiées par elle après le nouvel an. Des membres se réservent pour lors de proposer des amendements de fond.

Après l'exposé de l'économie du projet par M. le Ministre de la Justice, la Commission aborde l'examen des articles.

L'article premier est adopté à l'unanimité sous la réserve

(1) Composition de la Commission spéciale : MM. Charlotiaux, président; Charpentier, De Clerck, De Gryse, Fimmers, Humblet, Lambotte, Nossent, Oblin, Robyns, Struyvelt, Van Hamme. — Anseele, Collard, Deruelles, M^{me} Fontaine-Borguet, MM. Gelders, Hossey, Housiaux, Van Acker (Ach.), Van Winghe. — Janssens, Leclercq.

Voir :

123 : Projet transmis par le Sénat.

Door het eerste artikel van het wetsontwerp worden de onverwachte gevolgen van de tekst van artikel 2, 4°, van de wet van 30 April 1951 verholpen.

In de plaats van artikel 53 van het Wetboek der registratierechten, wordt een gepaster en leniger maatstaf gesteld, die bepaald zal worden bij een in Ministerraad overlegd Koninklijk besluit. De grondslag er van zal het kadastraal inkomen zijn, dat verschilt volgens de belangrijkheid van de gemeente waarin het goed is gelegen, maar zonder extensieve indeling. De normale huurwaarde op 1 Augustus 1939 zal in aanmerking kunnen worden genomen indien zij, tot op zekere hoogte, het kadastraal inkomen overtrof.

Wegens de spoedeisende aard van het ontwerp heeft de Commissie besloten het bij voorrang te onderzoeken met de twee andere teksten, die heden door de Senaat werden goedgekeurd, met dien verstande dat de drie voorstellen van parlementair initiatief, die eveneens bij haar aanhangig zijn, na Nieuwjaar zullen worden onderzocht. Sommige leden behouden zich voor op dat ogenblik amendementen in zake de grond voor te stellen.

Na de uiteenzetting van de inrichting van het ontwerp door de heer Minister van Justitie gaat de Commissie over tot het onderzoek van de artikelen.

Het eerste artikel wordt eenparig goedgekeurd, onder

(1) Samenstelling van de Bijzondere Commissie : de heren Charlotiaux, voorzitter; Charpentier, De Clerck, De Gryse, Fimmers, Humblet, Lambotte, Nossent, Oblin, Robyns, Struyvelt, Van Hamme. — Anseele, Collard, Deruelles, Mevr. Fontaine-Borguet, de heren Gelders, Hossey, Housiaux, Van Acker (Ach.), Van Winghe. — Janssens, Leclercq.

Zie :

123 : Ontwerp overgemaakt door de Senaat.

G.

précitée, des membres estimant inopportunes les distinctions que maintient le texte entre les immeubles à revenus modiques et les autres.

L'article 2 qui exclut du champ d'application de la loi du 30 avril 1951 les baux consentis par l'Administration publique ou par l'établissement d'utilité publique, sur l'immeuble exproprié ou acquis pour cause d'utilité publique, est adopté à l'unanimité.

Un membre demande si la disposition est nécessaire. La réponse est affirmative, car il ne s'agit pas du bail en cours au moment de l'expropriation ou de l'acquisition, mais du bail nouveau consenti par l'Administration qui a exproprié ou acquis le bien.

Les articles 3 et 4 sont adoptés sans observations.

L'article 5 donne lieu aux observations suivantes :

1) La convention de bail dont il est question au premier alinéa doit évidemment, pour être opposable à l'occupant, avoir date certaine. C'est le droit commun.

2) Au 2^e alinéa, le nouveau preneur qui « doit » quitter les lieux qu'il occupait antérieurement, s'entend aussi bien de celui qui a donné congé en vue d'occuper le nouvel immeuble que de celui à qui a été signifié un congé.

3) Quel est le sens des mots « le cas échéant » ? Ces mots laissent-ils au juge une pleine liberté d'appréciation quant à l'opportunité d'accorder une indemnité d'éviction ? Doivent-ils au contraire s'entendre de la manière suivante : « chaque fois que l'article 25, 5^o ou 6^o le prévoit » ?

Les texte permet les deux interprétations.

La Commission constate que le rapport du Sénat adopte la première interprétation tandis qu'elle penche pour la seconde et estime qu'il y a lieu d'accorder l'indemnité d'éviction dès que se réalisent les hypothèses prévues à l'article 25, 5^o et 6^o. C'est, à son sens, logique, puisque la loi veut protéger le preneur en place.

L'article est adopté par 11 voix contre 2 et 6 abstentions.

Les articles 6, 7, 8 et 9 sont adoptés chacun par 11 voix contre 2 et 6 abstentions.

L'ensemble du projet est adopté par 17 voix contre une et 2 abstentions.

Le Rapporteur,

P. HUMBLET.

Le Président,

A. CHARLOTEAUX.

hogervermeld voorbehoud, daar leden de mening zijn toegedaan dat het in de tekst gehandhaafde onderscheid tussen onroerende goederen met gering inkomen en de andere niet wenselijk is.

Artikel 2 waarbij de huurovereenkomsten, toegestaan door het openbaar bestuur of door een instelling van openbaar nut betreffende onroerende goederen die ten algemenen nutte onteigend of verkregen werden, worden uitgesloten van de wet van 30 April 1951, wordt eenparig aangenomen.

Een Commissielid vraagt of deze bepaling wel nodig is. Het antwoord luidt bevestigend, want het gaat niet over de huurovereenkomst die loopt op het tijdstip van de onteigening of de aankoop, doch over een nieuwe huurovereenkomst, toegestaan door het Bestuur, dat het onroerend goed onteigende of verwierft.

Artikelen 3 en 4 worden zonder opmerkingen aangenomen.

Artikel 5 geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen :

1) De huurovereenkomst waarvan sprake in het eerste lid dient natuurlijk, om tegen de bewoner te kunnen opgeworpen worden, vaste datum te hebben. Dit is gemeen recht.

2) Door het 2^{de} lid dient door de nieuwe huurder die « het goed dat hij vroeger betrok moet verlaten » zowel bedoeld deze die een opzegging gedaan heeft en het nieuwe goed gaat betrekken als deze aan wie de opzegging betekend werd.

3) Welke is de betekenis van het woord « desgevallend » ? Laat dit woord aan de rechter een volkomen vrijheid in het beoordelen van de wenselijkheid van het toekennen van een uitwinningsvergoeding ? Dient het integendeel verstaan als hebbende de volgende betekenis : « telkenmale zulks bij artikel 25, 5^o of 6^o, voorzien wordt ? »

De tekst laat beide uitleggingen toe.

De Commissie stelt vast dat de verslaggever van de Senaat eerstbedoelde interpretatie bijtreedt; terwijl ze echter eerder geneigd is de tweede te aanvaarden en zij meent dat er aanleiding toe bestaat de uitwinningsvergoeding toe te kennen, zodra de gevallen, zoals in artikel 25, 5^o en 6^o voorzien, zich hebben voorgedaan. Volgens haar is zulks redelijk, vermits de wet de huurder wil beschermen, die het goed betreft.

Het artikel wordt met 11 tegen 2 stemmen en 6 onthoudingen goedgekeurd.

Artikelen 6, 7, 8 en 9 worden onderscheidenlijk goedgekeurd met 11 tegen 2 stemmen en 6 onthoudingen.

Het gehele ontwerp wordt met 17 stemmen tegen één en 2 onthoudingen goedgekeurd.

De Verslaggever,

P. HUMBLET.

De Voorzitter,

A. CHARLOTEAUX.