Coordination (2)

ROYAUME DE BELGIQUE. KONINKRIJK BELGIE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT. ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le Ministre de la Justice, le 2 juillet 1962, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté royal "modifiant l'arrêté royal du 23 décembre 1951 pris en exécution de la loi du 22 décembre 1951 modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce", a donné le 9 juillet 1962 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, de 2e juli 1962 door de Minister van Justitie verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit "tot wijziging van het koninklijk besluit van 23 december 1951, genomen bij toepassing van de wet van 22 december 1951 tot wijziging van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds", heeft de 9e juli 1962 het volgend advies gegeven :

Au préambule il y aurait lieu de rédiger le premier référant comme suit :

"Vu la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce, notamment l'article 2, modifié par la loi du 22 décembre 1951;".

Au deuxième alinéa on visera l'arrêté royal du 23 décembre 1951 avec son intitulé exact. Ce référant doit être rédigé comme suit :

"Vu l'arrêté royal du 23 décembre 1951 d'exécution de la loi du 22 décembre 1951, modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce, notamment l'article 1er;".

La loi du 28 février 1962 ne constitue pas le fondement légal du projet; elle en explique tout au plus la raison d'être. Il serait préférable de s'y référer sous forme de considérant, à rédiger comme suit :

"Considérant que la loi du 28 février 1962 a modifié les lois coordonnées relatives aux impôts sur les revenus et à la contribution nationale de crise en ce qui concerne les revenus de biens immobiliers; que cette modification rend nécessaire une adaptation de l'arrêté royal du 23 décembre 1951;".

.../....

L'article 1er du projet devrait être rédigé comme suit :

"Article 1er.-

Dans l'article 1er, § 1er, de l'arrêté royal du 23 décembre 1951 pris en exécution de la loi du 22 décembre 1951, modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce, les nombres "1500, 2500, 3000 et 3500" sont respectivement remplacés par les nombres "6000, 10.000, 12.000 et 14.000".

L'article 2 a pour but de modifier l'article 1er, § 2, de l'arrêté royal du 23 décembre 1951, qui est actuellement rédigé comme suit :

" § 2. Toutefois, cette exclusion ne s'applique pas si la valeur locative annuelle normale au 1er août 1939 dépassait de plus de 500 francs le montant fixé au § 1er.

Les conditions de la location au 1er août 1939 peuvent, en cas de contestation, être établies par toutes voies de droit, même par témoins et présomptions, quelle que soit la valeur du litige.

Si les lieux n'étaient pas loués au 1er août 1939 ou s'ils étaient loués dans des conditions exceptionnelles, la valeur locative normale à cette date en est déterminée par le juge".

.../...

Le projet remplace le nombre 500 qui figure à l'alinéa 1er par le nombre 2.000. Si la date du 1er août 1939 n'est pas modifiée, le § 2 deviendra en fait sans application.

En effet, suivant le système de l'arrêté royal du 23 décembre 1951 le revenu cadastral d'un immeuble détermine en principe si celui-ci tombe sous l'application de la législation sur les baux commerciaux. Ce revenu cadastral est celui qui fut fixé en fonction du marché immobilier de 1930 à 1935. L'arrêté royal du 23 décembre 1951 prévoit une dérogation à cette règle au cas où "la valeur locative annuelle normale au 1er août 1939" dépassait de plus de 500 francs ce revenu cadastral.

Le projet maintient le même principe, mais remplace les anciens revenus cadastraux par des revenus cadastraux établis en fonction du marché immobilier du premier semestre de 1955.

Comme l'arrêté du 23 décembre 1951, il prévoit une dérogation à ce principe au cas où "la valeur locative annuelle normale au 1er août 1939" dépasse de plus de 2.000 francs le revenu cadastral établi sur base du marché immobilier de 1955.

Il en résulterait que dans l'agglomération bruxelloise, par exemple, un immeuble dont le revenu cadastral nouveau est 14.000 francs (plafond jusqu'où la loi ne s'applique pas), serait néanmoins soumis à

.../...

l'application de la loi si le locataire parvenait à prouver que la valeur locative normale au 1er août 1939 de cet immeuble dépassait (14.000 + 2.000) = 16.000 francs. Sauf de très rares exceptions, des immeubles de cette catégorie(revenu cadastral ancien 3.500 francs)n'atteignaient pas en 1939 un loyer de 16.000 francs, d'où il résulte que cette disposition est destinée à rester en pratique lettre morte.

Il conviendrait donc, soit d'abroger l'article 1er, § 2, de l'arrêté royal du 23 décembre 1951, soit de remplacer la date du 1er août 1939 par une date postérieure au 30 juin 1955.

In de aanhef leze men de eerste verwijzing als volgt :

"Gelet op de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds, inzonderheid op artikel 2, gewijzigd bij de wet van 22 december 1951;".

In de verwijzing van het tweede lid moet het juiste opschrift van het koninklijk besluit van 23 december 1951 worden aangehaald, namelijk als volgt :

"Gelet op het koninklijk besluit van 23 december 1951 tot uitvoering van de wet van 22 december 1951, tot wijziging van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds, inzonderheid op artikel 1;".

De wet van 28 februari 1962 is geen rechtsgrond, ten hoogste een verklaring van het tot stand komen van het ontwerp. Een considerans als volgt kan hieraan worden gewijd :

"Overwegende dat de wet van 28 februari 1962 de gecoördineerde wetten betreffende de inkomstenbelastingen en de nationale crisisbelasting heeft gewijzigd wat de inkomsten uit onroerende goederen betreft, zodat het koninklijk besluit van 23 december 1951 moet worden aangepast;".

.../..

Artikel 1 van het ontwerp leze men als volgt :

"Artikel 1.-

In artikel 1, § 1, van het koninklijk besluit van 23 december 1951 vastgesteld ter uitvoering van de wet van 22 december 1951, tot wijziging van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds, worden de getallen "1500, 2500, 3000 en 3500" onderscheidenlijk vervangen door de getallen "6000, 10.000, 12.000 en 14.000".

Artikel 2 strekt tot wijziging van artikel 1, § 2, van het koninklijk besluit van 23 december 1951, dat thans luidt als volgt :

"§ 2. Ze vallen er evenwel niet buiten zo de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 augustus 1939 met meer dan 500 frank het in § 1 bepaalde bedrag overtrof.

De huurvoorwaarden van 1 augustus 1939 kunnen, in geval van betwisting, door alle rechtsmiddelen, zelfs door getuigen en vermoedens, bewezen worden, wat ook het bedrag is van het geschil.

Was het goed op 1 augustus 1939 niet verhuurd of was het verhuurd onder uitzonderlijke voorwaarden, dan wordt de normale huurwaarde ervan, op die datum, door de rechter bepaald".

.../...

Het ontwerp vervangt het getal 500 in het eerste lid door het getal 2.000. Blijft de datum 1 augustus 1939 onveranderd, dan zal § 2 in feite geen toepassing meer vinden.

In het stelsel van het koninklijk besluit van 23 december 1951 bepaalt het kadastraal inkomen van een onroerend goed immers in beginsel of dit goed onder de wetgeving op de handelshuurovereenkomsten valt. Dit kadastraal inkomen nu is bepaald op grond van de onroerende markt van 1930 tot 1935. Het koninklijk besluit van 23 december 1951 stelt een uitzondering op deze regel "zo de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 augustus 1939" met meer dan 500 frank dit kadastraal inkomen overtrof.

Het ontwerp blijft bij dit beginsel, maar vervangt de vroegere kadastrale inkomens door kadastrale inkomens bepaald op grond van de onroerende markt van het eerste semester 1955.

Evenals in het besluit van 23 december 1951, zal krachtens het ontwerp van dit beginsel worden afgeweken "zo de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 augustus 1939" het kadastraal inkomen vastgesteld op grond van de onroerende markt van 1955 met meer dan 2000 frank overtreft.

Het gevolg hiervan zou zijn, dat bij voorbeeld in de Brusselse agglomeratie een onroerend goed met een nieuw kadastraal inkomen van 14.000 frank (grensbedrag beneden hetwelk de wet geen toepassing vindt) niettemin

.../

La chambre était composée de

Messieurs : J. SUETENS, premier président,
de Heren : eerste-voorzitter,

L. MOUREAU, conseillers d'Etat,
G. HOLOYE, raadsheren van State,

P. DE VISSCHER, assesseurs de la section de législation,
J. ROLAND, bijzitters van de afdeling wetgeving,

Madame : J. DE KOSTER, greffier adjoint, greffier.
Mevrouw : adjunct-griffier, griffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. J. SUETENS.
Le rapport a été présenté par M. W. VAN ASSCHE, auditeur.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

(s.) J. DE KOSTER.

De kamer was samengesteld uit

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. J. SUETENS.
Het verslag werd uitgebracht door de H.W.VAN ASSCHE, auditeur.

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

(s.) J. SUETENS.