

Kamer der Volksvertegenwoordigers

Chambre des Représentants

18 DECEMBER 1951.

WETSVOORSTEL

tot aanvulling en wijziging van de artikelen 16 en 25 der wet van 30 April 1951 op de handels-huurovereenkomsten.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN.

De toepassing van artikel 16, I, 1^o, geeft nu reeds aanleiding tot sommige misbruiken.

Het volstaat eenvoudig dat de verhuurder zijn voornemen te kennen geeft om het verhuurde goed persoonlijk of wettelijk te betrekken, hetzij door hemzelf, hetzij door sommige begunstigen, opdat zulks voldoende geacht wordt om de weigering tot hernieuwing van de handelshuurovereenkomst te rechtvaardigen, zonder dat van de verhuurder enige nadere uitleg verlangd wordt.

Welnu, deze bewoning is alleen begrijpelijk om een van de volgende drie inzichten te verwezenlijken:

- uitsluitend als woning betrekken,
- betrekken om er een andere handel te drijven dan die uitgeoefend door de huurder,
- betrekken om er een gelijkaardige handel te drijven.

Billijkheidshalve zou de verhuurder uitleg moeten verstrekken over het inzicht met het oog waarop hij een voornemen van bewoning te kennen geeft, waardoor de hernieuwing van de handelshuurovereenkomst wordt verhinderd.

Eerste artikel. — Indien de verhuurder, om die hernieuwing te weigeren, aanvoert dat hij het inzicht heeft het verhuurde goed als woning te betrekken of te doen betrekken, dan moet hij wettige redenen doen gelden. Dit is het doel van het eerste artikel van dit voorstel.

De wettigheid van de redenen wordt beoordeeld door de rechter, op grond van artikel 24 der wet van 30 April 1951.

Artikel 2. — Daarenboven, indien de verhuurder de hernieuwing van de huurovereenkomst weigert om een andere of een gelijkaardige handel zelf te drijven of te laten drijven door zekere begunstigen in het verhuurde goed, dan moet de aan de huurder verschuldigde vergoeding op logische en volledige wijze worden ingeschakeld in de regeling voorzien door § 8 der wet van 30 April 1951.

Voor een gelijkaardige handel blijft de uitwinningsvergoeding gelijk aan minstens twee jaar huur; voor een andere handel is het billijk een vergoeding van één jaar te bepalen; die vergoeding van twee jaar of van één jaar

18 DÉCEMBRE 1951.

PROPOSITION DE LOI

complétant et modifiant
les articles 16 et 25 de la loi du 30 avril 1951
sur les baux commerciaux.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'application de l'article 16, I, 1^o, donne lieu, dès à présent, à certains abus.

La simple manifestation de la volonté exprimée par le bailleur d'occuper personnellement et effectivement le bien loué, soit par lui-même, soit par certains bénéficiaires, est jugée suffisante pour motiver le refus de renouvellement du bail commercial, sans qu'aucune précision ne soit réclamée du bailleur.

Or, l'occupation envisagée ne se conçoit que pour réaliser l'une des trois intentions suivantes:

- occuper à titre d'habitation exclusivement,
- occuper pour exercer un commerce différent de celui exercé par le preneur,
- occuper pour y exercer un commerce similaire.

L'équité réclame que le bailleur s'explique sur l'intention en vue de laquelle il manifeste une volonté d'occupation qui aura pour effet de faire obstacle au renouvellement du bail commercial.

Article premier. — Si pour refuser ce renouvellement le bailleur invoque l'intention d'occuper ou de faire occuper le bien loué à titre d'habitation, il doit faire valoir des motifs légitimes. C'est l'objet de l'article premier de la présente proposition.

La légitimité des motifs sera appréciée par le juge sur pied de l'article 24 de la loi du 30 avril 1951.

Article 2. — D'autre part, si le bailleur refuse le renouvellement du bail pour exercer lui-même ou faire exercer par certains bénéficiaires dans les lieux loués un commerce soit différent, soit similaire, il convient que l'indemnité d'éviction revenant au preneur s'insère logiquement et complètement dans le régime du § 8 de la loi du 30 avril 1951.

Pour un commerce similaire, l'indemnité d'éviction restera égale à deux ans de loyer au moins; pour un commerce différent, il est équitable qu'une indemnité d'un an soit prévue; et cette indemnité de deux ans ou de un an de loyer,

huur, naargelang van het geval, zal aan de huurder worden uitbetaald vóór zijn uittreding, overeenkomstig artikel 27 der wet van 30 April 1951.

Artikelen 3 en 4. — Ten slotte, in de gevallen waarin de verhuurder het inzicht, waarvoor hij zijn huurder van het goed heeft kunnen uitwinnen, niet ten uitvoer brengt, behandelt de wet hem gunstiger dan de verhuurder die zo oprecht was geen enkele reden aan te voeren en die zich op geldige wijze heeft verzet tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst, door de storting van een vergoeding gelijk aan drie jaar huur, overeenkomstig § 4 van artikel 16 der wet betreffende de handelshuurovereenkomsten.

Artikelen 3 en 4 van dit voorstel strekken er toe hetzelfde bedrag voor de uitwinningvergoeding toe te passen op de gevallen bedoeld bij het 3^o en het 6^o van artikel 25 der wet van 30 April 1951.

selon le cas, sera payée au preneur avant sa sortie, conformément à l'article 27 de la loi du 30 avril 1951.

Articles 3 et 4. — Enfin, dans les cas où le bailleur ne réalise pas l'intention pour laquelle il a pu évincer son preneur, la loi lui fait un sort plus favorable que celui qu'elle fait au bailleur qui, ayant eu la franchise de n'invoquer aucun motif, s'est valablement opposé au renouvellement du bail par le paiement d'une indemnité égale à trois ans de loyer, conformément au § 4 de l'article 16 de la loi sur les baux commerciaux.

Les articles 3 et 4 de la présente proposition ont pour objet d'appliquer ce même taux d'indemnité d'éviction aux cas visés par le 3^o et le 6^o de l'article 25 de la loi du 30 avril 1951.

H. FAYAT.

WETSVOORSTEL

Eerste artikel.

Artikel 16, § 1, 1^o, wordt aangevuld als volgt :

« De verhuurder, zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie, zijn echtgenoot, diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande linie of aangenomen kinderen zijn gehouden wettige redenen te doen gelden, zo zij persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed uitsluitend als woning wensen te betrekken. »

Art. 2.

Artikel 25, 1^o, wordt als volgt aangevuld :

« Wanneer de wil van de in artikel 16, I, 1^o, eerste lid, bedoelde begunstigen, om het verhuurde goed persoonlijk en werkelijk te betrekken, gewettigd is door het voornemen er hetzij een gelijkaardige, hetzij een andere handel te drijven, is de aan de huurder verschuldigde vergoeding respectievelijk gelijk aan twee jaar of één jaar huur. »

Art. 3.

In het begin van het 3^o van artikel 25 worden de woorden « De in het vorige lid bedoelde vergoeding is eveneens verschuldigd » vervangen door de woorden « De vergoeding is gelijk aan drie jaar huur ».

Art. 4.

In het eerste lid van het 6^o van artikel 25 worden de woorden « heeft de uittredende huurder recht op de vergoeding of de aanvullende uitwinningvergoeding » vervangen door de woorden « heeft de uittredende huurder recht op een uitwinningvergoeding van drie jaar of op de aanvullende vergoeding. »

Art. 5.

Deze wet is toepasselijk op de aanhangige vorderingen.

12 December 1951.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Le 1^o du § 1, de l'article 16 est complété comme suit :

« Le bailleur, ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci sont tenus de justifier de motifs légitimes lorsqu'ils désirent occuper personnellement et effectivement le bien loué à titre d'habitation exclusive. »

Art. 2.

Le 1^o de l'article 25 est complété comme suit :

« Lorsque la volonté d'occuper personnellement et effectivement le bien loué est justifiée, au profit des bénéficiaires visés au premier alinéa du 1^o de l'article 16, par l'intention d'y exercer soit un commerce similaire, soit un commerce différent, l'indemnité due au preneur est respectivement égale à deux ans ou à un an de loyer. »

Art. 3.

Au début du 3^o de l'article 25, les mots : « L'indemnité prévue à l'alinéa précédent est due également » sont remplacés par les mots : « L'indemnité est égale à trois ans de loyer. »

Art. 4.

Au premier alinéa du 6^o de l'article 25, les mots : « le preneur sortant a droit à l'indemnité ou au complément d'indemnité d'éviction » sont remplacés par les mots : « le preneur sortant a droit à une indemnité d'éviction de trois ans ou au complément d'indemnité. »

Art. 5.

La présente loi est applicable aux actions pendantes.

12 décembre 1951.

H. FAYAT,
L. COLLARD,
F. DETIEGE.