

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1953-1954.

SÉANCE DU 23 FÉVRIER 1954.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner la proposition de loi modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1953-1954.

VERGADERING VAN 23 FEBRUARI 1954.

Verslag van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsvoorstel tot wijziging van de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten, met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

Présents : M. ROLIN, président; M^{me} CISELET, MM. LILAR, SCHOT, M^{me} VANDERVELDE et M. DERBAIX rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

La proposition de loi n° 48 des documents de la présente Session tend à combler certaine lacune importante qui, à l'application, s'est révélée dans la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Cette lacune est relative aux effets de la sous-location telle qu'elle est prévue par l'article 11 de la loi : suivant une jurisprudence consacrée par la Cour de Cassation dans deux arrêts du 30 avril 1953 rendus en la matière, le locataire principal d'un immeuble commercial, s'il n'est personnellement ni propriétaire ni locataire du fonds de commerce y exploité, ne bénéficie pas de la protection de la loi; il n'a droit ni au renouvellement du bail, ni à l'indemnité d'éviction, ni à aucun des avantages prévus en vue de la protection du fonds de commerce.

Il en résulte, et c'est en ceci que consiste la lacune signalée, que le sous-locataire détaillant, exploitant du fonds de commerce, se voit lui-même privé du bénéfice de la loi, par la seule raison que son bailleur, locataire principal, n'en bénéficie pas. Le fonds de commerce, dans un cas semblable, est privé de toute protection légale.

Le cas d'application le plus fréquent est celui des baux commerciaux dits « baux de brasserie » : un brasseur prend en location d'un propriétaire,

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het wetsvoorstel n° 48 (zitting 1953-1954) wil voorzien in een grote leemte die aan het licht is getreden bij de toepassing van de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten.

Het betreft de gevolgen van de onderverhuring, bedoeld in artikel 11 van de wet : volgens een door het Hof van Verbreking in twee arresten van 30 April 1953 bevestigde rechtspraak, wordt de hoofdhuurder van een handelsgebouw niet door de wet beschermd indien hij persoonlijk noch eigenaar noch huurder van de daarin geëxploiteerde handelszaak is; hij heeft geen recht op hernieuwing van de huur noch op de uitwinningsvergoeding, noch op een van de voordelen, verleend ter bescherming van het handelsfonds.

Hieruit volgt, en dit is juist de bedoelde leemte, dat de onderhuurder-kleinhandelaar, die de handelszaak exploiteert, zelf van de wettelijke bescherming is uitgesloten enkel en alleen omdat zijn verhuurder, die hoofdhuurder is, deze niet geniet. Het handelsfonds is in een dergelijk geval van elke wettelijke bescherming uitgesloten.

Het meest voorkomende geval is dat van de zogenaamde « brouwershuren » : een brouwer huurt van een eigenaar een pand om het als herberg

R. A 4759.

Voir :

Document du Sénat :

48 (Session de 1953-1954) : Proposition de loi.

R. A 4759.

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

48 (Zitting 1953-1954) : Wetsvoorstel.

un immeuble à usage de café. Il donne cet immeuble en sous-location à un cafetier, qui y crée un fonds de commerce, l'exploite et le fait fructifier. A l'expiration de bail initial, le brasseur sollicite de son bailleur le renouvellement de son bail; ce renouvellement lui est refusé, parce que lui brasseur, locataire de l'immeuble, n'est ni propriétaire ni locataire du fonds de commerce exploité dans l'immeuble loué; conséquence : le renouvellement du bail étant refusé et le bail initial expirant, la sous-location consentie au profit du cafetier expire également, sans possibilité de renouvellement, ni indemnité. Le fonds de commerce, propriété du sous-locataire cafetier, n'est dès lors nullement protégé.

Pareil résultat ne répond évidemment pas au but poursuivi par le législateur du 30 avril 1951.

La proposition de loi s'attache à remédier à cette situation. Elle prévoit expressément, dans une disposition nouvelle, article premier, § III, qui doit compléter l'article 11 de la loi du 30 avril 1951, qu'en cas de sous-location de l'immeuble, si le fonds de commerce appartient en tout ou en partie au sous-locataire, le locataire principal bénéficie des dispositions de la loi. Il est donc en droit de solliciter le renouvellement de son bail, de réclamer les indemnités d'éviction, etc.; et la disposition nouvelle ajoute que, dans le cas où le locataire principal n'use pas de cette faculté, le sous-locataire, subrogé aux droits du locataire principal vis-à-vis du bailleur, pourra revendiquer de ce dernier le bénéfice des avantages légaux.

A cet effet, et c'est l'article 2 de la proposition de loi, le sous-locataire adressera sa demande de renouvellement au locataire principal et le dénoncera le même jour au propriétaire par exploit d'huissier ou par lettre recommandée.

Telle est la portée de la proposition de loi.

Votre Commission s'est déclarée unanimement d'accord sur l'importance de la lacune relevée dans la loi du 30 avril 1951 et sur la nécessité d'y apporter remède en résolvant le problème posé comme suit :

Comment, dans le cas de sous-location de l'immeuble commercial, assurer la protection du fonds de commerce, lorsque celui-ci est la propriété exclusive du sous-locataire ?

Il apparaissait à premier examen qu'il ne se présentait au problème ainsi posé que deux solutions possibles très différentes et quasi opposées juridiquement.

La protection du fonds de commerce ne peut, dans l'hypothèse prévue, être assumée qu'en accordant le droit au renouvellement du bail et le bénéfice des autres avantages légaux ou bien au locataire principal, bien qu'il fût totalement étranger au fonds de commerce, ou bien au sous-locataire propriétaire lui et exploitant du fonds de commerce, bien qu'il fût sans titre à se prévaloir vis-à-vis du propriétaire-bailleur, d'une sous-location qui n'est en principe pas opposable à celui-ci.

in te richten. Hij geeft dit goed in onderverhuur aan een herbergier, die daarin een handelszaak opricht, het exploiteert en het doet renderen. Bij het verstrijken van de aanvankelijke huur verzoekt de brouwer zijn verhuurder om hernieuwing van de huur; dit wordt hem geweigerd omdat hij, de brouwer; die huurder is van het goed, noch eigenaar noch huurder van de daarin geëxploiteerde handelszaak is; gevolg : daar de hernieuwing van de huur geweigerd wordt en de aanvankelijke huur verstreken is, verstrijkt de aan de herbergier toegestane onderverhuur eveneens, zonder mogelijkheid van hernieuwing of recht op vergoeding. Het handelsfonds, eigendom van de onderhuurder-herbergier, is derhalve niet beschermd.

Een dergelijk gevolg beantwoordt natuurlijk niet aan de bedoeling van de wetgever van 30 April 1951.

Het wetsvoorstel wil die toestand verhelpen. Volgens de uitdrukkelijke bepaling van het nieuwe artikel 1, § III, dat artikel 11 van de wet van 30 April 1951 moet aanvullen, valt de hoofdhuurder onder de wet, indien het handelsfonds, in geval van onderverhuur, geheel of ten dele aan de onderhuurder toebehoort; hij heeft dus het recht de hernieuwing van zijn huur te vragen, de uitwinningsvergoeding te eisen, enz. In de nieuwe bepaling wordt verder gezegd dat, voor zover de hoofdhuurder van die mogelijkheid geen gebruik maakt, de onderhuurder in de rechten van de hoofdhuurder tegenover de verhuurder treedt en van hem het genot van de wettelijke voordelen kan vorderen.

Daartoe, en dit is artikel 2 van het wetsvoorstel, richt de onderhuurder zijn verzoek om hernieuwing aan de hoofdhuurder en betekent dit dezelfde dag, bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven, aan de eigenaar.

Dit is de strekking van het wetsvoorstel.

Uw Commissie was het er mede eens dat deze belangrijke leemte in de wet van 30 April 1951 verholpen moet worden door een oplossing te geven aan de vraag die als volgt luidt :

Hoe, in geval van onderverhuur van een handelspand, de bescherming van het handelsfonds verzekeren, wanneer dit uitsluitend eigendom is van de onderhuurder ?

Bij het eerste onderzoek bleek dat er voor dit vraagstuk slechts twee zeer verschillende en juridisch bijna tegenstrijdige oplossingen mogelijk waren,

De bescherming van het handelsfonds kan, in het beschouwde geval, slechts verzekerd worden door het recht op hernieuwing van de huur en de andere wettelijke voordelen toe te kennen hetzij aan de hoofdhuurder, ofschoon deze niets gemeens heeft met het handelsfonds, hetzij aan de onderhuurder, die eigenaar is van het handelsfonds en dit exploiteert, ofschoon deze niet het recht heeft om zich tegenover de eigenaar-verhuurder, te beroepen op een onderhuur die in principe, aan de laatstgenoemde niet kan worden tegengeworpen.

Votre Commission, après un long examen, s'est prononcée pour une troisième solution qui est une combinaison ingénieuse des deux solutions précisées ci-dessus et qui, sans heurter les principes juridiques en la matière, sauvegarde adéquatement les droits et intérêts des parties en cause.

Elle consiste tout d'abord à reconnaître le caractère commercial — au sens légal du terme — à tout bail d'immeuble affecté principalement à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public, que cette affectation soit l'œuvre du locataire principal ou celle du sous-locataire.

Et, à cet effet, votre Commission propose dans un article premier de modifier comme suit le texte de l'article premier de la loi du 30 avril 1951.

Article premier.

« Par baux commerciaux, on entend ceux ayant pour objet des immeubles ou parties d'immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance, soit de l'accord exprès des parties, en cours de bail, sont affectés principalement, par le preneur ou par un sous-locataire, à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public. »

Il résulte de cette précision que l'affectation de l'immeuble loué, à la destination ainsi prévue et dans les conditions fixées par la loi, assure au bail un caractère commercial au sens de la loi, que cette affectation soit l'œuvre du preneur ou celle d'un sous-locataire. Dans l'un et l'autre cas, la protection du fonds de commerce sera assurée.

Article 2.

Le principe étant posé et cette conséquence acquise, votre Commission a jugé nécessaire de prévoir, en des termes plus précis que dans la proposition de loi, les conditions dans lesquelles la protection du fonds de commerce est assurée, dans le cas de cession de bail ou de sous-location.

C'est présentement l'article 11 de la loi du 30 avril 1951 qui règle la matière : dans ses deux premiers alinéas, repris sous chiffre I, cet article prévoit le cas de la cession du bail ou de la sous-location s'accompagnant de la *cession du fonds de commerce*.

Votre Commission, à l'encontre de ce que prévoit la proposition de loi, maintient dans leur texte actuel les dispositions reprises aux deux alinéas dont s'agit, du dit article 11.

La portée peut en être précisée comme suit : Le cessionnaire du fonds de commerce, qu'il soit sous-locataire ou cessionnaire du bail de l'immeuble, devient locataire direct du propriétaire-bailleur. Il peut se prévaloir directement vis-à-vis de ce

Uw Commissie heeft zich, na een langdurig onderzoek, uitgesproken voor een derde oplossing, die een vernuftige combinatie is van de twee bovenstaande oplossingen en die, zonder in strijd te zijn met ter zake geldende rechtsbeginselen, toch de rechten en belangen van de betrokken partijen behoorlijk vrijwaart.

Zij bestaat er allereerst in, een handelskarakter — in de wettelijke zin des woords — toe te kennen aan elke huur van een onroerend goed, dat in hoofdzaak bestemd is voor het drijven van kleinhandel of voor het uitoefenen van een ambacht met rechtstreekse verkoop aan het publiek, ongeacht of die bestemming gegeven wordt door de hoofdhuurder of door de onderhuurder.

En daartoe stelt uw Commissie, in artikel 1 voor, de tekst van artikel 1 der wet van 30 April 1951 te wijzigen als volgt :

Artikel 1.

« Onder handelshuurovereenkomst wordt verstaan een huurovereenkomst betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend bij de ingentreding, hetzij door een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop der huurovereenkomst, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak bestemd worden voor het drijven van kleinhandel of de bedrijvigheid van een ambachtsman die rechtstreeks met het publiek handelt. »

Hieruit volgt dat de bestemming van het gehuurde goed, tot het aldus omschreven doelen overeenkomstig het bepaalde in de wet, aan de huur een handelskarakter geeft in de zin van de wet, ongeacht of die bestemming daaraan gegeven wordt door de huurder of door een onderhuurder. In beide gevallen wordt het handelsfonds beschermd.

Artikel 2.

Nadat het beginsel aldus vastgesteld en dit gevolg verkregen was heeft uw Commissie het nodig geoordeeld, in nauwkeuriger termen dan in het wetsvoorstel te bepalen hoe het handelsfonds beschermd wordt bij afstand van de huurovereenkomst of onderverhuring.

Dit is thans geregeld in artikel 11 van de wet van 30 april 1951 : de twee eerste alinea's hiervan, die voorkomen onder het cijfer I, betreffen de afstand van de huurovereenkomst of de onderhuur te gelijk met de *afstand van het handelsfonds*.

In tegenstelling met het wetsvoorstel, handhaaft uw Commissie de twee voornoemde alinea's van artikel 11 in hun huidige tekst.

De strekking hiervan kan omschreven worden als volgt : de overnemer van het handelsfonds, ongeacht of hij onderhuurder of overnemer van de huur van het onroerend goed is, wordt rechtstreekse huurder van de eigenaar-verhuurder. Hij

dernier du droit au renouvellement et aux autres avantages prévus par la loi.

La protection du fonds de commerce est dès lors assurée et aucune modification n'est proposée sur ce point.

Dans son § 2, le même article 11 prévoit l'hypothèse particulièrement délicate de la sous-location totale de l'immeuble, faite ensemble avec la *location du fonds de commerce*.

Votre Commission, dans le texte qu'elle vous propose, apporte une double modification au cas prévu par la disposition dont s'agit : Tout d'abord, elle assimile à l'hypothèse d'une sous-location totale, celle d'une sous-location partielle. Celle-ci n'est prévue dans aucune des dispositions de la loi du 30 avril 1951. Il en résulte que, dans le cas actuellement fréquent, de location d'immeubles à appartements multiples, dont une partie — les rez-de-chaussée notamment — sont souvent l'objet de sous-locations partielles et affecté à une destination commerciale, la loi du 30 avril 1951 reste sans application et le fonds de commerce y exploité se trouve privé de toute protection légale.

C'est là une grave lacune qu'il importe certes de combler.

D'autre part, votre Commission apporte au texte légal une seconde modification : elle prévoit, outre l'hypothèse visée par le § II de l'article 11, de « la sous-location de l'immeuble faite ensemble avec la location du fonds de commerce », le cas, visé spécialement par la proposition de loi, du sous-locataire de l'immeuble, propriétaire exclusif du fonds de commerce établi par lui dans l'immeuble, soit qu'il l'y ait créé, soit qu'il l'y ait installé l'ayant acquis d'un tiers.

Dans les diverses hypothèses ainsi élargies et complétées, le texte nouveau de l'article 11, § II, proposé par votre Commission assure la protection du fonds de commerce suivant les règles suivantes :

1. Si le locataire principal obtient du bailleur le renouvellement du bail principal, le sous-locataire a droit, dans la même mesure, au renouvellement de la sous-location, sauf le droit de reprise du locataire principal en application de l'article 16 de la loi et, en cas de non-renouvellement, le droit du sous-locataire à l'indemnité prévue à l'article 25 et à l'article 16, IV.

2. Si le locataire principal s'abstient de demander, ou se voit refuser, le renouvellement du bail principal, le sous-locataire est subrogé aux droits du locataire principal vis-à-vis du bailleur à la condition que sa demande de renouvellement ait été notifiée au locataire principal et le même jour dénoncée au bailleur, dans les formes prévues à l'article 14 de la loi.

3. Si la location principale vient à être résiliée anticipativement par la faute, à l'initiative, ou

kan zich rechtstreeks tegenover deze laatste op het recht op hernieuwing en op de andere wettelijke voordelen beroepen.

De bescherming van het handelsfonds is derhalve verzekerd en geen enkele wijziging wordt hier voorgesteld.

§ 2 van hetzelfde artikel 11 betreft de uiterst delicate veronderstelling van de volledige onderverhuring van het onroerend goed, tegelijk met de *verhuring van het handelsfonds*.

In de door haar voorgedragen tekst brengt uw Commissie een dubbele wijziging aan inzake het door die bepaling bedoelde geval : vooreerst stelt zij de gedeeltelijke onderverhuring gelijk met de volledige onderverhuring. Van de gedeeltelijke onderverhuring wordt in de wet van 30 April 1951 nergens gewaagd. Hieruit volgt dat, in het thans vaak voorkomend geval van verhuring van flatgebouwen, waarvan vooral de gelijkvloerse verdieping dikwijls bij gedeelten voor handelsdoeleinden wordt onderverhuurd, de wet van 30 April 1951 zonder uitwerking blijft en het daarin geëxploiteerde handelsfonds niet de geringste wettelijke bescherming geniet.

Dit is een ernstige leemte die ongetwijfeld moet worden aangevuld.

Verder brengt uw Commissie een tweede wijziging in de wettekst : zij beoogt, naast de in § II van artikel 11 bedoelde veronderstelling van de « onderverhuring van het onroerend goed tegelijk met de huur van het handelsfonds », het in het wetsvoorstel speciaal bedoelde geval van de onderhuurder van het onroerend goed die de enige eigenaar is van het door hem in het onroerend goed gevestigde handelsfonds, ongeacht of hij dit daarin heeft tot stand gebracht dan wel het er in heeft ondergebracht na het van een derde te hebben verkregen.

In de aldus uitgebreide en aangevulde veronderstellingen verzekert de nieuwe tekst van artikel 11, § II, zoals voorgesteld door uw Commissie, de bescherming van het handelsfonds volgens de onderstaande regelen :

1. Indien de hoofdhuurder van de verhuurder de hernieuwing van de hoofdhuur verkrijgt, heeft de onderhuurder in dezelfde mate recht op hernieuwing van de onderhuur; behoudens het recht van overname van de hoofdhuurder met toepassing van artikel 16 van de wet en, in geval van niet-hernieuwing, het recht van de onderhuurder op een vergoeding als bepaald bij artikel 25 en artikel 16, IV.

2. Indien de hoofdhuurder de hernieuwing van de hoofdhuur niet aanvraagt of deze hem geweigerd wordt, treedt de onderhuurder in de rechten van de hoofdhuurder tegenover de verhuurder, op voorwaarde dat hij zijn aanvraag tot hernieuwing aan de hoofdhuurder richt en dezelfde dag aan de verhuurder betekent in de vormen als bepaald bij artikel 14 van de wet.

3. Indien de hoofdhuur vóór haar vervaltijd ten einde loopt door de schuld, op initiatief of met

de l'accord du locataire principal, le sous-locataire devient le locataire direct du bailleur, aux conditions du bail initial.

Dans le libellé de cette dernière disposition, votre Commission a ajouté le cas de la résiliation anticipative du bail principal résultant de la faute du locataire principal. Cette ajoute s'impose si l'on considère que, dans la pratique, ce doit être le cas le plus fréquent.

Il s'entend, d'autre part, et votre Commission a été unanime sur ce point, que le sous-locataire ne bénéficie des droits prévus pour la protection du fonds de commerce qu'à la condition qu'entre propriétaire-bailleur et locataire principal, la sous-location n'ait pas été interdite, ou que cette interdiction ait été réputée non avenue, par application de l'article 10 de la loi du 30 avril 1951.

Les dispositions dont s'agit ne constituent donc en rien une dérogation aux règles de l'article 1717 du Code civil.

Au § III de l'article 11, rien n'est modifié à la disposition en vigueur prévoyant qu'en cas de cession de bail ou de sous-location, le preneur originaire demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent du bail initial.

Article 3.

La procédure en vue de l'exercice du droit au renouvellement, dans le cas spécial de la sous-location, devait être précisée. A cet effet, votre Commission propose d'ajouter à l'article 14 de la loi, un alinéa prévoyant qu'à défaut d'un accord intervenu entre parties dans le délai de trois mois prévu au premier alinéa du dit article, le sous-locataire peut dans les trente jours citer devant le juge, locataire principal et bailleur simultanément.

Article 4.

L'article 4 est une disposition nouvelle à insérer à l'article 25 visant une hypothèse non prévue dans la loi du 30 avril 1951, non plus que dans la proposition de loi et stipulant que, dans le cas où le fonds de commerce appartient pour partie au locataire principal et pour partie à un sous-locataire, l'indemnité d'éviction peut être ventilée par le juge entre les intéressés.

Cette disposition nouvelle vise à fortiori le cas des sous-locations partielles où la ventilation peut s'imposer également entre sous-locataires.

Article 5.

Au même article 25 de la loi, fixant le montant de l'indemnité d'éviction due dans les divers cas où le renouvellement du bail est refusé au preneur,

instemming van de hoofdhuurder, wordt de onderhuurder rechtstreekse huurder van de verhuurder, tegen de voorwaarden van de aanvankelijke huur-overeenkomst.

In deze laatste bepaling heeft uw Commissie het geval opgenomen van de vervroegde opzegging van de hoofdhuur door de schuld van de hoofdhuurder. Deze toevoeging is noodzakelijk indien men bedenkt, dat dit in de praktijk wel het meest voorkomend geval moet zijn.

Voorts is het wel verstaan, en uw Commissie stemde hiermede eenparig in, dat de onderhuurder slechts de voor de bescherming van het handelsfonds bepaalde rechten geniet op voorwaarde dat onderverhuring bij onderlinge overeenkomst tussen eigenaar-verhuurder en hoofdhuurder niet verboden is, of dat dit verbod met toepassing van artikel 10 der wet van 30 April 1951 als niet bestaande wordt beschouwd.

Die bepalingen wijken dus in genen dele af van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek.

In § III van artikel 11 wordt niets gewijzigd in de geldende bepaling volgens welke, in geval van afstand van de huur of onderhuur, de oorspronkelijke huurder hoofdelijk onderworpen blijft aan al de uit de aanvankelijke huurovereenkomst voortspuitende verplichtingen.

Artikel 3.

De procedure ter uitoefening van het recht op hernieuwing, in het bijzonder geval van onderverhuring, moest nader worden omschreven. Daartoe stelt uw Commissie voor, aan artikel 14 van de wet een lid toe te voegen, waarin bepaald wordt dat, bij gebreke van overeenstemming tussen partijen binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn van drie maanden, de onderhuurder binnen dertig dagen, de hoofdhuurder en de verhuurder gelijktijdig voor de rechter kan dagen.

Artikel 4.

Artikel 4 is een nieuwe bepaling, welke in artikel 25 moet worden ingelast; zij betreft een geval waarin de wet van 30 April 1951 noch het wetsvoorstel hebben voorzien en schrijft voor dat, ingeval het handelsfonds gedeeltelijk aan de hoofdhuurder en gedeeltelijk aan de onderhuurder toebehoort, de uitwinningsvergoeding door de rechter tussen de betrokkenen kan verdeeld worden.

De nieuwe bepaling geldt a fortiori bij gedeeltelijke onderverhuring, in welk geval de verdeling tussen onderhuurders eveneens nodig kan zijn.

Artikel 5.

In hetzelfde artikel 25 van de wet, waarbij het bedrag van de uitwinningsvergoeding wordt bepaald in de verschillende gevallen waarin de hernieuwing

votre Commission estime devoir ajouter une disposition nouvelle permettant au juge de porter l'indemnité à trois années de loyer, majorée éventuellement pour assurer la réparation du préjudice causé, dans les deux cas visés au tertio et sexto du dit article. Le premier de ces cas est celui du bailleur ne réalisant pas l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur, le second est celui du bailleur ou du nouveau preneur ouvrant dans les deux ans de l'éviction du preneur sortant, un commerce similaire à celui exercé par ce dernier. Votre Commission estime que lorsque, dans ces deux cas, la preuve sera faite de la mauvaise foi des intéressés, il s'impose que le juge puisse porter le montant de l'indemnité au taux maximum prévu par la loi.

Article 6.

L'article 6 visant la suppression au neuvième alinéa de l'article 25 de la référence au tertio du dit article, est une conséquence logique de la disposition nouvelle prévue à l'article 5 ci-dessus.

Dispositions transitoires.

Des dispositions transitoires s'avèrent indispensables : d'abord pour permettre l'application des dispositions de la loi nouvelle, aux instances judiciaires actuellement pendantes; c'est l'article 7.

Et aussi, et c'est l'article 8, pour assurer le bénéfice de ces dispositions, dans tous les cas où la chose est juridiquement possible, aux sous-locataires qui n'ont pu obtenir dans les délais prévus par la loi, le renouvellement de la sous-location, faute par le locataire principal de bénéficier lui-même du droit au renouvellement.

Il s'entend que le sous-locataire ne pourra se prévaloir de cette disposition transitoire que pour autant qu'il n'ait pas vidé les lieux loués.

* *

Telles sont Mesdames, Messieurs, les modifications que votre Commission vous propose d'apporter à la loi du 30 avril 1951. Les dispositions nouvelles combleront certaines lacunes que l'application de la loi a fait apparaître. Au prix de certaine complication peut-être, elles en rendront l'application plus souple et plus équitable et permettront d'atteindre plus efficacement l'objectif poursuivi par le législateur de 1951 : la protection du fonds de commerce.

La proposition de loi, dans le texte proposé par la Commission, a été adoptée à l'unanimité.

Le présent rapport a été approuvé par un vote identique.

Le Rapporteur,
C. DERBAIX.

Le Président,
H. ROLIN.

van de huur aan de huurder wordt geweigerd, meent uw Commissie een nieuwe bepaling te moeten invoegen, op grond waarvan de rechter de vergoeding op drie jaar huur kan brengen, eventueel vermeerderd met het nodige bedrag om het berokkende nadeel te vergoeden, in de twee gevallen bedoeld sub 3° en 6° van dit artikel. Het eerste geval is dat van de verhuurder, die het voornemen niet uitvoert met het oog waarop hij het goed tegen de huurder heeft kunnen uitwinnen; het tweede is dat van de verhuurder of van de nieuwe huurder die binnen twee jaar na de uitwinning van de uittredende huurder, een gelijkaardige handel opent als die van laatstgenoemde. Uw Commissie is van oordeel dat wanneer, in beide gevallen, de kwade trouw der betrokkenen bewezen wordt, de rechter het bedrag van de vergoeding op het wettelijke maximum moet kunnen bepalen.

Artikel 6.

Artikel 6 doet, in het negende lid van artikel 25, de verwijzing naar het 3° van dit artikel vervallen; dit is het logisch gevolg van de nieuwe bepaling in bovenstaand artikel 5.

Overgangsbepalingen.

Overgangsbepalingen blijken onontbeerlijk : vooreerst om de toepassing van de nieuwe wet op de aanhangige rechtsvorderingen mogelijk te maken; dat is het doel van artikel 7.

En ook, en dat is artikel 8, om, in alle gevallen waarin dit juridisch mogelijk is, het voordeel van die bepalingen toe te kennen aan de onderhuurders die de hernieuwing van de onderhuur niet binnen de wettelijke termijnen hebben kunnen bekomen doordat de hoofdhuurder zelf geen recht had op hernieuwing.

Het spreekt vanzelf dat de onderhuurder zich op deze overgangsbepaling slechts zal kunnen beroepen voor zover hij het gehuurde goed niet heeft ontruimd.

* *

Dit zijn de wijzigingen, welke uw Commissie U voorstelt in de wet van 30 April 1951 aan te brengen. De nieuwe bepalingen voorzien in enkele leemten, welke aan de dag zijn getreden bij de toepassing van de wet. Ten koste van enige verwikkeling misschien, maken zij de toepassing soepeler en billijker en bieden zij de mogelijkheid om het streven van de wetgever van 1951 : de bescherming van het handelsfonds, doelmatiger te verwezenlijken.

Het wetsvoorstel is, in de door de Commissie voorgestelde tekst, eenparig aangenomen.

Dit verslag is eveneens eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,
C. DERBAIX.

De Voorzitter,
H. ROLIN.

TEXTE PRÉSENTÉ
PAR LA COMMISSION.

ARTICLE PREMIER.

A l'article premier de la loi du 30 avril 1951, sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce, ajouter entre les mots « affectés principalement » et « à l'exercice d'un commerce » les mots « *par le preneur ou par un sous-locataire* ».

ART. 2.

Remplacer l'article 11 de la même loi par les dispositions suivantes :

« Art. 11, I. — En cas de cession portant sur l'intégralité des droits du locataire principal, le cessionnaire devient locataire direct du bailleur.

» La sous-location totale accompagnée de la cession du fonds de commerce est assimilée à la cession du bail.

» II. — En cas de sous-location totale ou partielle faite ensemble avec la location du fonds de commerce, ou donnant lieu à l'établissement d'un nouveau fonds de commerce, le sous-locataire a droit au renouvellement de son bail, si, et dans la mesure où, le locataire principal obtient lui-même le renouvellement du bail principal, sauf le droit de reprise du locataire principal par application de l'article 16 et le droit du sous-locataire, en cas de non-renouvellement, à l'indemnité prévue à l'article 25 ou à l'article 16, IV.

» Si le locataire principal s'abstient de demander le renouvellement ou se le voit refuser, le sous-locataire est subrogé aux droits du locataire principal vis-à-vis du bailleur, à la condition que la demande de renouvellement ait été dénoncée au bailleur le même jour et dans les mêmes formes qu'elle a été notifiée au locataire principal.

» Si la location principale prend fin avant l'échéance du bail par la faute, à l'initiative ou de l'accord du locataire principal, le sous-locataire devient le locataire direct du bailleur, aux conditions du bail initial.

» III. — Le preneur originaire demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent du bail initial. »

ART. 3.

Ajouter à l'article 14, après le premier alinéa, un alinéa nouveau libellé comme suit :

« En cas de sous-location, à défaut d'accord réalisé entre parties avant l'expiration du délai de trois mois

TEKST VOORGEDRAGEN
DOOR DE COMMISSIE.

EERSTE ARTIKEL.

In artikel één der wet van 30 April 1951 op de handelsovereenkomsten met het oog de bescherming van het handelsfonds worden voor de woorden « in hoofdzaak bestemd zijn », de woorden « *door de huurder of door een onderhuurder* » ingevoegd.

ART. 2.

Artikel 11 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt :

« Art. 11, I. — Bij afstand van de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, wordt de overnemer de rechtstreekse huurder van de verhuurder.

» De algehele onderverhuring, samen met de afstand van het handelsfonds, staat gelijk met afstand van de huurovereenkomst.

» II. — In geval van volledige of gedeeltelijke onderhuring, die samen met de huur van het handelsfonds geschiedt of tot de totstandbrenging van een handelsfonds aanleiding geeft, heeft de onderhuurder recht op hernieuwing van zijn handelsovereenkomst, indien en voor zover de hoofdhuurder zelf de hernieuwing van de hoofdhuurovereenkomst verkrijgt, behoudens het recht tot terugneming van de hoofdhuurder met toepassing van artikel 16, en het recht van de onderhuurder op de in artikel 25 of in artikel 16, IV bedoelde vergoeding in geval van niet-hernieuwing.

» Indien de hoofdhuurder de hernieuwing niet aanvraagt of deze hem geweigerd wordt, treedt de onderhuurder in de rechten van de hoofdhuurder tegenover de verhuurder, op voorwaarde dat de aanvraag tot hernieuwing aan de verhuurder op dezelfde dag en in dezelfde vormen wordt betekend als zij aan de hoofdhuurder betekend is.

» Zo de hoofdhuur door de schuld, op initiatief of met instemming van de hoofdhuurder ten einde loopt vóór de vervaltijd van de huurovereenkomst, wordt de onderhuurder de rechtstreekse huurder van de verhuurder, tegen de voorwaarden van de aanvankelijke huurovereenkomst.

» III. — De oorspronkelijke huurder blijft hoofdelijk onderworpen aan al de verplichtingen die uit de aanvankelijke huurovereenkomst voortvloeien. »

ART. 3.

In artikel 14 wordt, na het eerste lid, een nieuw lid ingevoegd, luidende :

« In geval van onderverhuring bij gebreke van overeenstemming tussen partijen vóór het ver-

prévu à l'alinéa premier, le sous-locataire cite, dans les trente jours, le locataire principal et le bailleur simultanément. »

ART. 4.

Ajouter à l'article 25, après le huitième alinéa, un alinéa nouveau libellé comme suit :

« Dans le cas où le fonds de commerce appartient pour partie au locataire principal et pour partie à un ou plusieurs sous-locataires, l'indemnité d'éviction peut être ventilée par le juge entre les intéressés. »

ART. 5.

Ajouter au même article 25, après l'alinéa prévu à l'article 4 ci-dessus, un alinéa nouveau libellé comme suit :

« Dans les cas visés au 3° et au 6°, le juge peut porter l'indemnité d'éviction à une somme égale à trois années de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé. »

ART. 6.

Supprimer à l'ancien alinéa 9 de l'article 25, la référence au 3°.

Dispositions transitoires.

ART. 7.

Il est fait application de la présente loi aux affaires actuellement pendantes.

ART. 8.

Sans préjudice des droits qu'un tiers établirait avoir acquis avant le 23 février 1954 et sauf jugement définitif refusant le renouvellement du bail, le sous-locataire qui désire obtenir le renouvellement doit, dans le cas où les délais prescrits à l'article 14 sont expirés, notifier sa demande au locataire principal et, le cas échéant, la dénoncer au bailleur dans le mois de l'entrée en vigueur de la présente loi.

strijken van de in het eerste lid gestelde termijn van drie maanden, dagvaardt de onderhuurder binnen dertig dagen gelijktijdig de hoofdhuurder en de verhuurder. »

ART. 4.

In artikel 25 wordt, na het achtste lid, een nieuw lid ingevoegd, luidende :

« Ingeval het handelsfonds gedeeltelijk aan de hoofdhuurder en gedeeltelijk aan een of meer onderhuurders toebehoort, kan de uitwinningsvergoeding door de rechter tussen de betrokkenen verdeeld worden. »

ART. 5.

In hetzelfde artikel 25 wordt, na het krachtens artikel 4 hierboven in te lassen lid, een nieuw lid ingevoegd, luidende :

« In gevallen als bedoeld sub 3° en 6°, kan de rechter de uitwinningsvergoeding stellen op een bedrag gelijk aan drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een som die voor de algehele vergoeding van het berokkende nadeel volstaat. »

ART. 6.

In het vroegere negende lid van artikel 25, vervalt de verwijzing naar het 3°.

Overgangsbepalingen.

ART. 7.

Deze wet is van toepassing op de thans aanhangige zaken.

ART. 8.

Onverminderd de rechten, die een derde mocht bewijzen vóór 23 Februari 1954 te hebben verkregen en behoudens eindvonnis waarbij de hernieuwing van de huur wordt geweigerd, moet de onderhuurder, die hernieuwing wenst te verkrijgen, ingeval de bij artikel 14 gestelde termijnen verstreken zijn, zijn verzoek aan de hoofdhuurder betekenen en het in voorkomend geval de verhuurder aanzeggen binnen een maand na de inwerkingtreding van deze wet.