

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1928-1929	N° 195		Zittingsjaar 1928-1929
PROJET DE LOI, N° 64 AMENDEMENTS, N° 130	SÉANCE du 27 Mars 1929	VERGADERING van 27 Maart 1929	WETSONTWERP, N° 64 AMENDEMENTEN, N° 130

PROJET DE LOI

portant modification au Titre VIII du Livre III
du Code civil.

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA COMMISSION (1),
PAR M. MEYSMANS.

MESSIEURS,

La Commission de la Justice et la section centrale, en rejetant le projet de loi déposé par le Gouvernement, ont entendu confirmer leur adhésion à la proposition de loi concernant la propriété commerciale, telle que la section centrale l'avait transformée suivant rapport déposé le 13 juillet 1928.

En effet, presque toutes les innovations du projet gouvernemental, au profit des commerçants se retrouvent dans la proposition Wauwermans et consorts; et d'autre part, les avantages essentiels que consacrait celle-ci font défaut dans le projet du Gouvernement.

*
**

Il ne sera pas sans utilité d'exposer rapidement quels sont les points de concordance et quelles sont les différences, présentés par les deux projets de loi.

Tandis que la proposition précédente proclamait et consacrait, avec les garanties désirables et modérées, la propriété commerciale, le projet de l'honorable Ministre de la Justice, en dernière analyse, la nie : la conclusion des critiques de l'Exposé des motifs est qu'il s'agit d'une concession juridique informe et inutile.

Nous ne méconnaitrons pas qu'à nos yeux, la propriété commerciale trouve sa sauvegarde essentielle dans l'organisation du bail des immeubles à usage commercial et nous ne songeons pas à engager un débat oiseux, tout théorique, sur la notion de la propriété commerciale : l'essentiel pour nous est que les

WETSONTWERP

tot wijziging van Titel VIII van Boek III
van het Burgerlijk Wetboek.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE (1), UITGEBRACHT
DOOR DEN HEER MEYSMANS.

MIJNE HEEREN,

De Commissie voor de Justitie en de middenafdeeling, wanneer zij het wetsontwerp van de Regeering hebben afgewezen, hebben alzoo hunne toetreding willen bevestigen tot het wetsvoorstel betreffende den handelseigendom, zooals de middenafdeeling het had omgewerkt, volgens het verslag op 13 Juli 1928 ingediend.

Inderdaad, nagenoeg al de nieuwigheden van het Regeeringsontwerp, ten bate van de handelaars, worden teruggevonden in het voorstel van de heeren Wauwermans e.s., en, anderzijds, ontbreken de door dat voorstel gehuldigde hoofdzakelijke voordeelen in het ontwerp van de Regeering.

*
**

Het zal niet zonder belang zijn, in ruime trekken aan te geven, welke de punten van overeenkomst en van verschil tusschen beide ontwerpen zijn.

Terwijl het vorige voorstel den handelseigendom verkondigde en bekrachtigde, met de gewenschte en gematigde waarborgen, wordt deze eigendom in het ontwerp van den achtbaren Minister van Justitie, alles wel overwogen, verloochend; het besluit van de critieken door de Memorie van Toelichting geformuleerd is : dat het een wanstaltige en onnuttige juridische opvatting betreft.

Wij ontkennen geenszins dat, onzes inziens, de handelseigendom zijn hoofdzakelijke vrijwaring vindt bij de inrichting van de verhuring der onroerende goederen met handelsgebruik, en wij denken er niet aan een ijdel, gansch theoretisch debat uit te lokken over het begrip van den handelseigendom. Het

(1) La Commission était composée de MM. Meysmans, *président* ; et les membres de la Commission de la Justice et de la Législation civile et criminelle : MM. Brutsaert, Colleaux, Desagheer, De Winde, Hallet, Jennissen, Marteaux, Meysmans, Poncelet, Sinzot, Somerhausen, Soudan, Standaert, Van Dievoet et VanSeveren;

b) Les six membres désignés par les sections : MM. de Burllet, Rombauts, Fieullien, Meysmans, Lepage et Troclet.

(1) De Middenafdeeling bestond uit de heeren Meysmans, *voorzitter* ; a) de leden van de Commissie voor de Justitie en de Burgerlijke en Strafrechtelijke Wetgeving : de heeren Brutsaert, Colleaux, Desagheer, De Winde, Hallet, Jennissen, Marteaux, Meysmans, Poncelet, Sinzot, Somerhausen, Soudan, Standaert, Van Dievoet en VanSeveren;

b) Zes leden door de afdeelingen benoemd : de heeren de Burllet, Rombauts, Fieullien, Meysmans, Lepage en Troclet.

commerçants acquièrent les moyens de défense nécessaires, pour que leurs droits et leurs intérêts ne soient pas plus longtemps piétinés et sacrifiés; et c'est, répétons-le, dans les dispositions relatives au bail que se rencontreront le plus efficacement les sauvegardes indispensables.

Si nous avions à définir la propriété commerciale, nous dirions qu'elle représente l'ensemble des intérêts, des valeurs et des droits, agglomérés autour de l'activité du commerçant. Qui osera méconnaître l'existence de cette *Universitas*, où se mélangent les éléments intellectuels et les éléments matériels?

Une autre différenciation entre les deux projets est que celui du Gouvernement s'applique à tous les immeubles commerciaux et industriels, sans distinction. Seul l'article qui attribue une indemnité au locataire évincé n'a d'application qu'au profit de l'exploitant d'un commerce de détail. Par contre, le projet de la section centrale, amendement celui de MM. Wauwermans et consorts ne bénéficie qu'aux détaillants.

*
**

Si nous examinons les articles des projets, nous constatons que tous deux réfutent non écrite la clause résolutoire et proclament la nullité de la clause interdisant au locataire de céder son bail.

L'article 2 du projet Janson autorise le locataire à faire des travaux d'appropriation; l'article 9 du projet Wauwermans contenait une disposition analogue.

Devant les critiques de certains membres la section centrale, par esprit de conciliation, rejeta l'article.

Les deux projets prévoient de même l'octroi d'une indemnité au locataire, qui n'obtient pas le renouvellement de son bail. Dans tous deux, il ne s'agit plus que du détaillant. Mais alors que le texte gouvernemental n'alloue cette indemnité que si le successeur exploite un commerce similaire, le projet Wauwermans et consorts indemnisait, en outre, le locataire évincé par un occupant, n'exerçant pas un commerce similaire; le droit à cette indemnité spéciale ne naissait que si le loyer payé par le nouveau preneur dépassait d'un cinquième le loyer normal.

Il y a donc des points de contact certains et même des analogies entre les deux projets.

*
**

Mais il se rencontre aussi des différences essentielles; celles-ci sont les lacunes du projet gouvernemental.

Il n'est pas fixé de durée minima au bail et le droit

hoofdzakelijke voor ons is, dat de handelaars de noodige verweermiddelen verkrijgen tegen het doorlopend verkrachten van hun rechten en van hun belangen. Wij herhalen dus dat in de bepalingen omtrent de verhuuring, de meest afdoende en onontbeerlijke verweermiddelen worden aangetroffen.

Moesten wij den handelseigendom bepalen, dan zouden wij zeggen dat hij vertegenwoordigt het geheel der belangen, der waarden en der rechten, welke de bedrijvigheid van den handelaar in zich besluit. Wie zou het bestaan van deze *Universitas* durven ontkennen, waarin de intellectuele en de materiele bestanddeelen innig verbonden zijn?

Een ander verschil tusschen beide ontwerpen bestaat hierin, dat het regeeringsontwerp toepasselijk is op al de handels- en nijverheidsgebouwen, zonder onderscheid. Alleen het artikel, waarbij een vergoeding wordt toegekend aan den ontzeten huurder, is slechts toepasselijk ten voordeele van den ondernemer van een kleinhandel. Daarentegen, komt het voorstel van de middenafdeeling, dat het voorstel van de heeren Wauwermans e.s. wijzigt, slechts ten goede aan de kleinhandelaars.

*
**

Bij het onderzoek van de artikelen der beide ontwerpen, stellen wij vast dat zij het opheffend beding als niet geschreven aanzien en de bepaling, waarbij aan den huurder verboden wordt zijn huurovereenkomst over te dragen, voor nietig verklaren.

Artikel 2 van het Regeeringsontwerp machtigt den huurder werken van aanpassing te doen; artikel 9 van het voorstel Wauwermans behelsde een dergelijke bepaling.

Wegens de kritiek van sommige leden, verwierp de middenafdeeling, uit verzoeningsgezindheid, bedoeld artikel.

De twee ontwerpen voorzien eveneens de toekenning van eene vergoeding aan den huurder die de verlenging van zijn huurovereenkomst niet bekomt. In beide ontwerpen is er nog alleen sprake van den kleinhandelaar. Doch de Regeeringstekst verleent deze vergoeding alleen wanneer de opvolger een gelijkaardigen handel drijft, terwijl het ontwerp Wauwermans en e.s. tevens eene vergoeding toekende aan den huurder die de plaats moet ruimen voor een anderen die niet een gelijkaardigen handel drijft; het recht op deze bijzondere vergoeding ontstond slechts dan, wanneer de huurprijs, betaald door den nieuwen huurder, met een vijfde den normalen prijs overschreed.

Er zijn dus stellig overeenstemmende bepalingen en zelfs analogieën in beide ontwerpen aan te treffen.

*
**

Doch men vindt ook verschillen in zaken van hoofdzakelijk belang; deze zijn de leemten van het Regeeringsontwerp.

Er wordt geen minimumduur voor de pacht

de préférence pour le renouvellement du bail, à son expiration, n'est pas reconnu.

Ce sont pourtant les revendications fondamentales des commerçants et les conditions inexorablement nécessaires de la protection de leurs intérêts.

*
**

C'est le respect de la propriété individuelle qui, pour le Gouvernement apparaît comme la raison majeure, justifiant sa résistance à de telles stipulations.

Il semble difficile que ce point de vue soit encore sérieusement défendu. En effet, il y a quelques semaines à peine, le même Gouvernement faisait voter par les Chambres le bail de neuf ans pour les fermiers.

Désormais l'article 1774 du Code civil, figurant à la section III du Contrat de louage (des règles particulières aux baux à ferme) comprend notamment ce qui suit :

« § 1^{er}. La durée d'un bail est fixé par les parties.

» § 2. Lorsqu'il s'agit d'une première occupation, la durée du bail ne peut être inférieure à neuf années, nonobstant toutes clauses et tous usages contraires.

» Elle sera de neuf années, si les parties n'ont pas fixé la durée, ou si elles ont fixé une durée moindre ».

Si l'intérêt de la classe des fermiers et de la production agricole a fait prévaloir la réglementation du bail à ferme et a soustrait la durée de celui-ci au domaine de la liberté des conventions, comment le principe de la propriété individuelle pourrait-il encore être opposé à une autre catégorie sociale, celle des commerçants, qui réclame de son côté et avec le même objectif, le même bail de neuf ans ? D'un côté, il s'agit d'immeubles bâtis, de l'autre côté, d'immeubles non bâtis, mais il s'agit aussi du même principe de la propriété individuelle, dont véritablement on abuse à l'excès.

Toutes les dispositions du projet de loi ne limitent-elles pas d'ailleurs la propriété, ou plutôt le droit absolu de disposition des choses, dont parle l'article 544 du Code civil ? Ne méritent-elles pas le même reproche, que celui adressé par le Gouvernement à des prescriptions relatives à la durée du bail et à la préférence à accorder au locataire sortant ?

Nous sommes certains d'exprimer l'avis de tous les intéressés en affirmant que le bail de neuf ans est pour eux, le fondement indispensable de leur droit et la garantie primordiale de leurs intérêts.

bepaald en evenmin wordt het voorkeurrecht voor de pachtvernieuwing, bij den afloop er van, erkend.

Dit zijn nochtans grondslaggevend eischen van de handelaars en de volstrekt noodzakelijke voorwaarden bij de bescherming van hunne belangen.

*
**

Het is de eerbiediging van den individueelen eigendom, die, voor de Regeering, de doorslaggevende reden is waarop haar verzet tegen dergelijke bepalingen steunt.

Dit standpunt schijnt bezwaarlijk op ernstige wijze te kunnen verdedigd worden. Inderdaad, slechts enkele weken geleden, heeft de Regeering, door beide Kamers, de pacht van negen jaar voor de pachters doen goedkeuren.

Voortaan, zal artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek, opgenomen in Afdeling III van de Huurovereenkomst (betreffende de regelen toepasselijk op de landpacht) namelijk de volgende bepaling bevatten :

« § 1. De duur van een pacht wordt door partijen bepaald.

» § 2. Wanneer het eene eerste ingebruikneming geldt, mag de duur van de pacht niet minder zijn dan negen jaar, niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik.

» Wanneer partijen den duur niet hebben vastgesteld of een korteren duur hebben vastgesteld, is deze bepaald op negen jaar. »

Indien het belang van de klasse der pachters en van de landbouwproductie de regeling van de landpacht deed zegevieren, en den duur van deze pacht heeft onttrokken aan het gebied van de vrijheid der overeenkomsten, hoe zou dan het principe van den individueelen eigendom nog kunnen gesteld worden tegen de belangen van eene andere klasse der maatschappij, die van de handelaars, welke, hunnerzijds en met hetzelfde doel, dezelfde pacht van negen jaar eischen ? Aan den eenen kant, geldt de regeling gebouwde eigendommen, aan de anderen kant geldt zij niet gebouwde goederen. Doch het betreft toch hetzelfde principe van den individueelen eigendom, waarvan men merkkelijk, op overdreven wijze, misbruik maakt.

Beperken trouwens al de bepalingen van het wetsontwerp niet het eigendomsrecht of eerder het absolute recht om te beschikken over de zaken, waarvan sprake is in artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek ? Verdienen zij niet alle hetzelfde verwijt dat door de Regeering wordt aangevoerd in zake van bepalingen betreffende den duur der pacht en het voorkeurrecht, dat dient verleend te worden aan den uittredenden huurder ?

Wij zijn er van overtuigd de meening uit te drukken van al de belanghebbenden, wanneer wij verklaren dat de pacht van negen jaar voor hen de onmisbare grondslag is van hun recht en de hoofdzakelijke waarborg voor hunne belangen.

Il est pour les commerçants, la stabilité, la tranquillité et la liberté. Sans le bail de neuf ans, ils sont des épaves à la dérive; leur lendemain n'est pas assuré et leur activité est paralysée.

Que vaut le droit de céder son bail et son commerce, si on n'a pas un bail d'au moins neuf années ?

Qui songera à faire des travaux d'aménagement dans l'immeuble loué, s'il n'a pas la certitude d'y rester neuf années ?

Tous les avantages, prévus au projet de loi, resteront lettre morte et seront purement théoriques, si avant tout, comme point de départ, le bail de neuf ans n'est pas proclamé.

Les mêmes considérations justifient le droit de préférence, reconnu par le projet Wauwermans et consorts au locataire sortant. Rien ne peut être opposé victorieusement à son principe.

*
**

Pour ces motifs, nous convions la Chambre à donner son approbation au projet Wauwermans et consorts, tel qu'il est sorti des délibérations de la section centrale.

Le Président-Rapporteur,
LÉON MEYSMANS.

Zij beteekent voor de handelaars : stabiliteit, vrede en vrijheid. Zonder pacht van negen jaar, zijn zij hulpeloze wrakken; hunne toekomst is niet verzekerd en hunne bedrijvigheid is met lamheid geslagen.

Welke waarde heeft het recht om de pacht en de handelszaak af te staan, wanneer men niet ten minste over eene pacht van negen jaar beschikt ?

Wie zal er aan denken inrichtingswerken te ondernemen in het gehuurde gebouw, wanneer men niet de zekerheid heeft er negen jaar te blijven ?

Al de voordeelen voorzien in het wetsontwerp, blijven zonder uitwerking en zijn van zuiver theoretischen aard, indien, vóór alles, als uitgangspunt, de pacht van negen jaar niet ingevoerd wordt.

Dezelfde overwegingen billijken het voorkeurrecht, in het voorstel Wauwermans e. s. verleend aan den uittredenden huurder. Niets kan, met kans van slagen, tegen het principe er van, worden gesteld.

*
**

Om deze redenen, noodigen wij de Kamer uit, het voorstel Wauwermans e. s. goed te keuren, zooals het luidt, na de besprekingen van de middenafdeeling.

De Voorzitter-Verslaggever,
LÉON MEYSMANS.