

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
SESSION DE 1933-1934	N° 132		ZITTINGSJAAR 1933-1934
	SÉANCE du 8 Mars 1934	VERGADERING van 8 Maart 1934	

**PROPOSITION DE LOI
CONCERNANT LA PROPRIÉTÉ COMMERCIALE**

DÉVELOPPEMENTS

MADAME, MESSIEURS,

On connaît les avatars de la loi dite « de la propriété commerciale ». Une proposition fut déposée sur le bureau de la Chambre par M. Wauwermans, le 3 février 1927. Rapportée par M. Meysmans, le 13 juillet 1928 et amendée par la Section centrale, elle fut suivie d'un projet du Gouvernement en date du 21 décembre 1928. Ce fut ce projet qui, tout à la fin de la législature de 1925-1929, servit de base à la discussion de la Chambre et plus tard à celle du Sénat. La loi fut votée définitivement à la Chambre, le 27 mai et promulguée le 30 mai 1931.

Sur le point principal de l'indemnité d'éviction, qui doit sanctionner le respect dû à la propriété commerciale, de grandes différences existent entre les propositions déposées et la loi votée. On peut affirmer, après une expérience de plus de deux années, que celle-ci est inopérante. Elle ne protège pas du tout le commerçant, qui a des droits à faire valoir.

Le nouvel article 1762¹ du Code civil prévoit que le locataire d'un immeuble loué en vue de l'exploitation d'un commerce de détail a droit à une indemnité à charge du bailleur, dans le cas où il aurait, six mois au moins avant la fin du bail, demandé et non obtenu, préférence pour le renouvellement du bail. Mais ce droit n'existe qu'à charge du bailleur qui, ayant repris pour lui-même ou attribué à une autre personne la jouissance du bien loué, y exerce le même commerce ou un commerce similaire.

La propriété commerciale n'est donc protégée que contre une concurrence immédiate et certaine et non contre le simple fait, désastreux, de l'éviction.

D'autre part, l'indemnité n'est pas calculée d'après le tort causé au locataire évicé, mais à raison de la majoration de la valeur locative que le locataire aura contribué à donner à l'immeuble par son commerce.

**WETSVOORSTEL
BETREFFENDE DEN HANDELSEIGENDOM**

TOELICHTING

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

Men kent het wedervaren van de wet « op den handelseigendom ». Een wetsvoorstel werd, op 3 Februari 1927, in de Kamer ter tafel gelegd door den heer Wauwermans. Er werd verslag over uitgebracht, op 13 Juli 1928, door den heer Meysmans, nadat het door de Middenafdeeling gewijzigd was; daarop volgde, op 21 December 1928, een ontwerp van de Regeering. Dit ontwerp werd, tegen het einde van de zitting 1925-1929, als grondslag genomen voor de behandeling in de Kamer en achteraf in den Senaat. De wet werd voorgoed aangenomen, op 27 Mei door de Kamer en op 30 Mei 1931 afgekondigd.

Op het voornaamste punt, de schadeloostelling wegens uitwinning, welke den cerbied aan den handelseigendom verschuldigd moet bekrachtigen, wijkt de wet, in ruime mate, van de ingediende voorstellen af. Na een ervaring van ruim twee jaren, mag men zeggen dat zij onuitvoerbaar is. De handelaar die rechten moet doen gelden, wordt er geenszins door beschermd.

Het nieuwartikel 1762¹ van het Burgerlijk Wetboek voorziet dat de huurder van een goed gehuurd met het oog op de opening van een winkel, recht heeft op een vergoeding ten laste van den verhuurder, in geval deze, ten minste zes maanden vóór het verstrijken der pacht, de voorkeur gevraagd maar niet verkregen heeft voor de vernieuwing der huurovereenkomst. Dit recht bestaat echter alleen ten laste van den verhuurder die het goed voor zichzelf teruggenomen of aan een ander persoon het genot van het gehuurd goed toegestaan heeft en er denzelfden of een gelijkaardigen handel drijft.

Bijgevolg, wordt de handelseigendom slechts beschermd tegen onmiddellijke en klaarblijkelijke concurrentie en niet tegen het eenvoudig doch rampspoedig feit der uitwinning.

Anderzijds, wordt de vergoeding niet berekend volgens de schade welke aan den ontzeten huurder berokkend wordt, maar naar rato van de vermeerdering van de huurwaarde welke het goed ver-

Encore faut-il que cette majoration soit, pour les trois dernières années d'occupation, de plus d'un quart au moins de la valeur locative des trois premières années de bail. Enfin, le maximum d'indemnité est un an de loyer. On se rend compte des difficultés d'application de pareilles stipulations.

Voulant faire œuvre pratique, dans le cadre de la loi existante, nous proposons un texte, qui débarrasse celle-ci des restrictions qui ont été apportées à la notion saine de la propriété commerciale. Tout locataire-commerçant, évincé sans de justes motifs, a droit à une indemnité et celle-ci doit couvrir le dommage qu'il subit.

À la notion de l'enrichissement sans cause du propriétaire, qui a inspiré la loi de 1931, nous substituons celle de la réparation nécessaire du dommage causé injustement à autrui. Nous croyons être ainsi plus près de l'équité.

E. JENNISSEN

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

Les articles 1762¹ et 1762⁵ du Code civil sont remplacés par les dispositions suivantes :

Art. 1762¹. — Si, à l'expiration du bail, la jouissance du bien loué en vue de l'exploitation d'un commerce de détail est reprise, sans un juste motif, par le bailleur ou attribuée à une personne autre que le locataire, celui-ci a droit à indemnité à charge du bailleur dans le cas où il aurait, six mois au moins avant la fin du bail, demandé le renouvellement du contrat, à des conditions normales.

Est réputé un motif suffisant, dans le chef du bailleur, le non-renouvellement du contrat, le désir d'occuper lui-même l'immeuble loué ou de le faire occuper par son conjoint, ses descendants ou les conjoints de ceux-ci, à la condition que ce désir se réalise par une occupation effective, personnelle et d'une durée de trois ans au moins.

L'indemnité due couvrira le dommage causé au locataire, en raison de son éviction, jusqu'au maximum du montant de trois années de loyer.

kregen heeft, dank zij den handel van den huurder. Deze vermeerdering moet dan nog, voor de laatste drie jaren bewoning, ten minste meer dan een vierde van de huurwaarde van de eerste drie jaren pacht bedragen. Ten slotte, bedraagt de hoogste vergoeding een jaar pacht. Men ziet in, tot welke moeilijkheden de toepassing van dergelijke bepalingen aanleiding geeft.

Daar wij practisch werk willen leveren, binnen het kader der bestaande wet, stellen wij een tekst voor, welke uit de wet al de beperkingen licht, welke ingaan tegen het gezond begrip van den handelseigendom. Elke huurder-handelaar die, zonder gegronde redenen, uit zijn goed ontzet wordt, heeft recht op een vergoeding en deze moet al de schade dekken welke hij lijdt.

In de plaats van het begrip der ongebillijke verrijking van den eigenaar, waarvan de wet van 1931 uitgaat, stellen wij dit van de noodzakelijke vergoeding van de onrechtmatig aan anderen berokkende schade. Naar onze meening, zullen wij aldus de billijkheid dichter benaderen.

E. JENNISSEN

WETSVOORSTEL

Eenig artikel.

De artikelen 1762¹ en 1762⁵ van het Burgerlijk Wetboek worden door de volgende bepalingen vervangen :

Art. 1762¹. — Wordt, bij het verstrijken van de huurovereenkomst, het genot van het goed dat voor het drijven van een kleinhandel werd verhuurd, zonder een billijke reden overgenomen door den verhuurder of toegekend aan een ander persoon dan de huurder, dan heeft deze, ten bezware van den verhuurder, recht op vergoeding, in geval hij, ten minste zes maanden vóór het einde van de huur, de vernieuwing van de overeenkomst, aan normale voorwaarden, mocht hebben aangevraagd.

Moet, in den persoon van den verhuurder, als een voldoende reden worden beschouwd voor de niet-vernieuwing van de overeenkomst, de wensch van zelf het verhuurde goed te betrekken of het door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of dezer echtgenooten te doen betrekken, mits deze wensch verwezenlijkt wordt door een werkelijke, en minstens driejarige en persoonlijke betrekking.

De verschuldigde vergoeding zal de schade dekken, aan den huurder wegens zijne uitwinning veroorzaakt, tot het maximum van het bedrag van drie jaren huur.

Art. 1762⁵. — Chacune des parties peut faire fixer contradictoirement par le tribunal compétent l'indemnité due en vertu de l'article 1762¹.

La demande peut être introduite avant l'expiration du bail; elle est prescrite trois ans après l'expiration du bail.

Le paiement de l'indemnité ne peut être exigé avant l'expiration du bail.

Art. 1762⁵. — Elk van partijen kan door de bevoegde rechtbank de krachtens artikel 1762¹ verschuldigde vergoeding op legenspraak doen vaststellen.

De aanvraag mag vóór het verstrijken van de huurovereenkomst worden ingediend; zij verjaart een jaar na de beëindiging der huurovereenkomst.

De betaling van de vergoeding kan niet worden gevorderd vóór het verstrijken der huurovereenkomst.

E. JENNISSEN

M.-H. JASPAR
