

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1936-1937	N° 185		Zittingsjaar 1936-1937
	SEANCE du 16 mars 1937	VERGADERING van 16 Maart 1937	

PROPOSITION DE LOI

portant réglementation de la propriété commerciale.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La question de la propriété commerciale se situe actuellement au premier plan des préoccupations quotidiennes de la grande majorité des commerçants. Au lendemain de la guerre la question apparut comme devant être solutionnée. Ce souci se traduisit dans le vote des lois des 10 Mai, 24 et 25 octobre 1919, et du 10 août 1923.

Elles eurent surtout pour effet de dégager la notion de la propriété commerciale plutôt que d'établir une véritable protection du fonds de commerce.

La constatation de cette déficience détermina le vote de la loi du 30 mai 1931.

Ces dispositions nouvelles se révélèrent à l'expérience non seulement d'une insuffisance manifeste mais presque inapplicables.

Aussi, conçoit-on la légitime impatience des intéressés de voir s'élaborer un statut définitif assurant au fonds de commerce une véritable stabilité.

C'est le but que nous nous sommes assigné en déposant notre proposition de loi.

Sa base juridique s'inspire de la nécessité d'empêcher l'abus du droit de la propriété foncière au détriment de la propriété commerciale et du principe que nul ne peut s'enrichir injustement au détriment d'autrui.

Elle vise à mettre fin par une réglementation précise aux nombreux conflits entre propriétaires et locataires. Elle définit les droits et obligations de chacun. Elle instaure une procédure rapide et simple pour vider judiciairement ces contestations.

WETSVOORSTEL

tot regeling van den handelseigendom.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

Het vraagstuk van den handelseigendom staat thans op het voorplan van de dagelijksche bezorgdheden der meeste handelaars. Na den oorlog, leek dit vraagstuk een oplossing te vergen. Dit gaf aanleiding tot de goekeuring van de wetten van 10 Mei, 24 en 25 October 1919, en van 10 Augustus 1923.

Deze wetten hadden vooral voor gevolg het begrip van den handelseigendom te doen ingang vinden, in stede van een werkelijke bescherming der handelszaak in leven te roepen.

Eens dat zulks werd vastgesteld, is de wet van 30 Mei 1931 tot stand gekomen.

Uit de ondervinding bleek niet alleen dat de nieuwe bepalingen volstrekt onvoldoende waren, doch eveneens nagenoeg ontoepasselijk.

Ook kan men zich inbeelden met welk gewettigd ongeduld de belanghebbenden uitzien naar een definitief statuut waardoor aan de handelszaken een werkelijke stabiliteit zou worden verzekerd.

Dit is het door ons betrachtte doel bij de indiening van dit wetsvoorstel.

De juridische grondslag er van berust op de noodwendigheid misbruiken te voorkomen van het recht van den grondeigendom ten nadeele van den handelseigendom, en op het beginsel dat niemand zich onrechtmatig mag verrijken ten nadeele van een ander.

Door een nauwkeurige reglementeering, streeft het er naar een einde te maken aan de talrijke conflicten tusschen eigenaars en huurders. De rechten en verplichtingen van elkeen worden er in bepaald. Een snelle en eenvoudige rechtspleging wordt er bij ingevoerd om de betwistingen op rechtsgebied te beslechten.

PROPOSITION DE LOI**ARTICLE PREMIER.**

Les règles des articles 1713 à 1762 du Code Civil visant le louage d'immeubles ou parties d'immeubles destinés par la convention expresse ou tacite des parties à l'exercice d'un commerce de détail sont modifiées par les dispositions de la présente loi.

ART. 2.

On entend par fonds de commerce une universalité de biens dont la propriété, distincte de celle de l'immeuble, s'acquiert, se développe et se perd selon les modalités établies par la présente loi.

Cette universalité comprend notamment :

- 1° l'achalandage ou clientèle;
- 2° le matériel et mobilier d'exploitation;
- 3° la valeur d'enrichissement des travaux effectués en vue de l'exploitation;
- 4° l'enseigne, les marques de commerce, le matériel publicitaire;
- 5° le droit au bail.

ART. 3.

Le fonds de commerce est la propriété du commerçant qui l'a fondé, développé, acheté, hérité ou acquis de toute autre façon légitime à titre gratuit ou onéreux.

ART. 4.

Le fonds de commerce se développe à l'initiative du commerçant selon les modalités et sous les restrictions ci-après :

Le locataire commerçant peut, nonobstant toutes conventions contraires et sans autorisation préalable du propriétaire, agencer les lieux affectés à l'exploitation aux nécessités de celle-ci sans toutefois pouvoir apporter aux lieux loués des modifications telles que leur destination ou leur esthétique fondamentale en soit définitivement compromise. Avant de faire procéder aux transformations précitées le locataire sera néanmoins tenu d'avertir le bailleur par lettre recommandée à la poste un mois au moins avant le commencement des travaux, de la nature de ceux-ci et à en justifier, s'il en est requis, par la communication sous la même forme des plans et devis dressés à cet effet.

WETSVOORSTEL**EERSTE ARTIKEL.**

De regelen gesteld bij de artikelen 1713 tot 1762 van het Burgerlijk Wetboek, ter zake van de verhuring van vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, door uitdrukkelijke of stilzwijgende overeenkomst van partijen, bestemd voor de uitoefening van een kleinhandel, worden door de bepalingen van de tegenwoordige wet gewijzigd.

ART. 2.

Onder handelszaak wordt verstaan, een algemeenheid van goederen waarvan het eigendom, onderscheiden van dat van het vast goed, verkregen wordt, zich uitbreidt en verloren gaat al naar de bij de tegenwoordige wet gestelde modaliteiten.

Die algemeenheid omvat inzonderheid :

- 1° de klandisie of clientèle;
- 2° het materieel en het mobiliair van het bedrijf;
- 3° de waarde van verrijking der voor het bedrijf uitgevoerde werken;
- 4° het uithangbord, de handelsmerken, het publiciteitsmaterieel;
- 5° het recht op de huurovereenkomst.

ART. 3.

De handelszaak is het eigendom van den handelaar die dezelve heeft gesticht, uitgebreid, gekocht, door erfenis of op ieder andere wettige wijze, onder een kosteloozen of bezwarenden titel, verkregen.

ART. 4.

De handelszaak wordt door toedoen van den handelaar uitgebreid, volgens de hierna volgende modaliteiten en beperkingen :

Ondanks elke strijdige overeenkomst en zonder voorafgaande toelating van den eigenaar, heeft de huurder-handelaar het recht de voor het bedrijf bestemde plaatsen in te richten volgens de noodwendigheden van dat bedrijf, zonder, nochtans, aan de verhuurde plaatsen zoodanige wijzigingen toe te brengen, dat hun bestemming of hun eigen esthetiek daardoor voor goed worden in gevaar gebracht. Alvorens tot voormelde transformatiewerken te doen overgaan, zal de huurder nochtans den verhuurder moeten kennisgeven, bij, ten minste een maand vóór den aanvang der werken, ter post aangeteekenden brief, van den aard dezer werken en, desgevorderd, dezelve rechtvaardigen door mededeeling, onder denzelfden vorm gedaan, van de daartoe opgemaakte plans en bestekken.

ART. 5.

Le propriétaire qui croirait avoir des raisons de s'opposer aux travaux sera tenu de le signifier au locataire par lettre recommandée à la poste dans le mois de la réception de la notification émanant du locataire.

L'opposition précitée sera considérée comme nulle et non avenue si, dans les quinze jours de sa notification, le bailleur n'a pas fait inviter le locataire en conciliation devant le Juge de Paix du Canton de la situation de l'immeuble. La partie défaillante sera censée refuser toute conciliation.

En cas de conciliation le Juge de Paix consignera dans un rapport dont les parties pourront obtenir copie certifiée conforme, les modalités de l'accord intervenu.

A défaut de conciliation l'affaire sera portée à l'audience à la requête de la partie la plus diligente dans le mois de la non-conciliation.

L'appel de la décision reste soumis aux règles ordinaires du droit.

ART. 6.

La propriété du fonds de commerce se perd :

- 1° par la cession à titre gratuit ou onéreux;
- 2° par l'expiration ou la résiliation du bail;
- 3° par l'expropriation pour cause d'utilité publique de l'immeuble affecté à l'exploitation;
- 4° par la perte totale du même immeuble.

ART. 7.

Le bailleur ne pourra stipuler une défense de céder ou de sous-louer le fonds de commerce pourvu que la destination commerciale des lieux ne soit pas modifiée et que le cessionnaire succède intégralement au cédant dans toutes ses obligations. Le cessionnaire du fonds de commerce continuera l'intégralité des droits du cédant.

Nonobstant toute clause contraire, le cessionnaire restera solidairement tenu avec le cédant des obligations généralement quelconques qui procèdent du bail cédé.

ART. 8.

Au cas d'expropriation pour cause d'utilité publique de l'immeuble affecté à l'exploitation, la procédure sera suivie à l'égard du commerçant en ce qui le concerne.

La valeur du fonds de commerce à revenir au commerçant sera déterminée selon les règles et les formes ordinaires du droit.

ART. 5.

De eigenaar die zich mocht gerechtigd achten zich tegen de werken te verzetten, zal er toe gehouden zijn dit aan den huurder te beteekenen bij ter post aangeteekenden brief, binnen de maand na ontvangst van de aanzegging vanwege den huurder.

Vorengenoemd verzet wordt gehouden te zijn nietig en zonder waarde, indien, binnen vijftien dagen na zijn beteekening, de verhuurder zal nagelaten hebben den huurder te doen uitnoodigen in minnelijk overleg vóór den Vrederechter van het kanton waar het vast goed is gelegen. De niet-verschijnende partij wordt geacht alle verzoening te weigeren.

In geval van verzoening, zal de Vrederechter, in een verslag waarvan de partijen een gelijkluidend verklaard afschrift kunnen bekomen, de modaliteiten van het tusschengekomen akkoord vermelden.

Bij ontstentenis van verzoening, zal de zaak, op verzoek van de meest gereede partij, ter terechtzitting worden gebracht, binnen de maand na de niet-verzoening.

Het beroep van de beslissing, blijft onderworpen aan de gewone rechtsregeling.

ART. 6.

Het eigendom van de handelszaak wordt verloren :

- 1° door afstand, onder een kosteloozen of bezwarenden titel;
- 2° door het verstrijken of het verbreken der huurovereenkomst;
- 3° door de onteigening wegens algemeen nut van het voor het bedrijf bestemd vast goed;
- 4° door het geheel verlies van hetzelfde vast goed.

ART. 7.

De verhuurder kan geen verbod van afstand of onderverhuring van de handelszaak bedingen, mits de handelsbestemming der plaatsen niet worde gewijzigd en dat de overnemer al de verplichtingen van den overdrager overneemt. De overnemer van de handelszaak zal al de rechten van den overdrager voortzetten.

Niettegenstaande elk strijdig beding, blijft de overnemer hoofdelijk met den overdrager gehouden tot alle welkdanige uit de afgestane huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

ART. 8.

In geval van onteigening ten algemeenen nutte van het voor het bedrijf bestemde vast goed, zal de procedure worden gevolgd ten opzichte van den handelaar, voor hetgeen hem betreft.

De waarde van de aan den handelaar toe te komen handelszaak zal worden bepaald volgens de gewone regelen en vormen van het recht.

ART. 9.

Si l'immeuble péricule par incendie ou par tout autre événement de force majeure, le commerçant locataire jouira en cas de reconstruction d'un droit de priorité pour la continuation de son exploitation. Dans ce cas la durée du bail sera prolongée du temps nécessaire à la reconstruction.

Le locataire voulant profiter du droit précité sera tenu de le notifier au propriétaire par lettre recommandée à la poste dans le mois de la destruction.

Au reçu de la notification précitée, le propriétaire sera tenu d'informer dans le même délai et par le même mode son locataire de la durée approximative des travaux de reconstruction et de la date de leur commencement.

Le locataire ainsi informé pourra dans la quinzaine de la réception de cet avis renoncer par le même mode de notification à son droit de priorité.

ART. 10.

Toutes contestations nées à l'occasion des droits et obligations reprises aux articles 7, 8 et 9 seront tranchées selon la procédure instaurée aux articles 4 et 5.

ART. 11.

Lorsque le locataire d'un immeuble ou partie d'immeuble y exploitera un fonds de commerce, il aura la faculté d'occuper les locaux affectés à l'exercice de ce commerce pendant douze années au moins, nonobstant toute clause contraire du bail et ce aux conditions auxquelles il s'accordera avec le bailleur lors de l'entrée en jouissance.

ART. 12.

A l'expiration de la douzième année le locataire jouira pour la relocation d'un droit de préférence, consistant dans le pouvoir du locataire de contraindre le bailleur à lui relouer les lieux affectés à l'exploitation, aux conditions à déterminer entre parties.

Si le locataire estime que le nouveau loyer réclamé est exagéré il pourra requérir expertise de la valeur locative des locaux affectés à son commerce.

Cette évaluation devra être ordonnée sur requête présentée au Juge de Paix de la situation de l'immeuble qui en ce cas désignera trois experts dont l'un devra avoir exercé le commerce litigieux notoirement et honorablement pendant une durée de dix années au moins.

ART. 13.

Pour l'évaluation de la valeur locative les experts tiendront notamment compte de la situation économique, de

ART. 9.

Indien het vast goed te niet gaat door brand of welke andere gebeurtenis van overmacht, zal de hurende handelaar, in geval van wederopbouw, een voorkeurrecht bezitten voor de voortzetting van zijn bedrijf. In dit geval, zal de duur van den overeenkomst worden verlengd met den tijd die voor den wederopbouw is vereischt.

De huurder die voormeld voorrecht wil genieten, zal dit ter kennis moeten brengen van den eigenaar, door middel van, binnen de maand der afbraak, ter post aangeeekenden brief.

Zoodra de eigenaar voormelde aanzegging ontvangt, zal hij, binnen denzelfden tijd en op dezelfde wijze, zijn huurder kennisgeven van den benaderden duur der bouwwerken en van den datum waarop zij zullen aanvangen. De aldus gewaarschuwde huurder zal, binnen vijftien dagen na ontvangst van die kennisgeving, op dezelfde wijze van aanzegging, van zijn voorkeurrecht afzien.

ART. 10.

Alle uit de onder de artikelen 7, 8 en 9 vermelde rechten en verplichtingen voortvloeiende betwistingen, zullen worden beslecht volgens de bij de artikelen 4 en 5 voorziene procedure.

ART. 11.

Wanneer de huurder van een vast goed of gedeelte van vast goed er een handelszaak drijft, heeft hij het recht de lokalen tot de uitoefening van dezen handel bestemd, te betrekken gedurende ten minste twaalf jaar, niettegenstaande elke daarmede strijdige bepaling in de huurovereenkomst, en wel onder de voorwaarden welke hij met den verhuurder bij de intreding sluit.

ART. 12.

Bij het verstrijken van het twaalfde jaar, heeft de huurder een recht van voorkeur op de wederverhuring, daarin bestaande, dat de huurder de macht bezit den verhuurder te verplichten hem de plaatsen waar het bedrijf is ingericht weder te verhuren en wel tegen de voorwaarden door partijen samen te bepalen.

Is echter de huurder van gevoelen dat de huurprijs door den eigenaar geëischt overdreven is, dan kan hij de schatting door deskundigen eischen van de huurwaarde der plaatsen waarin zijn handel wordt gedreven.

Tot deze schatting wordt bevolen, op verzoekschrift gericht tot den Vrederechter van het gebied waar het vast goed in gelegen; deze stelt drie deskundigen aan, waarvan de eene de betwiste handelszaak op bekende en eerbare wijze heeft uitgeoefend gedurende een onafgebroken termijn van ten minste tien jaar.

ART. 13.

De schatting, waarmede de deskundigen zijn belast, wordt gedaan met inachtneming van den economischen toe-

la nature du fonds de commerce et de la plus- ou moins-value des biens fonciers en général situés dans un rayon de 1,500 mètres.

Les experts ne pourront prendre en considération la plus-value acquise aux locaux litigieux par les aménagements ou développements que le locataire y aurait fait.

ART. 14.

Le locataire sera tenu de manifester son intention d'exercer son droit au renouvellement ou à la préférence par un avis notifié au bailleur par lettre recommandée à la poste 6 mois avant l'expiration de la douzième année.

Dans le mois de cette signification le bailleur devra pareillement dénoncer au locataire le montant du loyer qu'il se propose de réclamer.

Dans le mois de la réception de cet avis le locataire qui n'accepterait pas le chiffre proposé sera tenu de déposer la requête dont il est question à l'article 13. Les experts nommés par le Juge de Paix devront déposer leur rapport dans les quarante jours de leur nomination et aviser les parties de ce dépôt le jour même ou celui-ci sera effectué.

ART. 15.

Si le locataire qui a sollicité l'expertise ne consent point à payer le loyer fixé par les experts, il devra signifier au bailleur sa renonciation à l'exercice du droit de préférence dans les 15 jours du dépôt du rapport.

En ce cas le bailleur sera tenu d'indemniser le locataire si dans les 3 ans de la renonciation il reloue pour l'exploitation d'un semblable commerce ou si dans le même délai il vient y exercer ce commerce soit par lui-même directement ou par personne interposée soit par ses ascendants, ses descendants ou collatéraux au premier degré.

ART. 16.

L'indemnité prévue à l'article 15 correspondra à la valeur marchande du fonds de commerce, fixée par les experts et dans le rapport dont il est question à l'article 14.

ART. 17.

Le locataire ayant reçu une indemnité ne pourra réinstaller un commerce semblable dans un rayon qui sera déterminé par les experts et dans le rapport dont il est question à l'article 14.

stand, van den aard der handelszaak en van de waarde-stijging of -daling der vaste goederen in 't algemeen, die gelegen zijn binnen een afstand van 1,500 meter.

De deskundigen hebben geen rekening te houden met de waardevermeerdering die de betwiste plaatsen hebben verkregen door de verbeteringen welke de huurder er heeft aan toegebracht.

ART. 14.

De huurder moet blijk geven van zijn voornemen om zijn recht van vernieuwing of van voorkeur te doen gelden, door middel van een preadvies aan den verhuurder betteekend bij ter post aangeteekenden brief, zes maanden vóór het verstrijken van het twaalfde jaar.

Binnen de maand, te rekenen van deze betteekening, moet de verhuurder eveneens aan den huurder betteekenen welk het bedrag is van den huurprijs dien hij zich voorstelt van hem te vorderen.

Binnen de maand, te rekenen van deze betteekening, moet de huurder die het voorgestelde bedrag niet mocht aannemen, het verzoekschrift indienen, waarvan sprake is in artikel 13. De door den Vrederechter benoemde deskundigen moeten hun verslag neerleggen binnen de veertig dagen te rekenen van hunne aanstelling en daarvan kennis geven aan partijen, denzelfden dag dat het verslag wordt ingediend.

ART. 15.

Ingeval de huurder die de schatting heeft aangevraagd, er niet in toestemt den huurprijs te betalen, die door de deskundigen is vastgesteld, moet hij, binnen de 15 dagen volgend op het indienen van het verslag, aan den verhuurder betteekenen dat hij afziet van de uitoefening van het recht van voorkeur.

In dit geval, moet den verhuurder den uitredenden huurder schadeloos stellen, indien hij, binnen drie jaar na de opzegging, de plaatsen weder verhuurt voor de uitoefening van een gelijkaardigen handel of indien hij er, binnen denzelfden termijn, dergelijken handel komt uitoefenen, hetzij rechtstreeks door zich zelf, hetzij door een tussenpersoon, hetzij door zijn ascendenten, zijn afstammelingen of bloedverwanten in de zijlinie van den 1^o graad.

ART. 16.

De schadeloosstelling, waarvan sprake in artikel 15, moet overeenkomen met de handelswaarde der handelszaak, vastgesteld door de deskundigen en in het verslag waarvan sprake in artikel 14.

ART. 17.

De huurder die een schadeloosstelling heeft ontvangen, mag een dergelijken handel niet opnieuw beginnen, binnē een door de deskundigen en in het verslag waarvan sprake in artikel 14 te bepalen omschrijving.

ART. 18.

Les dispositions de la présente loi sont opposables à l'acquéreur de l'immeuble ou à toute autre personne l'ayant hérité ou acquis de toute façon légitime à titre gratuit ou onéreux.

ART. 19.

Le bénéfice de la présente loi est réservé aux Belges et aux étrangers dont la loi nationale garantit aux Belges établis dans leur pays les mêmes droits que ceux résultant de la présente loi.

ART. 18.

[De bepalingen van de tegenwoordige wet kunnen den verkrijger van het vast goed of ieder ander persoon die het op eenige andere wettige wijze, onder een kosteloozen of bezwarenden titel, heeft verkregen, worden tegengeworpen.

ART. 19.

De voordeelen van onderhavige wet worden voorbehouden aan de Belgen en aan de vreemdelingen wier landswetten aan de Belgen die in hun land gevestigd zijn, dezelfde rechten toekennen, als de rechten door deze wet gehuldigd.

H. HORWARD,
M. DERUDDER,
P. TEUGHEL.