

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1954-1955.

30 MAART 1955.

WETSONTWERP

tot wijziging van de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE ⁽¹⁾, UITGEBRACHT
DOOR DE HEER ROMBAUT.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN.

De wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (artikel 1762/3 tot en met artikel 1762/7 van het Burgerlijk Wetboek vervangend) gaf onmiddellijk aanleiding tot tegenstrijdige rechtsleer en rechtspraak nopens de vraag of een hoofdhuurder, die zelf noch eigenaar noch huurder is van de in het verhuurd eigendom uitgebate handelszaak, al of niet de bescherming der wet geniet ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Samenstelling van de Commissie: de heer Joris, voorzitter; de heren Charpentier, De Gryse, Derick, Mevr. De Riemaecker-Legot, de heren du Bus de Warnaffe, Fimmers, Gendebien, Hermans, Lambotte, Nossent, Robyns. — Daman, Deruelles, Hossey, Housiaux, Mevr. Lambert, de heren Merlot (Joseph-Jean), Pierson, Rombaut, Soudan, Mevr. Vanderveken-Van de Plas. — de heren Janssens, Tahon.

⁽²⁾ Voor de rechtsleer, zie in negatieve zin: P. REYNTENS et CH. VAN REEPINGHEN, *Précis de propriété commerciale*, Brux., 1951, n° 37, blz. 73-75; M. LA HAYE et J. VAN KERCKHOVE, *Le statut des baux commerciaux* (loi du 30 avril 1951), n° 278; P. DANHIER, *Les baux commerciaux*, comm. pratique et texte complet de la loi du 30 avril 1951, n° 8, bl. 9; H. DE PAGE, *Complément au tome IV du Traité élémentaire de droit civil belge*, Brux., 1952, n° 781 bis et ter, blz. 158-166;

en in positieve zin: A. TSCHOFFEN et M. DUBRU, *Les baux commerciaux* (comm. de la loi du 30 avril 1951), Brux., 1951, n° 12, bl. 60; F. EICHHOFF et A. COLENS, *Loi sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce*, Brux., 1951, n° 59, bl. 61; FR. VRANKEN, *De zgn Brouwerijcontracten en de interpretatie*

Zie:

97 (B. Z. 1954) — N° 1.

— Nos 2 en 3: Amendementen.

Ter vervanging van het vroeger rondgedeelde stuk
n° 97 (B. Z. 1954)/4.

(1)

Chambre des Représentants

SESSION 1954-1955.

30 MARS 1955.

PROJET DE LOI

modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce.

RAPPORT

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

MESDAMES, MESSIEURS.

La loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce (qui remplace les articles 1762/3 à 1762/7 inclusivement du Code civil) a immédiatement donné lieu à une doctrine et une jurisprudence contradictoires quant à la question de savoir, si un locataire principal, qui n'est lui-même ni propriétaire, ni locataire du fonds de commerce exploité dans l'immeuble loué, jouit, oui ou non, de la protection de la loi ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Composition de la Commission: M. Joris, président; MM. Charpentier, De Gryse, Derick, M^{me} De Riemaecker-Legot, MM. du Bus de Warnaffe, Fimmers, Gendebien, Hermans, Lambotte, Nossent, Robyns. — Daman, Deruelles, Hossey, Housiaux, M^{me} Lambert, MM. Merlot (Joseph-Jean), Pierson, Rombaut, Soudan, M^{me} Vanderveken-Van de Plas. — MM. Janssens, Tahon.

⁽²⁾ Pour la doctrine, dans le sens négatif, voir: P. REYNTENS et CH. VAN REEPINGHEN, *Précis de propriété commerciale*, Brux., 1951, n° 37, pp. 73-75; M. LA HAYE et J. VAN KERCKHOVE, *Le statut des baux commerciaux* (loi du 30 avril 1951), n° 278; P. DANHIER, *Les baux commerciaux*, comm. pratique et texte complet de la loi du 30 avril 1951, n° 8, p. 9; H. DE PAGE, *Complément au tome IV du Traité élémentaire de droit civil belge*, Brux., 1952, n° 781 bis et ter, pp. 158-166;

et dans le sens positif, voir: A. TSCHOFFEN et M. DUBRU, *Les baux commerciaux* (comm. de la loi du 30 avril 1951), Brux., 1951, n° 12, p. 60; F. EICHHOFF et A. COLENS, *Loi sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce*, Brux., 1951, n° 59, p. 61; FR. VRANKEN, *De zgn Brouwerijcontracten en de interpretatie*.

Voir:

97 (S. E. 1954) — N° 1.

— Nos 2 et 3: Amendements.

H. — 321.

En remplacement du document n° 97 (S. E. 1954)/4
distribué précédemment.

Het Congres der Vrederechters, gehouden in Juni 1952, uitte de wens dat de wetgever zou optreden om door een interpretatieve wet klaarheid te brengen (3).

Twee arresten, gevelde door het Hof van verbreking op 30 April 1953 (*Pas.*, 1953, I, 669-672) stelden een einde aan de betwisting door te beslissen dat de hoofdhuurder in het bewuste geval (dus noch eigenaar noch huurder zijnde van het handelsfonds) niet de bescherming der wet van 30 April 1951 geniet.

Merken wij op dat deze stelling in hoofdzaak steunde op een tekst uit het verslag van de achtbare heer Humblet namens de Commissie voor de Economische Zaken en de Middenstand, dd. 19 December 1950 (4).

Ten overstaan van de onderhuurder-kleinhandelaar heeft de door ons Hof van verbreking ingenomen stelling het vrij zonderling gevolg dat deze onderhuurder van elke wettelijke bescherming wordt uitgesloten, wanneer hij zelf eigenaar is van het door hem uitgebate handelsfonds, doch integendeel wel deze bescherming geniet, wanneer het handelsfonds hem niet toebehoort (doch hij dit enkel in huur heeft van de hoofdhuurder). Tevens verschaft deze rechtspraak van ons hoogste Hof een gemakkelijk middel aan de eigenaar van het onroerend goed om de wet te omzeilen, door zijn gebouw in huur te geven aan een stroman (niet-handelaar), die dan verder aan een handelaar onderverhuurt.

Dit heeft de wetgever ongetwijfeld niet gewild.

Het wetsvoorstel, ingediend door de achtbare heren Schot en Van Steenberge bij de Senaat op 1 December 1953 (5), had dan ook tot doel deze leemte in de wet aan te vullen, door aan de hoofdhuurder wel de bescherming der wet van 30 April 1951 toe te kennen, ook wanneer het handelsfonds geheel of gedeeltelijk eigendom is van de onderhuurder; deze laatste zou daarenboven in de rechten van de hoofdhuurder treden, indien deze geen gebruik zou maken van zijn recht om hernieuwing te verzoeken van zijn huurovereenkomst (6).

van sommige bepalingen van de wet op de Handelshuurovereenkomsten (Rechtsk. Weekblad, 16^{de} jaarg., 8 Maart 1953, blz. 1041-1048).

Voor de (eveneens verdeelde) rechtspraak, zie: *Journ. Trib.*, 1952, p. 554, nota sub vonnis Mons 16 Mei 1952; *ACH. PAUWELS, Huur van Handelshuizen* (Alg. Practische Rechtsverz., 1954, n° 23, blz. 33 en volg.).

Zie tevens W. PATERNOSTRE, *Les droits du sous-locataire commerçant* (Annales du notariat et de l'enregistrement, 1952, blz. 254 en volg.); *Id., Baux de Brasserie. Sous-locations partielles* (Ibid., 1954, blz. 113-125).

(3) M. MARY, *Loi sur les baux commerciaux*, Rapport général présenté le 22 juin 1952 au Congrès des Juges de paix sur les conclusions de la section d'études concernant son application (Journal des juges de paix, 1952, p. 232: « En conclusion, l'assemblée émet le vœu qu'une loi interprétative soit votée afin de préciser quels sont les titulaires de baux commerciaux effectivement protégés »).

Zie ook het wetsvoorstel, reeds op 11 Maart 1952 ingediend door de achtbare heer R. Leclercq bij de Kamer der Volksvertegenwoordigers (*Parl. St.*, n° 266, 1951-1952).

(4) *Parl. St.*, Kamer, n° 124, 1950-1951, bl. 124:

« Een lid heeft de kwestie opgeworpen van de zogenaamde « brouwerijovereenkomsten ».

» Hieronder behandelen wij de gevallen, die zich kunnen voordoen:

» a)

» b) de brouwerij, die hoofdhuurder is van het onroerend goed, onderverhuurt het aan de koffiehuisshouder, die er een handelsfonds opricht; daar de brouwerij geen handelsfonds heeft, is zij tegenover de eigenaar niet beschermd. De koffiehuisshouder heeft evenmin rechten als zij:

» c)

Immers, *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet...*

(5) *Parl. St.*, Senaat, n° 48, 1953-1954.

(6) Op 2 Maart 1954 werd bij de Kamer der Volksvertegenwoordigers een wetsvoorstel ingediend, met zelfde bedoeling, door de heren Charpentier en consorts. Dit voorstel echter, in tegenstelling met het wetsvoorstel Schot, kent het recht op huurnieuwing enkel toe aan de onderhuurder-eigenaar van het handelsfonds (*Parl. St.*, Kamer, n° 353, 1953-1954).

Le Congrès des Juges de Paix, tenu en juin 1952, a exprimé le vœu de voir le législateur voter une loi interprétative qui apporterait plus de clarté (3).

Deux arrêts rendus par la Cour de cassation le 30 avril 1953 (*Pas.*, 1953, I, 669-672), ont mis fin à la contestation en décidant que le locataire principal (n'étant donc ni propriétaire, ni locataire du fonds de commerce) ne bénéficie pas dans le cas visé de la protection de la loi du 30 avril 1951.

Notons que cette thèse se basait en ordre principal sur un texte du rapport de M. Humblet, fait au nom de la Commission des Affaires Economiques et des Classes Moyennes, le 19 décembre 1950 (4).

A l'égard du sous-locataire-détaillant, la thèse adoptée par la Cour de cassation a cette singulière conséquence que ce sous-locataire est exclu de toute protection légale lorsqu'il est lui-même propriétaire du fonds de commerce qu'il exploite, alors qu'il bénéficie de cette protection lorsqu'il n'en est pas propriétaire (mais qu'il l'a loué du locataire principal). En outre, cette jurisprudence de la Cour suprême fournit au propriétaire de l'immeuble un moyen facile de tourner la loi en louant sa maison à un homme de paille (non commerçant), qui la donne ensuite en sous-location à un commerçant.

Telle ne fut certes pas la volonté du législateur.

Aussi, la proposition de loi déposée au Sénat le 1^{er} décembre 1953 (5) par MM. Schot et Van Steenberge tendait à combler cette lacune en accordant au locataire principal la protection de la loi du 30 avril 1951, même si le fonds de commerce appartient en tout ou en partie au sous-locataire; ce dernier était en outre subrogé aux droits du locataire principal lorsque celui-ci ne faisait pas usage de son droit de demander le renouvellement de son bail (6).

van sommige bepalingen van de wet op de Handelshuurovereenkomsten (Rechtsk. Weekblad, 16^e année, 8 mars 1953, pp. 1041-1048).

Pour la jurisprudence (également divergente), voir: *Journ. Trib.*, 1952, p. 554, note sub jugement Mons 16 mai 1952; *ACH. PAUWELS, Huur van Handelshuizen* (Alg. Practische Rechtsverz., 1954, n° 23, pp. 33 et sq.).

Voir W. PATERNOSTRE, *Les droits du sous-locataire commerçant* (Annales du notariat et de l'enregistrement, 1952, pp. 254 et sq.); *Id., Baux de Brasserie. Sous-locations partielles* (Ibid., 1954, pp. 113-125).

(3) M. MARY, *Loi sur les baux commerciaux*, Rapport général présenté le 22 juin 1952 au Congrès des Juges de paix sur les conclusions de la section d'études concernant son application (Journal des juges de paix, 1952, p. 232: « En conclusion, l'assemblée émet le vœu qu'une loi interprétative soit votée afin de préciser quels sont les titulaires de baux commerciaux effectivement protégés »).

Voir aussi la proposition de loi déposée à la Chambre des Représentants le 11 mars 1952 par M. R. Leclercq (*Doc. Parl.*, n° 266, 1951-1952).

(4) *Doc. Parl.*, Chambre, n° 124, 1950-1951, p. 124:

« Un membre a soulevé le problème des baux dits « de brasserie ».

» Nous analysons ci-après les hypothèses qui peuvent se présenter:

» a)

» b) la brasserie, locataire principale de l'immeuble, donne celui-ci en sous-location au cafetier qui y crée un fonds de commerce; la brasserie, n'ayant pas de fonds de commerce, n'est pas protégée vis-à-vis du propriétaire. Le cafetier n'a pas plus de droits qu'elle;

» c)

En effet, *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet...*

(5) *Doc. Parl.*, Sénat, n° 48, 1953-1954.

(6) Le 2 mars 1954, la Chambre des Représentants fut saisie, par MM. Charpentier et consorts, d'une proposition de loi ayant un objectif identique. Cependant, contrairement à la proposition de loi Schot, cette proposition n'accorde le droit au renouvellement du bail qu'au sous-locataire-propriétaire du fonds de commerce (*Doc. Parl.*, Chambre, n° 353, 1953-1954).

Dit wetsvoorstel, grondig gewijzigd en aangevuld (hoofdzakelijk wat betreft het in de wet van 30 April 1951 niet voorzien geval van gedeeltelijke onderverhuur), werd op 10 Maart 1954 met algemeenheid van stemmen, mits één onthouding, goedgekeurd door de Senaat (7).

Op het ontwerp door de Senaat overgemaakt (8), diende de Regering twee reeksen amendementen in (9).

Uwe Commissie heeft menige zitting aan de bestudering en bespreking van het ontwerp gewijd en verscheidene wijzigingen, hoofdzakelijk vormelijke, aangebracht.

Beschouwen wij nader vorm en inhoud der onderscheidene artikels :

Eerste artikel.

Het eerste artikel wijzigt het eerste artikel der wet van 30 April 1951.

De door de Senaat voorgestelde tekst luidt als volgt :

« Onder handelshuurovereenkomsten verstaat men huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend bij de ingenottreding, hetzij door een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop der huurovereenkomst, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak bestemd zijn tot het drijven van kleinhandel of tot de bedrijvigheid van een ambachtsman die rechtstreeks met het publiek handelt. »

De wijziging, door de Senaat aangebracht aan het eerste artikel der wet van 30 April 1951, bestaat in de toevoeging der woorden « door de huurder of door een onderhuurder ». Dank zij deze toevoeging zal niet meer kunnen betwist worden dat alle partijen, eigenaar, hoofdhuurder en onderhuurder, aan de wet onderworpen zijn en er de voordelen van genieten : de huurovereenkomst zal immers steeds een handelskarakter dragen, ongeacht of die bestemming door hoofdhuurder of onderhuurder aan het onroerend goed gegeven wordt.

Uwe Commissie aanvaardde het Regeringsamendement bestaande in de toevoeging der woorden « van de huurder » na « ingenottreding ». Bedoeld is de hoofdhuurder, die de huurovereenkomst met de eigenaar afsluit. Dit amendement wil vermijden dat een eigenaar, die zijn eigendom enkel wil verhuren aan een particulier volgens de regels van het gemeen recht, in deze bedoeling zou verschalkt worden, wanneer, tegen zijn wens in, zijn huurder verder zou verhuren aan een onderhuurder-kleinhandelaar (zodat de huurovereenkomst onderworpen wordt aan de wet op de handelshuurovereenkomsten), alsook dat een huurder-handelaar zou onderhuren aan een handelaar, die er een handel van andere aard zou in onderbrengen, buiten het weten van de eigenaar.

Wat de vorm van de tekst van het eerste artikel betreft, stelt Uwe Commissie voor dit te laten aanvangen met : « Vallen onder toepassing van deze afdeling de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, enz. ». De term « afdeling » is gerechtvaardigd, vermits de wet van 30 April 1951, de afdeling IIbis « Regelen eigen aan de handelshuurovereenkomsten », uitmaakt van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek.

(7) *Parl. Hand.*, Senaat, n° 51-52, 10 Maart 1954.

(8) *Parl. St.*, Kamer, n° 407, 1953-1954.

(9) *Parl. St.*, Kamer, n° 97 (B.Z. 1954), 2 en 3.

Cette proposition de loi, modifiée à fond et complétée (principalement en ce qui concerne le cas de la sous-location partielle, non prévu par la loi du 30 avril 1951) fut adoptée par le Sénat (7) le 10 mars 1954 à l'unanimité, moins une abstention.

Au projet que nous a transmis le Sénat (8), le Gouvernement a présenté deux séries d'amendements (9).

Votre Commission a consacré de nombreuses réunions à l'étude et à la discussion du projet de loi et y a apporté diverses modifications surtout de forme.

Considérons d'un peu plus près la forme et la teneur des différents articles :

Article premier.

L'article premier modifie l'article premier de la loi du 30 avril 1951.

Le texte proposé par le Sénat est libellé comme suit :

« 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 du 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. »

La modification que le Sénat a apportée à l'article premier de la loi du 30 avril 1951, consiste dans l'adjonction des mots « par le preneur ou par un sous-locataire ». Grâce à cette adjonction on ne pourra plus contester que toutes les parties, propriétaire, locataire principal et sous-locataire sont assujetties à la loi et bénéficient de ses avantages : en effet, le bail aura désormais toujours un caractère commercial sans qu'il y ait lieu de distinguer si la destination commerciale donnée à l'immeuble est le fait du locataire principal ou du sous-locataire.

Votre Commission a admis l'amendement gouvernemental consistant à ajouter les mots « du preneur » après les mots « entrée en jouissance ». Il s'agit du locataire principal qui conclut le bail avec le propriétaire. Non seulement cet amendement tend à éviter qu'un propriétaire désirant uniquement louer son bien à un particulier d'après les règles du droit commun, ne soit dupé contre son gré par son locataire qui louerait à un sous-locataire-détaillant (ce qui aurait pour effet de soumettre le bail à la loi sur les baux commerciaux). Ce texte empêchera également le locataire commerçant de sous-louer à un commerçant qui y exploiterait un commerce différent, à l'insu du propriétaire.

Quant à la forme du texte de l'article premier, votre Commission propose de faire commencer celui-ci par les mots : « Tombent sous l'application de la présente section, les baux concernant les immeubles ou parties d'immeubles, etc. ». Le terme « section » est justifié puisque la loi du 30 avril 1951 constitue la section IIbis « Des règles particulières aux baux commerciaux » du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

(7) *Ann. Parl.*, Sénat, n° 51-52, 10 mars 1954.

(8) *Doc. Parl.*, Chambre, n° 407, 1953-1954.

(9) *Doc. Parl.*, Chambre, n° 97 (S.E. 1954), 2 et 3.

Art. 2.

Een lid van Uwe Commissie stelde voor in alinea 3 van artikel 3 der wet de woorden « bij het verstrijken van het derde en van het zesde jaar » te vervangen door « bij het verstrijken van iedere driejarige termijn ».

Hij motiveerde zijn amendement door er op te wijzen dat de tekst van huidig artikel 3, alinea 3, enkel sprekend van het « verstrijken van het derde en zesde jaar », de huurovereenkomsten op lange termijn (meer dan negen jaar) scheen uit te sluiten, wat zeker niet de bedoeling van de wetgever was. Artikel 3 zegt trouwens uitdrukkelijk in het eerste alinea: « De duur van de huurovereenkomst mag niet korter zijn dan negen jaren », maar dus wel langer.

Uwe Commissie keurde dit amendement unaniem goed.

Vanzelfsprekend moet dan ook in alinea 5 van dit zelfde artikel 3 « bij het verstrijken van iedere driejarige termijn » de huidige tekst « bij het verstrijken van het derde of van het zesde jaar » vervangen.

Merken wij op dat De Page bij de bespreking der alinea's 3 en 5 van artikel 3 telkens de term « triennat » gebruikt ⁽¹⁰⁾.

Een commissaris stelde de vraag of deze nieuwe beschikking ook van toepassing zou zijn op de lopende huurovereenkomsten. Hierop moet bevestigend geantwoord worden. Het wordt trouwens uitdrukkelijk voorzien in artikel 8, alinea 1 van huidig ontwerp.

Art. 3.

Dit artikel brengt wijzigingen aan artikel 11 der wet.

Dit artikel 11 beoogt de bescherming van het handelsfonds in geval van afstand van de huurovereenkomst en bij onderverhuring.

Het artikel bestaat uit drie gedeelten:

Artikel 11, I regelt de afstand der volledige huurovereenkomst en de algehele onderverhuring tegelijk met de afstand van het handelsfonds. In beide gevallen wordt de overnemer van het handelsfonds rechtstreeks huurder van de eigenaar-verhuurder, zodat hij de bescherming der wet ten volle geniet.

De Senaat heeft dan ook met reden dit gedeelte van artikel 11 ongewijzigd gelaten.

Artikel 11, II behandelt het geval van volledige onderverhuring tegelijk met de huur van het handelsfonds. In dat geval heeft de onderhuurder recht op de hernieuwing van zijn huurovereenkomst in de mate, waarin de hoofdhuurder de hernieuwing van zijn hoofdhuur bekomt (behoudens het recht van de hoofdhuurder tot terugneming bij toepassing van de gevallen, voorzien door artikel 16 der wet, en het recht van de onderhuurder, in geval van niet-hernieuwing, op vergoeding).

Terwijl de wettekst, wat laatstgenoemde vergoeding betreft, enkel verwijst naar de toepassing van artikel 25, heeft de Senaat tevens met reden bijgevoegd « of artikel 16, IV », waardoor een leemte hersteld wordt.

Art. 2.

Un membre de la Commission a proposé de remplacer à l'alinéa 3 de l'article 3 de la loi les mots: « à l'expiration de la troisième et de la sixième année » par les mots: « à l'expiration de chaque triennat ».

Il justifia son amendement en signalant que le texte du présent article ne parlant que de « l'expiration de la troisième et de la sixième année » paraissait exclure les baux à long terme (de plus de neuf ans), ce qui n'était certes pas l'intention du législateur. L'article 3 dit d'ailleurs expressément à l'alinéa premier: « La durée du bail ne peut être inférieure à neuf années »; elle peut donc être plus longue.

Votre Commission a approuvé à l'unanimité cet amendement.

Il va sans dire qu'il convient également, à l'alinéa 5 de ce même article 3, de substituer les mots: « à l'expiration de chaque triennat » au texte actuel: « à l'expiration de la troisième ou de la sixième année ».

Remarquons que De Page, dans son commentaire des alinéas 3 et 5 de l'article 3, emploie chaque fois le terme « triennat » ⁽¹⁰⁾.

Un commissaire demanda si cette nouvelle disposition s'appliquait également aux baux en cours. Il convient de répondre affirmativement à cette question. Cela est d'ailleurs prévu explicitement à l'article 8, premier alinéa, du présent projet de loi.

Art. 3.

Cet article apporte des modifications à l'article 11 de la loi.

Cet article 11 tend à protéger le fonds de commerce en cas de cession du bail et de sous-location.

L'article comprend trois parties:

L'article 11, I règle la cession de la totalité du bail et la sous-location totale accompagnée de la cession du fonds de commerce. Dans les deux cas, le cessionnaire du fonds de commerce devient locataire direct du propriétaire bailleur, de sorte qu'il bénéficie entièrement de la protection de la loi.

Aussi, c'est avec raison que le Sénat n'a apporté aucune modification à cette partie de l'article 11.

L'article 11, II règle le cas de la sous-location totale faite ensemble avec la location du fonds de commerce. Dans ce cas, le sous-locataire a droit au renouvellement de son bail dans la mesure où le locataire principal obtient le renouvellement de son bail principal (sauf le droit de reprise du locataire principal par application des cas prévus par l'article 16 de la loi, et le droit à indemnité du sous-locataire, en cas de non-renouvellement).

Alors que le texte de la loi, en ce qui concerne cette dernière indemnité, ne se réfère qu'à l'application de l'article 25, le Sénat a ajouté en outre avec raison « ou à l'article 16, IV », comblant ainsi une lacune.

⁽¹⁰⁾ H. DE PAGE, *Compl. au tome IV du Traité élém. de droit civil belge*, n° 784, blz. 177 en volgende.

⁽¹⁰⁾ H. DE PAGE, *Compl. au tome IV du Traité élém. de droit civil belge*, n° 784, pp. 177 et sq.

Daarnaast heeft de Senaat aan de eerste alinea van artikel 11, II twee grondige wijzigingen gebracht :

1^o wijziging van de woorden : « In geval van volledige onderverhuuring ... » in : « In geval van volledige of gedeeltelijke onderverhuuring ... » :

de wet van 30 April 1951 spreekt inderdaad nergens van de gedeeltelijke onderverhuuring, wat tot gevolg heeft dat de onderhuurder-kleinhandelaar, die niet het ganse eigendom, doch enkel een gedeelte ervan (meestal het gelijkvloers) in huur heeft, de bescherming der wet niet geniet. Aldus zijn tal van handelszaken, uitgebaat in grote « buildings », niet beschermd.

De wijziging, door de Senaat aangebracht, waardoor dus de gedeeltelijke onderverhuuring gelijk gesteld wordt met de volledige onderverhuuring, is dan ook ten volle verantwoord en zal, in de praktijk, van verstrekkende toepassing zijn;

2^o bijvoeging na de woorden : « ... onderverhuuring, die samen met de huur van het handelsfonds geschiedt » van : « of tot de totstandbrenging van een handelsfonds aanleiding geeft » : aldus wordt het doel verwezenlijkt van het oorspronkelijk wetsvoorstel der heren Schot en Van Steenberghe. Deze tekstwijziging verleent immers de bescherming der wet aan het handelsfonds, waarvan de onderhuurder alleen de eigenaar is.

Hier weze nogmaals herhaald dat deze hypothese zich meestal zal voordoen bij de zogenaamde « brouwerijcontracten » : een brouwerij huurt een eigendom en onderverhuurt dit geheel of gedeeltelijk aan een herbergier, die er een herberg in opricht en uitbaat; de brouwerij is noch eigenares noch huurster van het handelsfonds; dit behoort uitsluitend in eigendom aan de onderhuurder-herbergier. Dus werkelijk een onderverhuuring « die tot de totstandbrenging van een handelsfonds aanleiding geeft ».

Terwijl de Nederlandse tekst spreekt van « totstandbrenging van een handelsfonds », vermeldt de Franse tekst (goedgekeurd door de Senaat) : « l'établissement d'un nouveau fonds de commerce ».

Een amendement der Regering beoogt in de Franse tekst dit overbodige en zelfs misleidende adjectief « nouveau » weg te laten. Uwe Commissie stemde hiermee in.

De tweede alinea van artikel 11, II der wet van 30 April 1951 voorziet het geval dat op initiatief of met instemming van de hoofdhuurder aan zijn hoofdhuur een einde wordt gesteld vóór de voorziene vervaldag : dan wordt de onderhuurder rechtstreeks huurder van de verhuurder aan de voorwaarden van de aanvankelijke huurovereenkomst.

De Senaat plaatste vóór de woorden « op initiatief of met instemming van de hoofdhuurder » tevens « door de schuld, ». Het voortijdig beëindigen der hoofdhuur is inderdaad vrij zelden het gevolg van het initiatief of de instemming van de hoofdhuurder, doch heeft integendeel bijna steeds als oorzaak een vervroegde opzegging door de schuld van de hoofdhuurder.

De Regering heeft op deze alinea een amendement ingediend, dat een wijziging en een toevoeging inhoudt. De oude tekst « ...wordt de onderhuurder de rechtstreekse huurder van de verhuurder, tegen de voorwaarden van de aanvankelijke huurovereenkomst » wordt gewijzigd in : « ...wordt de onderhuurder de rechtstreekse huurder van de verhuurder tegen de in gemeen overleg te bepalen voorwaarden ». Deze wijziging beantwoordt aan een volstrekte noodzakelijkheid. Met recht wijst de Regering er op dat, vermits artikel 11, II voortaan ook van toepassing is op de gedeeltelijke onderverhuuring er geen sprake meer kan zijn van te verwijzen naar de voor-

Au surplus, le Sénat a apporté deux modifications fondamentales au premier alinéa de l'article 11, II :

1^o modification des mots : « En cas de sous-location totale ... » en : « En cas de sous-location totale ou partielle ... » :

en effet, la loi du 30 avril 1951 ne parle nulle part de la sous-location partielle, si bien que le sous-locataire détaillant qui n'est pas locataire de tout l'immeuble, mais d'une partie seulement de celui-ci (généralement le rez-de-chaussée) ne bénéficie pas de la protection de la loi. Il en résulte que des commerces exploités dans des buildings ne sont pas protégés.

La modification apportée par le Sénat, par laquelle la sous-location partielle est donc assimilée à la sous-location totale, est dès lors entièrement justifiée et elle sera, dans la pratique, d'une application très étendue;

2^o insertion, après les mots : « ... sous-location ... faite ensemble avec la location du fonds de commerce » de : « ou donnant lieu à l'établissement d'un nouveau fonds de commerce » : ainsi se trouve réalisé l'objectif de la proposition de loi initiale de MM. Schot et Van Steenberghe. Cette modification de texte accorde en effet la protection de la loi au fonds de commerce dont le sous-locataire seul est propriétaire.

Il convient de rappeler que cette hypothèse se présentera généralement à propos des baux dits de brasserie : une brasserie loue un immeuble qu'elle donne ensuite en totalité ou en partie en sous-location à un débitant qui y établit un débit qu'il exploite; la brasserie n'est ni propriétaire, ni locataire du fonds de commerce; celui-ci appartient exclusivement au sous-locataire-débitant. Il s'agit donc réellement d'une sous-location « donnant lieu à l'établissement d'un fonds de commerce ».

Alors que le texte néerlandais parle de « totstandbrenging van een handelsfonds », le texte français (adopté par le Sénat) est conçu comme suit : « l'établissement d'un nouveau fonds de commerce ».

Un amendement du Gouvernement tend à supprimer dans le texte français cet adjectif superflu, voire trompeur. Votre Commission s'y est ralliée.

Le second alinéa de l'article 11, II, de la loi du 30 avril 1951 prévoyait le cas où, à l'initiative ou de l'accord du locataire principal, il est mis fin à la location principale avant l'échéance prévue : le sous-locataire devient alors le locataire direct du bailleur aux conditions du bail initial.

Le Sénat fit précéder les mots « à l'initiative ou de l'accord du locataire principal » par les mots « par la faute, ». En effet, le cas où la location principale prend fin prématurément à l'initiative ou de l'accord du locataire principal est assez rare, mais une résiliation prématurée est souvent due à la faute du locataire principal.

A cet alinéa, le Gouvernement a proposé un amendement comportant une modification et une adjonction. Le texte ancien « le sous-locataire devient le locataire direct du bailleur aux conditions du bail initial » est modifié comme suit : « le sous-locataire devient le locataire direct du bailleur aux conditions à déterminer de commun accord ». Cette modification répond à une nécessité absolue. C'est avec raison que le Gouvernement signale que, puisque l'article 11, II, s'applique désormais aussi à la sous-location partielle, il ne peut plus être question de renvoyer aux conditions du bail principal; en effet, le loyer de tout l'immeuble ne peut être imposé à celui qui en a

waarden van de hoofdhuur; de huurprijs van het ganse eigendom kan toch niet opgelegd worden aan hem, die er slechts een gedeelte van onderhuurt. Ook in geval echter van volledige onderverhuur moeten, zoals de Regering eveneens ter verantwoording van haar amendement laat gelden, partijen vrij hun huurvoorwaarden kunnen overeenkomen, gezien de voorwaarden van hoofdhuur en onderhuur zeer van mekaar kunnen verschillen ⁽¹¹⁾.

Na deze wijziging moest het Regeringsamendement vanzelfsprekend voorzien wat zou geschieden, indien partijen tot geen overeenkomst kwamen door gemeen overleg. De (nieuwe) tekst is duidelijk: « Komt het tot geen overeenkomst, dan bepaalt de rechter, daartoe verzocht door de meest gerede partij, die voorwaarden naar billijkheid en past hij, wat de huurprijs betreft, het in artikel 19 bepaalde toe ». Er wordt dus gehandeld zoals in geval van hernieuwing der huurovereenkomst.

Dit amendement werd aanvaard met algemene stemmen door uwe Commissie.

Tussen de beide alinea's van artikel 11, II der wet voegde de Senaat een nieuwe alinea, waardoor het recht van de onderhuurder op huurhernieuwing gevrijwaard wordt, ook wanneer de hoofdhuurder verzuimt zelf hernieuwing aan te vragen of deze hem geweigerd wordt. De onderhuurder moet daartoe zijn vraag tot huurhernieuwing aan zijn hoofdhuurder richten (volgens de regelen voorzien in artikel 14 der wet) en op dezelfde dag en in dezelfde vorm aanzeggen aan de verhuurder.

De Regering heeft op deze (nieuwe) alinea een amendement ingediend. Onderlijnen wij dat waar de tekst van de Senaat sprak van de huurhernieuwing, die aan de hoofdhuurder « geweigerd » wordt, dit thans gewijzigd wordt in « verworpen wordt om redenen die hem persoonlijk betreffen », wat zowel weigering door de verhuurder als afwijzing door rechterlijke beslissing inhoudt ⁽¹²⁾.

Een tweede wijziging bestaat er in niet meer met de Senaat te zeggen dat de onderhuurder in de rechten van de hoofdhuurder treedt (subrogatie), vermits de hoofdhuurder, in de hypothese dat zijn vraag verworpen wordt, geen recht op hernieuwing meer heeft, zodat er geen sprake meer kan zijn van « subrogatie ». De termen, door de Senaat gebezigd, zijn dan ook juridisch onjuist. Het Regeringsamendement, wijzigend in « doet geen afbreuk aan het recht van de onderhuurder op hernieuwing », is dus ten volle verantwoord.

Uwe Commissie bracht aan de tekst nogmaals een lichte vormwijziging aan: in plaats van « het recht op hernieuwing van de onderhuurder », « het recht van de onderhuurder op hernieuwing ».

De Regering heeft met reden deze tekst aangevuld met aan de verhuurder, die door de onderhuurder op de hoogte werd gesteld van zijn vraag tot huurhernieuwing, de verplichting op te leggen aan de onderhuurder kopij te bezorgen van elk aan de hoofdhuurder betekend stuk.

⁽¹¹⁾ Zie H. DE PAGE, *Compl. au tome IV du Traité élém. du droit civil belge*, n° 790, E. p. 196: « ... voici que cette fois, le sous-locataire se trouve engagé de droit et en vertu d'un texte formel, dans un contrat dont l'économie des clauses (prix, charges, etc., qui peuvent différer considérablement) peut ne pas du tout lui convenir. Ici, malgré tout notre désir de trouver une explication acceptable aux constructions obscures du législateur, nous nous avouons impuissant. Si nous nous trompons, qu'on veuille bien nous en excuser ».

⁽¹²⁾ Bij voorbeeld: wegens onregelmatige of laattijdig ingediende aanvraag tot huurhernieuwing (art. 14), zware tekortkomingen aan zijne verplichtingen als huurder (art. 16, I, 4°), afwezigheid van wettig belang (art. 16, I, 6°), geen of nietige of laattijdige dagvaarding (art. 16, I, 4°, laatste lid en art. 18), afstand der vraag tot hernieuwing (art. 20).

pris seulement une partie en sous-location. Même en cas de sous-location totale, comme le fait également remarquer le Gouvernement dans la justification de son amendement, les parties doivent pouvoir déterminer librement les conditions du bail, les conditions du bail principal et celles de la sous-location pouvant différer considérablement ⁽¹¹⁾.

Il est évident qu'après cette modification, l'amendement du Gouvernement devait prévoir ce qu'il y aurait lieu de faire lorsque les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord. Le texte nouveau est clair: « A défaut d'accord, le juge, saisi par la partie la plus diligente, fixe ces conditions en équité et, en ce qui concerne le loyer, fait application des dispositions de l'article 19 ». On procédera donc comme en cas de renouvellement du bail.

Cet amendement a été adopté à l'unanimité par votre Commission.

Entre les deux alinéas de l'article 11, II, de la loi, le Sénat a inséré un alinéa nouveau sauvegardant le droit du sous-locataire au renouvellement de son bail, même si le locataire principal s'abstient de demander lui-même le renouvellement ou si celui-ci lui est refusé. A cet effet, le sous-locataire doit adresser sa demande de renouvellement du bail à son locataire principal (suivant les règles prévues par l'article 14 de la loi) et la dénoncer au bailleur le même jour et dans les mêmes formes.

Le Gouvernement a présenté un amendement à cet alinéa (nouveau). Soulignons que, tandis que le texte du Sénat parlait d'un renouvellement du bail que le locataire principal se voit « refuser », cette expression est modifiée en « rejet pour des motifs qui lui sont personnels », ce qui implique non seulement le refus par le bailleur mais aussi le rejet par décision judiciaire ⁽¹²⁾.

Une deuxième modification consiste à ne plus dire avec le Sénat que le sous-locataire est subrogé aux droits du locataire principal, puisque le locataire principal, dans l'hypothèse où sa demande est rejetée, n'a plus droit au renouvellement de sorte qu'il ne peut plus être question de subrogation. Aussi, les termes employés par le Sénat, sont juridiquement inexacts. L'amendement du Gouvernement modifiant en « ne porte pas préjudice au droit du sous-locataire au renouvellement » est donc pleinement justifié.

Votre Commission à son tour a apporté au texte une légère modification de forme: en substituant « droit du sous-locataire au renouvellement » à « droit au renouvellement du sous-locataire ».

C'est à juste titre que le Gouvernement a complété ce texte en imposant au bailleur auquel le sous-locataire a communiqué sa demande de renouvellement du bail, l'obligation de dénoncer copie au sous-locataire de toute notification qu'il ferait au locataire principal.

⁽¹¹⁾ Voir H. DE PAGE, *Compl. au tome IV du Traité élém. du droit civil belge*, n° 790, E. p. 196: « ... voici que cette fois, le sous-locataire se trouve engagé de droit et en vertu d'un texte formel, dans un contrat dont l'économie des clauses (prix, charges, etc., qui peuvent différer considérablement) peut ne pas du tout lui convenir. Ici, malgré tout notre désir de trouver une explication acceptable aux constructions obscures du législateur, nous nous avouons impuissant. Si nous nous trompons, qu'on veuille bien nous en excuser ».

⁽¹²⁾ Par exemple: pour demande de renouvellement irrégulière ou introduite tardivement (art. 14), manquements graves à ses obligations de preneur (art. 16, I, 4°), absence d'intérêt légitime (art. 16, I, 6°), absence de citation ou citation nulle ou tardive (art. 16, I, 4°, dernier alinéa et art. 18), désistement de la demande de renouvellement (art. 20).

Uwe Commissie heeft ook deze laatste tekst naar de vorm gewijzigd, waardoor hij luidt als volgt: « Indien de onderhuurder aan de verhuurder zijn aanvraag heeft laten kennen, bezorgt deze hem een afschrift van ieder aan de hoofdhuurder betekend stuk ».

Wat eindelijk het derde gedeelte van artikel 11 betreft (art. 11, III) wordt geen wijziging aan de wettekst gebracht, die bepaalt dat de oorspronkelijke huurder, in geval van huurafstand of onderverhuur, hoofdelijk onderworpen blijft aan al de uit de aanvankelijke huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Alvorens de beschouwingen nopens het artikel 11 te besluiten, lijkt het gepast met de achtbare heer verslaggever van de Senaat ⁽¹³⁾ er op te wijzen « dat de onderhuurder slechts de voor de bescherming van het handelsfonds bepaalde rechten geniet, op voorwaarde dat onderverhuur 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 ». Er wordt dus niet afgeweken van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek ⁽¹⁴⁾.

Art. 4.

Het artikel voegt na het eerste lid van artikel 14 een nieuw lid toe, waardoor de procedure vastgelegd wordt, die in geval van onderverhuur dient gevolgd tot het bekomen van huurhernieuwing.

De tekst, gestemd door de Senaat, bepaalt dat, bij gebreke aan overeenstemming tussen partijen vóór het verstrijken van de termijn van drie maanden, voorzien in het eerste lid van artikel 14, de onderhuurder gelijktijdig de hoofdhuurder en de verhuurder binnen dertig dagen moet dagvaarden.

De Regering stelt een wijziging aan deze tekst voor, waardoor deze procedure enkel behouden blijft, wanneer noch de hoofdhuurder noch de verhuurder antwoord geeft op de vraag tot huurhernieuwing vanwege de onderhuurder; van het ogenblik echter dat één van beiden een afwijzend antwoord laat geworden, moet de onderhuurder de hoofdhuurder en de verhuurder binnen dertig dagen dagvaarden; in dit geval heeft het inderdaad geen zin deze dertig dagen slechts te laten ingaan op het ogenblik van het verstrijken van de termijn van drie maanden van artikel 14, eerste lid. Het regeringsamendement voorziet verder dat de verhuurder, die zijn houding ten opzichte van de huurder niet heeft bepaald, in de loop van het geding zijn recht tot terugneming kan invoeren of de hernieuwing van andersluidende voorwaarden afhankelijk kan maken, binnen de termijnen, die hem door de rechter worden toegestaan.

Uwe Commissie heeft dit amendement zonder opmerkingen aanvaard, behoudens een vormwijziging, die er in bestaat de tekst te laten aanvangen met « Bij gebreke aan overeenkomst tussen partijen... ».

Art. 5.

Dit artikel wijzigt artikel 25, 3° en 6° der wet.

Artikel 25 stelt de bedragen der uitwinningvergoeding vast, waarop de huurder, aan wie de huurhernieuwing werd ontzegd, in de onderscheidene gevallen recht heeft.

⁽¹³⁾ *Parl. St.*, Senaat, n° 240 (1953-1954), verslag van de heer Derbaix, blz. 5.

⁽¹⁴⁾ Zie: W. PATERNOSTRE, *Baux commerciaux et protection du fonds de commerce*, Brux., z. d., n° 60, blz. 89, n° 153, blz. 175.

Votre Commission a modifié également la forme de ce dernier texte de sorte qu'il est rédigé comme suit: « Si le sous-locataire a communiqué sa demande au bailleur, celui-ci dénoncera de même copie de toute notification qu'il ferait au locataire principal ».

Enfin, en ce qui concerne la troisième partie de l'article 11 (art. 11, III), il n'est apporté aucune modification au texte de la loi qui prévoit qu'en cas de cession du bail ou de sous-location, le preneur originaire demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent du bail initial.

Avant de terminer les considérations concernant l'article 11, il semble opportun de souligner, comme l'a fait le rapporteur du Sénat, que ⁽¹³⁾ « 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 ». On ne s'écartera donc pas de l'article 1717 du Code civil ⁽¹⁴⁾.

Art. 4.

L'article ajoute après le premier alinéa de l'article 14, un alinéa nouveau déterminant la procédure à suivre par le sous-locataire pour obtenir le renouvellement de son bail.

Le texte adopté par le Sénat prévoit qu'à défaut d'accord réalisé entre parties avant l'expiration du délai de trois mois, prévu à l'alinéa premier de l'article 14, le sous-locataire cite simultanément, dans les trente jours, le locataire principal et le bailleur.

Le Gouvernement propose de modifier ce texte de manière à maintenir seulement cette procédure au cas où ni le locataire principal, ni le bailleur ne répond à la demande de renouvellement du bail, formulée par le sous-locataire; mais dès que l'un d'eux répond négativement, le sous-locataire doit citer, dans les trente jours, le locataire principal et le bailleur; dans ce cas, il ne se justifie pas en effet que ces trente jours prennent seulement cours à l'expiration du délai de trois mois, prévu à l'article 14, premier alinéa. En outre, l'amendement du Gouvernement prévoit que le bailleur, qui n'a pas pris attitude à l'égard du locataire, peut, en cours d'instance, dans les délais qui lui sont impartis par le juge, invoquer son droit de reprise ou subordonner le renouvellement à des conditions différentes.

Votre Commission a adopté cet amendement sans observations, sauf une modification de forme, consistant à faire commencer le texte par les mots: « A défaut d'accord entre parties... ».

Art. 5.

Cet article modifie l'article 25, 3° et 6°, de la loi.

L'article 25 détermine les montants de l'indemnité d'éviction, auxquels le locataire a droit dans les divers cas où le renouvellement du bail lui est refusé.

⁽¹³⁾ *Doc. Parl.*, Sénat, n° 240 (1953-1954), rapport de M. Derbaix, p. 5.

⁽¹⁴⁾ Voir: W. PATERNOSTRE, *Baux commerciaux et protection du fonds de commerce*, Brux., s. d., n° 60, p. 89, n° 153, p. 175.

Artikel 25, 3° voorziet het geval van de verhuurder, die, zonder gewichtige reden, niet, binnen zes maanden en gedurende minstens twee jaar, het voornemen ten uitvoer brengt, dat hem toeliet het goed tegen de huurder uit te winnen. De wet bepaalt het forfaitair bedrag der vergoeding op een som, gelijk aan twee jaar huur, behoudens vermeerdering door de rechter (alineea 9 van art. 25).

Artikel 25, 6° behandelt het geval van de verhuurder of de nieuwe huurder, die binnen twee jaar een gelijkaardige handel als deze van de uittredende huurder opent. De uittredende huurder heeft dan volgens de wet « recht op de vergoeding of de aanvullende uitwinningsvergoeding, tot de betaling waarvan eventueel de verhuurder en de derde, nieuwe huurder hoofdelijk verplicht zijn ».

De Senaat liet de tekst van artikel 25, 3° en 6° ongewijzigd, schrapt echter de verwijzing naar 3° in alineea 9 van het artikel en laste een nieuw lid in, zeggend dat in de gevallen bedoeld sub 3° en 6° de rechter de uitwinningsvergoeding kan vaststellen op een bedrag gelijk aan drie jaar huur, eventueel te vermeerderen tot algehele vergoeding van het berokkende nadeel.

Deze weinig gelukkige en vrij hybride vorm, waardoor de Senaat aan deze beide onderstellingen een oplossing gaf, werd door de Regering met reden niet bijgetreden. Zij stelt een gewijzigde tekst voor van artikel 25, 3° en 6°, zodat nadien geen nieuw lid desaangaande moet ingelast worden.

In artikel 25, 3° en 6°, wordt thans bepaald dat de uitwinningsvergoeding gelijk is aan « drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een som die voor de algehele vergoeding van het berokkend nadeel volstaat ».

Om begrijpelijke redenen van billijkheid wordt nochtans in artikel 25, 3° (het niet ten uitvoer brengen van het voornemen) bijgevoegd dat deze vergoeding niet verschuldigd is, indien de verhuurder aan het goed een bestemming geeft, die hem terugneming zonder vergoeding zou mogelijk gemaakt hebben of mits een vergoeding, die gelijk is aan of lager dan deze, die hij heeft moeten dragen.

Uwe Commissie nam eenparig deze door de Regering geamendeerde teksten aan, mits het aanbrengen van enkele louter vormwijzigingen.

Art. 6.

Dit artikel, een nieuw alineea 9 in dit zelfde artikel 25 der wet inlassend, voorziet een geval, dat in de wet van 30 April 1951 niet is voorzien, nl. de « handelsonderverhuur » waarbij dus het handelsfonds samen aan hoofdhuurder en onderhuurder behoort. In dat geval kan de rechter de uitwinningsvergoeding verdelen tussen hoofd- en onderhuurder.

Een amendement der Regering gaf een meer lapidaire vorm aan de tekst, door de Senaat goedgekeurd.

Uwe Commissie aanvaardde het amendement eenparig.

Art. 7.

Dit schrapt in alineea 10 (oud alineea 9) van artikel 25 der wet de verwijzing naar 3°.

Dit is het logisch gevolg van de nieuwe tekst van artikel 25, 3°.

L'article 25, 3°, prévoit le cas où le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas dans les six mois, et ce pendant deux ans au moins, l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur. La loi fixe l'indemnité forfaitaire à une somme égale à deux ans de loyer, sauf augmentation par le juge (alinéa 9 de l'art. 25).

L'article 25, 6° concerne le cas du bailleur ou du nouveau preneur qui, dans les deux ans, ouvre un commerce similaire à celui du preneur sortant. Dans ce cas, le preneur sortant a, aux termes de la loi, « droit à l'indemnité ou au complément d'indemnité d'éviction dont éventuellement le bailleur et le tiers nouvel occupant sont solidairement tenus ».

Le Sénat a laissé inchangé le texte de l'article 25, 3° et 6°, mais il a supprimé la référence au 3° dans l'alinéa 9 et inséré un nouvel alinéa disposant que dans les cas visés au 3° et au 6°, le juge peut porter l'indemnité d'éviction à une somme égale à trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé.

Cette forme peu heureuse et assez hybride par laquelle le Sénat a résolu ces deux éventualités n'a pas été acceptée par le Gouvernement et avec raison. Celui-ci propose un texte modifié de l'article 25, 3° et 6°, ce qui évite de devoir ajouter un alinéa nouveau à ce sujet.

A l'article 25, 3° et 6°, il est stipulé à présent que l'indemnité d'éviction correspond à « une somme égale à trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé ».

Pour des raisons évidentes d'équité, l'article 25, 3° (le fait de ne pas réaliser l'intention) ajoute cependant que cette indemnité n'est pas due si le bailleur donne à l'immeuble une affectation qui lui aurait permis la reprise sans indemnité, ou moyennant indemnité égale ou inférieure à celle qu'il a dû supporter.

Votre Commission a admis à l'unanimité ces textes amendés par le Gouvernement en y apportant quelques modifications de pure forme.

Art. 6.

Cet article, qui insère un alinéa 9 (nouveau) dans ce même article 25 de la loi, prévoit un cas qui n'est pas prévu dans la loi du 30 avril 1951, celui de la « sous-location commerciale » dans lequel le fonds de commerce appartient en commun au locataire principal et au sous-locataire. Dans ce cas, le juge peut répartir l'indemnité d'éviction entre le locataire principal et le sous-locataire.

Un amendement du Gouvernement donnait une forme plus lapidaire au texte voté par le Sénat.

Votre Commission a adopté l'amendement à l'unanimité.

Art. 7.

Cet article supprime à l'alinéa 10 (ancien alinéa 9), de l'article 25, la référence au 3°.

C'est la conséquence logique du texte nouveau de l'article 25, 3°.

Art. 8.

Overgangsbepalingen.

Overgangsbepalingen werden door de Senaat vastgelegd in twee artikels. De Regering, na eerst het laatste hiervan gewijzigd te hebben, stelde in een subamendement voor de tekst van beide artikels tot één te versmelten.

Uwe Commissie heeft de herleiding tot één artikel behouden, doch op hare beurt de inhoud gewijzigd en aangevuld.

Wijzen wij er terloops op dat de vermelding van « art. 1, 2 en 3 » noodzakelijk diende gewijzigd in « art. 1, 3 en 4 », vermits uwe Commissie een nieuw artikel 2 aan dit wetsontwerp heeft toegevoegd.

Het artikel 8, in de vorm, zoals door uwe Commissie aanvaard, bepaalt in een eerste lid dat de huidige wet van toepassing is op de lopende handelshuurovereenkomsten (wat door de Senaat niet gezegd was) en op de aanhangige rechtsgedingen.

In een tweede alinea wordt aan huurder en onderhuurder, die op basis der wet van 30 April 1951 van geen huurhervorming konden genieten en aan wie onderhavig wetsontwerp dit recht thans wel toekent, de gelegenheid gegeven deze hervorming te bekomen, niettegenstaande het verstrijken der wettelijke termijnen, mits hun vraag aan verhuurder of hoofdhuurder te betekenen en, desgevallend, aan te zeggen aan de verhuurder binnen drie maanden na de inwerkingtreding der wet; bestaat er echter reeds een vonnis in kracht van gewijsde, dat de huurhervorming heeft geweigerd, kan onderhavige overgangsbepaling niet meer ingeroepen worden.

De oorspronkelijke tekst, goedgekeurd door de Senaat en geamendeerd door de Regering, kende slechts een termijn van ééne maand toe om de vraag tot huurhervorming in te dienen. Een lid van uwe Commissie achtte het redelijker deze termijn tot drie maanden te verlengen. Uwe Commissie trad dit eenparig bij.

Hier weze opgemerkt dat de huurder of onderhuurder, die het gehuurde reeds zou ontruimd hebben, begrijpelijk artikel 8, lid 2, niet meer zou kunnen inroepen ⁽¹⁵⁾.

Dat de overgangsbepalingen van dit artikel 8 geen afbreuk kunnen doen aan de rechten, die een derde verworven heeft vóór 23 Februari 1954, wordt vastgesteld in een laatste lid.

De datum 23 Februari 1954 is deze, waarop het verslag der Commissie voor Justitie van de Senaat werd neergelegd. De rechten, door een derde vóór die datum verworven, vallen ongetwijfeld *in tempore non suspecto*.

Uwe Commissie is zich wel bewust dat de voorgestelde wetteksten ongetwijfeld moeilijk en ingewikkeld zijn en om begrepen te worden een aandachtige lezing vereisen. Het behandelde onderwerp, in het bijzonder de onderverhuring, vereiste echter onvermijdelijk een ingewikkelde procedure.

**

Dit wetsontwerp werd goedgekeurd met eenparigheid van stemmen en dit verslag eveneens.

De Verslaggever,
L. ROMBAUT.

De Voorzitter,
L. JORIS.

Art. 8.

Dispositions transitoires.

Des dispositions transitoires ont été introduites par le Sénat dans deux articles. Le Gouvernement, après avoir modifié d'abord le dernier de ceux-ci, proposa par voie de sous-amendement de fondre les textes des deux articles en un seul.

Votre Commission a retenu la réduction à un seul article, mais à son tour elle en a modifié et complété le contenu.

Soulignons en passant que la mention de « art. 1, 2 et 3 » a dû nécessairement être modifiée en « art. 1, 3 et 4 », votre Commission ayant ajouté un article 2 (nouveau) au présent projet de loi.

L'article 8, dans la forme adoptée par votre Commission, dispose en un premier alinéa que la présente loi est applicable aux baux commerciaux en cours (ce qui n'avait pas été dit par le Sénat) et aux affaires actuellement pendantes.

Un deuxième alinéa permet aux preneur et sous-locataire qui ne pouvaient pas bénéficier, en vertu de la loi du 30 avril 1951, d'un renouvellement de bail et auxquels le présent projet de loi reconnaît maintenant ce droit, d'obtenir ce renouvellement, nonobstant l'expiration des délais légaux, à la condition de notifier leur demande au bailleur ou au locataire principal, et le cas échéant, de la dénoncer au bailleur dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi; toutefois, s'il y a déjà un jugement passé en force de chose jugée, refusant le droit au renouvellement, la présente disposition transitoire ne peut plus être invoquée.

Le texte primitif, adopté par le Sénat et amendé par le Gouvernement, n'accordait qu'un délai d'un mois pour introduire la demande de renouvellement du bail. Un membre de votre Commission estima qu'il serait plus raisonnable de prolonger ce délai à trois mois. Votre Commission s'y est ralliée unanimement.

Notons ici que le preneur ou le sous-locataire, qui aurait déjà évacué le bien loué, ne pourrait évidemment plus invoquer l'article 8, alinéa 2 ⁽¹⁵⁾.

Un dernier alinéa prévoit que les dispositions transitoires de cet article 8 ne peuvent porter préjudice aux droits qu'un tiers aurait acquis avant le 23 février 1954.

La date du 23 février 1954 est celle à laquelle fut déposé le rapport de la Commission de la Justice du Sénat. Les droits acquis par un tiers avant cette date tombent incontestablement *in tempore non suspecto*.

Votre Commission s'en rend parfaitement compte que les textes de loi proposés sont difficiles et compliqués et que, pour être compris, ils exigent une lecture attentive. Mais le sujet traité, particulièrement la sous-location, entraîne inévitablement une procédure complexe.

**

Le présent projet de loi a été approuvé à l'unanimité, de même que le présent rapport.

Le Rapporteur,
L. ROMBAUT.

Le Président,
L. JORIS.

⁽¹⁵⁾ Verslag Derbaix (*Parl. St.*, Senaat, n° 240, 1953-1954, blz. 6); W. PATERNOSTRE, *Baux de Brasserie. Sous-locations partielles* (Annales du notariat, mai 1954, blz. 123).

⁽¹⁵⁾ Rapport Derbaix (*Doc. Parl.*, Sénat, n° 240, 1953-1954, p. 6); W. PATERNOSTRE, *Baux de Brasserie. Sous-locations partielles* (Annales du notariat, mai 1954, p. 123).

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE.

Eerste artikel.

Het eerste artikel van de wet van 30 April 1951 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Vallen onder toepassing van deze afdeling de huur-overeenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend bij de ingenottreding van de huurder, hetzij door een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop der huurovereenkomst, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak bestemd zijn tot het drijven van kleinhandel of tot de bedrijvigheid van een ambachtsman die rechtstreeks met het publiek handelt. »

Art. 2.

In artikel 3, derde lid, der wet van 30 April 1951 de woorden « het derde en van het zesde jaar » en in het vijfde lid de woorden « het derde of van het zesde jaar » vervangen door « iedere driejarige termijn ».

Art. 3.

Artikel 11 van dezelfde wet wordt door de volgende bepalingen vervangen :

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

» De volledige onderverhuur, tegelijk met de afstand van het handelsfonds, staat gelijk met afstand van de huurovereenkomst.

» II. — In geval van volledige of gedeeltelijke onderverhuur die samen met de huur van het handelsfonds geschiedt of tot de totstandbrenging van een handelsfonds aanleiding geeft, heeft de onderhuurder recht op de hernieuwing van zijn huurovereenkomst, indien en voor zover de hoofdhuurder zelf de hernieuwing van de hoofdhuurovereenkomst verkrijgt, behoudens het recht tot terugneming van de hoofdhuurder bij 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.

» Het feit dat de hoofdhuurder de hernieuwing niet aanvraagt of dat zijn aanvraag verworpen wordt om redenen, die hem persoonlijk betreffen, doet geen afbreuk aan het recht van de onderhuurder op hernieuwing, op voorwaarde dat diens regelmatig aan de hoofdhuurder gerichte aanvraag op dezelfde dag en in dezelfde vormen aan de verhuurder werd aangezegd. Indien de onderhuurder aan de verhuurder zijn aanvraag heeft laten kennen, bezorgt deze hem een afschrift van ieder aan de hoofdhuurder betekend stuk.

» 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

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION.

Article premier.

L'article premier de la loi du 30 avril 1951 est remplacé par la disposition suivante :

« Tombent sous l'application de la présente section les baux d'immeubles ou de parties d'immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès des parties en cours du 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. »

Art. 2.

A l'article 3, alinéa 3, de la loi du 30 avril 1951, remplacer les mots « la troisième et de la sixième année » et à l'alinéa 5 les mots « la troisième ou de la sixième année » par les mots « chaque triennat ».

Art. 3.

L'article 11 de la même loi est remplacé par les dispositions suivantes :

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

» L'abstention du locataire principal de demander le renouvellement ou le rejet de sa demande pour des motifs qui lui sont personnels, ne porte pas préjudice au droit du sous-locataire au renouvellement à condition que la demande de celui-ci, régulièrement adressée au locataire principal, ait été dénoncée au bailleur le même jour et dans les mêmes formes. Si le sous-locataire a communiqué sa demande au bailleur, celui-ci lui dénoncera de même copie de toute notification qu'il ferait 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 à déterminer de commun accord.

in gemeen overleg te bepalen voorwaarden. Komt het tot geen overeenkomst, dan bepaalt de rechter, daartoe verzocht door de meest gerede partij, die voorwaarden naar billijkheid en past hij, wat de huurprijs betreft, het in artikel 19 bepaalde toe.

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

Art. 4.

In artikel 14 van dezelfde wet wordt, na het eerste lid, een nieuw lid ingevoegd, luidend als volgt :

« Bij gebreke van overeenkomst tussen partijen, daagt de onderhuurder, die, om zijn rechten ten opzichte van de verhuurder te vrijwaren, als bepaald in artikel 11, II, lid 2, hem zijn aanvraag heeft aangezegd, de hoofdhuurder en de verhuurder binnen dertig dagen na het afwijzend antwoord van één van beiden of, indien de ene of de andere niet geantwoord hebben, binnen de dertig dagen, die volgen op het verstrijken van de termijn van drie maanden. De verhuurder, die zijn houding ten opzichte van de huurder niet heeft bepaald, kan, in de loop van het geding, binnen de termijnen, die hem door de rechter worden toegestaan, zijn recht tot terugneming inroepen of de hernieuwing van andersluidende voorwaarden afhankelijk maken. »

Art. 5.

Artikel 25, 3°, en artikel 25, 6°, van de wet van 30 April 1951 worden door de volgende bepalingen vervangen :

« Artikel 25, 3° :

» De vergoeding bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een som, die voor de algehele vergoeding van het berokkende nadeel volstaat, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, binnen zes maanden en in de loop van ten minste twee jaar het voornemen niet ten uitvoer legt met het oog waarop hij het goed tegen de huurder heeft kunnen uitwinnen. Die vergoeding is evenwel niet verschuldigd, indien de verhuurder aan het onroerend goed een bestemming geeft, die hem de terugneming mogelijk maakte zonder vergoeding of mits een vergoeding gelijk aan of lager dan de vergoeding, die hij heeft moeten dragen.

» Artikel 25, 6° :

» De uitwinningsvergoeding bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een som, die voor de algehele vergoeding van het berokkende nadeel volstaat, indien de verhuurder of de nieuwe huurder vóór het verstrijken van een termijn van twee jaar, een gelijkaardige handel opent, zonder hiervan aan de uittreedende huurder, ten tijde van diens uitwinning, kennis te hebben gegeven. De verhuurder en de derde nieuwe huurder zijn hoofdelijk tot die vergoeding verplicht. »

Art. 6.

In artikel 25 van dezelfde wet wordt, na het achtste lid, een nieuw lid ingevoegd, luidend als volgt :

« In geval van handelsoverhuur kan de rechter de vergoeding verdelen tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder. »

A défaut d'accord, le juge, saisi par la partie la plus diligente, fixe ces conditions en équité et, en ce qui concerne le loyer, fait application des dispositions de l'article 19.

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

Art. 4.

A l'article 14 de la même loi, après le premier alinéa, il est ajouté un alinéa nouveau libellé comme suit :

« A défaut d'accord entre parties, le sous-locataire qui, en vue de sauvegarder ses droits à l'égard du bailleur, comme prévu à l'article 11, II, alinéa 2, lui a dénoncé sa demande, cite le locataire principal et le bailleur dans les 30 jours de la réponse négative reçue de l'un d'entre eux, ou si l'un ou l'autre se sont abstenus de répondre, dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai de 3 mois. Le bailleur qui n'a pas pris attitude à l'égard du sous-locataire peut, en cours d'instance, dans les délais qui lui sont impartis par le juge, invoquer son droit de reprise ou subordonner le renouvellement à des conditions différentes. »

Art. 5.

L'article 25, 3°, et l'article 25, 6°, de la loi du 30 avril 1951 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Article 25, 3° :

» L'indemnité est de trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé, si le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas dans les six mois et pendant deux ans au moins, l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur. Cette indemnité n'est pas due si le bailleur donne à l'immeuble une affectation qui lui aurait permis la reprise sans indemnité ou moyennant une indemnité égale ou inférieure à celle qu'il a dû supporter.

» Article 25, 6° :

» L'indemnité d'éviction est de trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé, si le bailleur ou le nouveau preneur ouvre avant l'expiration d'un délai de deux ans un commerce similaire, sans en avoir donné connaissance au preneur sortant lors de son éviction. Le bailleur et le tiers nouvel occupant sont solidairement tenus. »

Art. 6.

A l'article 25 de la même loi, après le huitième alinéa, il est ajouté un alinéa nouveau libellé comme suit :

« En cas de sous-location commerciale, le juge peut répartir l'indemnité entre le locataire principal et le sous-locataire. »

Art. 7.

In artikel 25, lid 10 (oud lid 9), der zelfde wet, de ver-
wijzing naar 3° schrappen.

Overgangsbepalingen.

« Art. 8. — Deze wet is van toepassing op de lopende
handelshuurovereenkomsten en de thans aanhangige zaken.

» De huurder en de onderhuurder, die, met toepassing
van de in de artikelen 1, 3 en 4 opgenomen nieuwe bepa-
lingen, huurhernieuwing wensen te verkrijgen, moeten,
ingeval de bij artikel 14 van de wet van 30 April 1951
gestelde termijnen verstreken zijn en behoudens eindvonnis
waarbij de hernieuwing van de huur wordt geweigerd, hun
aanvraag aan de verhuurder of aan de hoofdhuurder bete-
kenen en ze, in voorkomend geval, aan de verhuurder aan-
zeggen binnen drie maanden na de inwerkingtreding van
deze wet.

» De bepalingen van dit artikel schaden de rechten niet,
die een derde zou bewijzen verkregen te hebben vóór
23 Februari 1954. »

Art. 7.

A l'article 25, alinéa 10 (ancien alinéa 9), de la même
loi, supprimer la référence au 3°.

Dispositions transitoires.

« Art. 8. — Le présente loi est applicable aux baux
commerciaux en cours et aux affaires actuellement pen-
dantes.

» Le preneur et le sous-locataire qui désirent, par appli-
cation des dispositions nouvelles prévues aux articles 1, 3
et 4, obtenir le renouvellement du bail, doivent, dans le
cas où les délais prescrits à l'article 14 de la loi du 30 avril
1951 sont expirés et sauf jugement définitif refusant le
droit au renouvellement, notifier leur demande au bailleur
ou au locataire principal et, le cas échéant, la dénoncer
au bailleur dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la
présente loi.

» Les dispositions du présent article ne portent pas pré-
judice aux droits qu'un tiers établirait avoir acquis avant
le 23 février 1954. »