

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1930 1931	N° 85		Zittingsjaar 1930 1931
PROJET DE LOI, N° 7	SÉANCE du 4 Février 1931	VERGADERING van 4 Februari 1931	WETSONTWERP, N° 7

PROJET DE LOI

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

RAPPORT

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

MADAME, MESSIEURS,

Le Sénat a adopté, avec de légères différences de rédaction, la plupart des dispositions votées par la Chambre concernant les baux commerciaux. C'est ainsi que peuvent être considérées comme acquises les importantes réformes que voici, applicables d'ailleurs aux baux en cours :

Nullité de la clause résolutoire expresse, insérée dans les baux à loyer;

Droit pour le locataire de céder le bail ou de sous-louer l'immeuble qu'il occupe si la cession ou la sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds de commerce;

Droit du locataire sortant à indemnité à charge du propriétaire, si celui-ci reprend le bien loué pour y exercer le même commerce ou un commerce similaire ou l'attribue dans le même but à une autre personne que le locataire.

Il n'y a guère que sur l'étendue de cette indemnité que le texte du Sénat diffère profondément de celui qui fut voté par la Chambre. Notre article 1762¹ disait que le locataire remplacé « a droit, à charge du bailleur, à une indemnité qui sera calculée à raison de

⁽¹⁾ La Commission, présidée par M. Meysmans, était composée :

1° Des membres de la Commission de la Justice et de la Législation civile et criminelle : MM. Baelde, Bodart, Bovesse, Brunet, Brutsaert, Carton, Carton de Wiart, Colleaux, De Rasquiné, De Schryver, De Winde, Hallet, Jennissen, Koelman, Mathieu (J.), Pepin, Romsée, Sinzot, Soudan, Van Dievoet et Van der Gracht;

2° Des membres désignés par les sections : MM. de Burlet, Fieullien, Meysmans, Rombauts et Troclet.

WETSONTWERP

tot wijziging van Titel VIII, Boek II van het Burgerlijk Wetboek.

VERSLAG

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

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

De Senaat heeft, met lichte tekstwijzigingen, meest al de bepalingen aangenomen, welke goedgekeurd werden door de Kamer in zake van handelspachten. Derhalve kunnen wij aannemen dat, van nu af aan, de volgende belangrijke hervormingen, toepasselijk op de loopende pachten, een werkelijkheid zijn geworden :

Nietigheid van de uitdrukkelijke onthoudende voorwaarde, in de pachtovereenkomsten opgenomen;

Recht van den huurder om de pacht over te dragen of een onderhuurder te nemen voor het vaste goed dat hij gehuurd heeft, indien de overdracht of de onderverhuur geschiedt tegelijk met de overdracht van de handelszaak;

Recht voor den uittredenden huurder op een vergoeding ten laste van den eigenaar, indien deze het gehuurde goed terugneemt om daarin een zelfde of gelijkaardige handelszaak op te richten, of het, met hetzelfde doel, aan een anderen persoon dan de huurder overdraagt.

Alleen ten aanzien van het beloop dezer vergoeding, verschilt de tekst van den Senaat merkkelijk van dien van de Kamer. Ons artikel 1762¹ zei dat de vervangen huurder, « ten bezware van den verhuurder, recht heeft op een vergoeding, die wordt berekend naar

⁽¹⁾ De Commissie, voorgezeten door den heer Meysmans, bestond uit :

1° De leden van de Commissie voor de Justitie en de Burgerlijke en Strafrechtelijke Wetgeving : de heeren Baelde, Bodart, Bovesse, Brunet, Brutsaert, Carton, Carton de Wiart, Colleaux, De Rasquiné, De Schryver, De Winde, Hallet, Jennissen, Koelman, Mathieu (J.), Pepin, Romsée, Sinzot, Soudan, Van Dievoet en Van der Gracht;

2° De leden aangeduid door de afdelingen : de heeren de Burlet, Fieullien, Meysmans, Rombauts en Troclet.

l'enrichissement qu'il a procuré au bailleur par la création ou le développement de son commerce ».

Le Sénat a voulu préciser que cet enrichissement est déterminé par la majoration de la valeur locative que le locataire aura contribué à donner à l'immeuble par ses qualités de commerçant et, pour éviter des procès futiles, il subordonne le droit à l'indemnité d'éviction à la condition que la valeur locative moyenne calculée pour les trois dernières années d'occupation dépasse d'un quart au moins la valeur locative moyenne des trois premières années. Enfin, il fixe un maximum à l'indemnité, qui sera du montant du loyer dû pour la dernière année du bail.

La Commission estime devoir recommander à la Chambre de s'en tenir au texte qu'elle avait voté et cela pour les raisons suivantes :

1° Le principe appliqué est le même, dans notre texte et dans celui du Sénat : il s'agit de la vieille maxime que « nul ne peut s'enrichir au détriment d'autrui »;

2° Le texte du Sénat n'a qu'une fausse apparence de précision : prendre comme base de l'enrichissement du bailleur, l'augmentation de la valeur locative de son immeuble, c'est bien. Mais qui appréciera cette augmentation de valeur locative? Qui fera la comparaison entre la valeur locative des trois dernières années du bail et des trois premières années? Le juge, éventuellement éclairé par un expert (ou par des témoins, dit assez étrangement un alinéa 3 nouveau inséré par le Sénat à l'article 1762^b). Nous en revenons ainsi à la pensée même des auteurs du texte de la Chambre, qui était de laisser au juge un large pouvoir d'appréciation;

3° Il peut être inéquitable, dans certains cas, de limiter l'indemnité due au locataire sortant à un an de loyer ou de subordonner l'exercice de son droit à l'existence d'une majoration de valeur locative d'un quart.

Si la Chambre n'a pas consacré dans la loi le droit de préférence du locataire occupant au renouvellement du bail, il est certain cependant que l'adoption du principe de l'indemnité d'éviction, constitue une recommandation adressée aux bailleurs, en vue de reconnaître l'intérêt de la propriété commerciale. Or, cette recommandation ne peut jouer efficacement qu'à la condition que s'exerce, sans limitation aucune, le droit à l'indemnité.

La Commission a l'honneur, Madame et Messieurs, de vous proposer, par 9 voix contre 3 des membres présents, d'adopter le projet amendé par le Sénat, sous réserve seulement de remplacer l'article 1762^a par le texte voté par la Chambre et de supprimer l'alinéa 3 de l'article 1762^b.

La Commission propose aussi de modifier comme

rato van de verrijking welke hij den verhuurder bezorgd heeft door de oprichting of de uitbreiding van zijn handel ».

De Senaat heeft er willen nadruk op leggen, dat deze verrijking bepaald wordt door de verhooging van de huurwaarde die de huurder zal hebben gegeven aan het vast goed, door zijne capaciteit als handelaar en, om nuttelooze processen te vermijden, doet hij het recht op een vergoeding wegens uitwinning afhangen van de voorwaarde, dat de gemiddelde huurwaarde, berekend voor de laatste drie jaren van de huurperiode, met een vierde ten minste de gemiddelde huurwaarde der eerste drie jaren overschrijdt. Ten slotte, stelt hij een maximum voor de vergoeding vast, die het bedrag van den huurprijs zal belopen, verschuldigd voor het laatste jaar van de pacht.

De Commissie meent, dat zij de Kamer moet aanraden zich aan den tekst te houden, welken zij aangenomen heeft, en zulks om de volgende redenen :

1° Het toegepaste beginsel is hetzelfde in onzen tekst en in dezen van den Senaat : het is de oude spreuk dat « niemand zich ten koste van een ander verrijken mag »;

2° De tekst van den Senaat is slechts in schijn juist : als grondslag van de verrijking van den verhuurder, de meerdere huurwaarde van zijn perceel nemen, is goed. Maar wie zal deze verhooging van huurwaarde bepalen? Wie zal de vergelijking maken tusschen de huurwaarde van de laatste drie pachtjaren en van de eerste drie jaren? De rechter, desnoods voorgelicht door een deskundige (of door getuigen, zooals, nogal vreemd, te lezen staat in een nieuw lid 3 door den Senaat in artikel 1762^b ingelascht). Zoo benaderen wij weer het denkkeeld zelf van de voorstellers van den tekst der Kamer, waarbij aan den rechter een ruime bevoegdheid bij de schatting overgelaten werd;

3° Het kan, in sommige gevallen, onrechtvaardig zijn de vergoeding aan den uittredenden huurder te beperken tot een jaar huur of de uitoefening van dit recht afhankelijk te maken van het bestaan van een verhooging van huurwaarde ten bedrage van een vierde.

Indien de Kamer het voorkeurrecht van den zittenden huurder, bij de vernieuwing van de pacht, in de wet niet ingeschreven heeft, staat het nochtans vast, dat de aanneming van het beginsel van de uitwinningvergoeding, een aanbeveling aan de verhuurders is om het belang van den handelseigendom te erkennen. Welnu, deze aanbeveling kan slechts dan doelmatig zijn, mits het recht op vergoeding zich, zonder eenige belemmering, kan laten gelden.

De Commissie heeft de eer, Mevrouw en Mijne Heeren, U, met 9 tegen 3 stemmen van de aanwezige leden, voor te stellen het ontwerp dat door den Senaat gewijzigd werd, aan te nemen, met dit voorbehoud echter, dat artikel 1762^a zou vervangen worden door den tekst door de Kamer aangenomen en dat lid 3 van artikel 1762^b zou geschrapt worden.

De Commissie stelt ook voor den titel van de

suit l'intitulé de la nouvelle section IIbis du Titre VIII du Livre III du Code civil : « Des règles particulières aux baux d'immeubles à usage commercial ».

Le Rapporteur,
E. JENNISSEN.

Le Président,
L. MEYSMANS.

AMENDEMENTS
PROPOSÉS PAR LA COMMISSION

Art. 2.

I. — Modifier comme suit l'intitulé de la Section IIbis du Titre VIII du Livre III du Code civil : « Des règles particulières aux baux d'immeubles à usage commercial ».

II. — A l'article 1762¹, rétablir le texte voté par la Chambre qui était conçu comme suit :

« Art. 1762¹. — Si, à l'expiration du bail, la jouissance du bien loué expressément pour l'exploitation d'un commerce de détail, est reprise par le bailleur ou attribuée à une personne autre que le locataire qui en a demandé le renouvellement, celui-ci a droit, à charge du bailleur, à une indemnité qui sera calculée à raison de l'enrichissement qu'il a procuré au bailleur par la création ou le développement de son commerce. »

III. — A l'article 1762², supprimer l'alinéa 3, conçu comme suit :

« La preuve de la majoration de valeur locative que le locataire aura contribué à donner à l'immeuble peut être établie par tous moyens de droit, même par témoins. »

nieuwe afdeeling IIbis van Hoofdstuk VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek te doen luiden : « Bijzondere regeling betreffende de verhuuring van voor handelsgebruik bestemde vaste goederen ».

De Verslaggever,
E. JENNISSEN.

De Voorzitter,
L. MEYSMANS.

AMENDEMENTEN
DOOR DE COMMISSIE VOORGESTELD

Art. 2.

I. — De betiteling van Afdeeling IIbis van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek wijzigen als volgt : « Bijzondere regeling betreffende de verhuuring van voor handelsgebruik bestemde vaste goederen ».

II. — Bij artikel 1762¹, den door de Kamer aangenomen tekst herstellen, luidende als volgt :

« Art. 1762¹. — Wordt, bij het verstrijken van de huurovereenkomst, het genot van het goed dat uitdrukkelijk voor het drijven van een kleinhandel werd verhuurd, door den verhuurder overgenomen of toegekend aan een anderen persoon dan de huurder die de hernieuwing er van heeft aangevraagd, dan heeft deze, ten bezware van de verhuurder, recht op een vergoeding, die wordt berekend naar rato van de verrijking welke hij den verhuurder bezorgd heeft door de oprichting of de uitbreiding van zijn handel. »

III. — Bij artikel 1762², lid 3 doen wegvallen, luidende als volgt :

« De verhooging der huurwaarde die de huurder aan het goed heeft helpen bezorgen, kan door alle rechtsmiddelen, zelfs door getuigen, worden bewezen. »