

SENAT DE BELGIQUE BELGISCHE SENAAAT

SESSION DE 1953-1954.

ZITTING 1953-1954.

SEANCE DU 18 NOVEMBRE 1953.

VERGADERING VAN 18 NOVEMBER 1953.

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

**Wetsvoorstel tot interpretatie van de wet
van 30 April 1951
op de handelshuurovereenkomsten met het
oog op de bescherming van het handelsfonds.**

DEVELOPPEMENTS

TOELICHTING

MESDAMES, MESSIEURS,

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

La loi du 30 avril 1951 a consacré certains principes dérogatoires du droit commun, et qui constituent une innovation dans les relations entre bailleur et locataire, en matière de baux commerciaux :

De wet van 30 April 1951 heeft, met afwijking van het gemeen recht ter zake van handelshuurovereenkomsten, sommige nieuwe beginselen bekrachtigd in de verhouding tussen de verhuurder en de huurder :

a) La durée d'un bail commercial ne peut être inférieure à neuf ans, selon l'article 3, alinéa 1^{er}, de cette loi ;

a) Volgens artikel 3, eerste lid, van die wet, mag de duur van de handelshuurovereenkomst niet korter zijn dan 9 jaar ;

b) Les dispositions de la loi sont applicables aux baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la dite loi, selon l'article 33, alinéa 1^{er} ;

b) Volgens artikel 33, eerste lid, zijn de bepalingen van de wet toepasselijk op de huurovereenkomsten die bij de inwerkingtreding van de wet in uitvoering zijn ;

c) Par exception, l'article 33, alinéa 2, porte que les baux en cours viendront à échéance à leur terme contractuel et au plus tôt à l'expiration d'un délai de 18 mois à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi ;

c) Artikel 33, tweede lid, bepaalt dat de lopende huurovereenkomsten uitzonderlijk vervallen bij het verstrijken van hun contractuele termijn en ten vroegste bij het verstrijken van een termijn van 18 maanden na de inwerkingtreding van de wet ;

d) L'article 3, alinéa 5, porte que le contrat de bail peut, en outre, autoriser le bailleur à y mettre fin, moyennant un préavis d'un an, en vue d'exploiter effectivement lui-même.

d) Artikel 3, vijfde lid, houdt in dat het huurcontract de verhuurder bovendien kan vergunnen aan de overeenkomst een eind te maken mits hij één jaar te voren opzegt en de zaak werkelijk zelf wil exploiteren.

Certains bailleurs entendent se prévaloir de la clause de style insérée dans des conventions de bail antérieures à la loi du 30 avril 1951, et selon laquelle il peut être mis fin à un bail de neuf années par l'une et l'autre des deux parties, moyennant un préavis de trois mois ou de six mois.

Sommige verhuurders beroepen zich op het gebruikelijk beding in de huurovereenkomsten van vóór de wet van 30 April 1951, dat aan een negenjarige huurovereenkomst door elk van beide partijen een einde kan worden gemaakt, mits de huur 3 of 6 maanden te voren wordt opgezegd.

En combinant cette clause de la convention de bail avec les articles 3, alinéa 5, et 33 de la loi du 30 avril

De verhuurder combineert dat beding van de huurovereenkomst met artikel 3, 5^e lid, en artikel 33 van de

1951, le bailleur entend poursuivre la validation du congé qu'il a signifié, en application de la clause qui insérée dans la convention de bail, permet aux deux parties d'y mettre fin moyennant un préavis à l'expiration de chaque triennat.

Pour renforcer sa position, le bailleur donnera le plus souvent un préavis d'un an, en spécifiant qu'il a l'intention d'occuper lui-même les lieux loués.

Le bail étant en cours au moment de la publication de la loi du 30 avril 1951, le bailleur soutiendra que la loi susdite lui est applicable et il invoquera dès lors l'article 3, alinéa 5, qui prévoit dans la loi susdite, la faculté pour le bailleur d'expulser le locataire dans cette éventualité, moyennant un préavis d'un an.

Certaines décisions des juges de paix ont admis ce raisonnement. Cette argumentation paraît être en contradiction formelle avec l'intention du législateur de la loi du 30 avril 1951 et même avec le texte de celle-ci.

En effet, il n'est pas possible d'argumenter uniquement de l'article 33, alinéa 1^{er}, mais l'article 33 doit être envisagé dans son ensemble, notamment en son alinéa 2.

Le législateur a voulu que la loi s'applique aux baux en cours, mais il a prévu une exception et une seule, c'est que l'alinéa 1^{er} de l'article 33 ne s'applique pas, quant à la durée, aux baux commerciaux en cours.

Ceux-ci ne viendront à expiration qu'à leur terme contractuel, c'est-à-dire la durée à l'échéance de laquelle un bail cesse de plein droit en vertu de l'article 1737 du Code civil, soit à l'expiration de la durée qui y est prévue, soit neuf années quand il s'agit d'un bail de neuf ans.

La disposition de l'article 3 est impérative et il n'est fait échec à cette disposition que dans ce qui est énoncé dans l'article 33, alinéa 2.

Il ne paraît pas possible d'assimiler la résolution d'un bail résultant d'une volonté unilatérale d'une des parties à l'échéance du bail à son terme contractuel. Ce serait priver le locataire du droit au renouvellement du bail, qui est précisément le droit que lui reconnaît la loi du 30 avril 1951.

Vainement, argumenterait-on de l'article 3, alinéa 5, car les conditions ne sont pas réunies lorsque, à la différence du texte de l'article susdit, le bail en cours

wet van 30 April 1951 en vervolgt op grond daarvan de bekrachtiging van de opzeg, die hij heeft betekend met toepassing van het beding, dat, wanneer het in de huurovereenkomst is opgenomen, aan elke partij het recht verleent aan de overeenkomst een einde te maken, mits bij het verstrijken van elk driejarig tijdvak op te zeggen.

Ter versterking van zijn positie zegt de verhuurder meestal één jaar te voren op onder vermelding van zijn voornemen om de verhuurde localiteiten zelf te betrekken.

Aangezien de huurovereenkomst bij de bekendmaking van de wet van 30 April 1951 loopt, houdt de verhuurder vol dat de vorengenoemde wet op hem toepasselijk is en beroept hij zich derhalve op artikel 3, vijfde lid, waarbij in de vorengenoemde wet bepaald is dat de verhuurder in dat geval de huurder mag uitzetten, mits één jaar te voren op te zeggen.

Sommige vrederechters hebben die redenering aangenomen, hoewel zij uitdrukkelijk in strijd schijnt te zijn met de bedoeling van de wetgever en zelfs met de tekst der wet van 30 April 1951.

Er mag immers niet uitsluitend op artikel 33, eerste lid, worden gesteund, maar er dient rekening te worden gehouden met het gehele artikel 33, en inzonderheid met het tweede lid.

Het was de bedoeling van de wetgever dat de wet op de lopende huurovereenkomsten van toepassing zou zijn; maar hij heeft één uitzondering gemaakt, n.l. dat het eerste lid van artikel 33, wat de duur betreft, niet op de lopende handelshuurovereenkomsten toepasselijk is.

Deze vervallen slechts bij het verstrijken van hun contractuele termijn, d.i. op het ogenblik dat een huurovereenkomst, krachtens artikel 1737 van het Burgerlijk Wetboek, van rechtswege vervalt, d.w.z. bij het verstrijken van de bedongen termijn of na negen jaar, wanneer het een negenjarige huur betreft.

Artikel 3 houdt een dwingende bepaling in, welke slechts buiten toepassing blijft in gevallen als bedoeld in artikel 33, 2^e lid.

De eenzijdige ontbinding van een huurovereenkomst is blijkbaar niet gelijk te stellen met het verval van de huurovereenkomst bij het verstrijken van haar contractuele termijn. Aldus zou de huurder immers van het recht op hernieuwing van de huurovereenkomst worden beroofd, welk recht hem juist bij de wet van 30 April 1951 wordt verleend.

Het heeft ook geen zin op artikel 3, vijfde lid, te steunen, want aan de gestelde voorwaarden is niet voldaan, wanneer, in tegenstelling met het bepaalde in

et antérieur à la loi du 30 avril 1951, ne limite pas la faculté de donner congé, à la condition que le bailleur exploite lui-même le bien.

La loi du 30 avril 1951 a prévu les cas où le bailleur aurait la faculté de mettre fin au bail par anticipation. Ces cas sont de stricte interprétation : la loi veut que la durée du bail commercial soit de neuf ans, ou, pour les baux en cours au moment de la promulgation de la loi, que ceux-ci viennent à expiration à leur terme contractuel.

C'est donc ajouter à la loi et étendre une exception qui y est prévue, que de vouloir faire admettre que l'article 3, alinéa 5, de la loi du 30 avril 1951 s'applique à la seule clause de style que contiennent la plupart des baux en cours au moment de la loi susdite, quant à la faculté pour chacune des deux parties de donner congé après chaque triennat.

La Cour de cassation a été saisie du même problème en matière de bail à ferme. Dans son arrêt du 30 novembre 1944, elle a décidé « qu'il faut en outre que le bailleur se soit réservé, dans un bail écrit, la faculté de résilier en vue d'exploiter lui-même le bien ; qu'à défaut de pareille réserve faite dans cette forme, l'exception ne peut être invoquée ».

A. BUISSET.

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

Article Unique.

Les dispositions de l'article 3, alinéas 1^{er} et 5, de la loi du 30 avril 1951, et celles de l'article 33, alinéas 1^{er} et 2, de la même loi, sont interprétées dans le sens qu'un bail en cours avant la loi du 30 avril 1951, pour une durée de neuf ans, doit arriver à échéance à son terme contractuel de neuf années ; la faculté de résilier anticipativement, après chaque triennat, ne pouvant exister pour le bailleur que si la convention de bail a prévu explicitement cette faculté de résiliation anticipative pour occupation personnelle dans les conditions prévues par l'article 3, alinéa 5, de la loi susdite.

A. BUISSET.

het vorengenoemd artikel, de lopende huurovereenkomst, die van vóór de wet van 30 April 1951 dagtekent, het opzegrecht niet verbindt aan de voorwaarde, dat de verhuurder zelf het goed moet exploiteren.

De wet van 30 April 1951 heeft voorzien in het recht voor de verhuurder aan de huurovereenkomst vroeger een einde te maken. Die bepaling moet strict worden geïnterpreteerd : de wet wil immers dat de handelshuurovereenkomst negen jaar duurt of, met betrekking tot de huurovereenkomsten die bij de afkondiging van de wet lopen, dat deze slechts vervallen bij het verstrijken van de contractuele termijn.

Aannemen dat artikel 3, vijfde lid, van de wet van 30 April 1951 uitsluitend toepasselijk is op het gebruikelijk beding, dat in de meeste huurovereenkomsten, welke bij de inwerkingtreding van de vorengenoemde wet liepen, voorkomt met betrekking tot de bevoegdheid van elke partij inzake opzeg na elk driejarig tijdvak, ware aan de wet een bepaling toevoegen en een uitzondering verruimen.

Het Hof van Verbreking heeft met een zelfde vraagstuk op het gebied van de pachtovereenkomst te doen gehad. In een arrest van 30 November 1944 heeft het beslist : « dat de verpachter zich daarenboven bij een schriftelijke pachtovereenkomst het ontbindingsrecht moet hebben voorbehouden met het doel zelf het goed te exploiteren ; dat, bij ontstentenis van zulk een voorbehoud in die vorm, de exceptie niet kan worden ingeroepen. »

**Wetsvoorstel tot interpretatie van de wet
van 30 April 1951
op de handelshuurovereenkomsten met het
oog op de bescherming van het handelsfonds.**

Enig artikel.

Het bepaalde in de artikelen 3, 1^{ste} en 5^{de} lid, en 33, 1^{ste} en 2^{de} lid, van de wet van 30 April 1951, wordt uitgelegd in deze zin, dat een huurovereenkomst, die vóór de wet van 30 April 1951 was aangegaan voor negen jaar, moet lopen tot het verstrijken van de contractuele termijn van negen jaar, met dien verstande dat de verhuurder de huurovereenkomst na elk driejarig tijdvak alleen dan kan opzeggen, indien deze vervroegde opzegging uitdrukkelijk in de huurovereenkomst is bedongen met het oog op persoonlijke ingebruikneming overeenkomstig het bepaalde in artikel 3, vijfde lid, van de bovengenoemde wet.

