

Chambre des Représentants

SESSION 1961-1962.

13 MARS 1962.

PROPOSITION DE LOI

portant modification de la loi du 30 avril 1951, modifiée par la loi du 29 juin 1955, sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le but fondamental de la législation actuelle sur les baux commerciaux était d'assurer aux locataires commerçants une stabilité et une sécurité qui leur permettraient de valoriser le fonds de commerce, leur seul instrument de travail et leur principal avoir.

Le législateur a essayé de réaliser cette stabilité par :

1°) l'inscription d'une durée minimum du bail et une réglementation de la résiliation dans la loi;

2°) la détermination d'une indemnisation d'éviction en cas de non renouvellement du bail à son expiration.

1°) Si, selon la législation actuellement en vigueur, la durée du bail ne peut être en principe inférieure à neuf années, nous constatons malheureusement que ce principe essentiel a été gravement compromis par l'admission des clauses de résiliation prévues à l'alinéa 5 de l'article 3 modifié par l'article 1^{er}, 2°, de la loi du 29 juin 1955 et à l'article 12 de la loi du 30 avril 1951, qui ne laissent aux locataires qu'une sécurité d'occupation réduite à trois ans pour la première, à un an pour la seconde clause de résiliation.

Beaucoup de bailleurs ont fait insérer ces deux clauses de résiliation dans les baux qu'ils ont conclus après l'entrée en vigueur de la loi et les tribunaux, en cas de contestation, admettent généralement l'insertion de ces clauses dans les baux, bien qu'elles ruinent un des principes fondamentaux de la loi.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1961-1962.

13 MAART 1962.

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de wet van 30 april 1951, gewijzigd bij de wet van 29 juni 1955, op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De huidige wetgeving op de handelshuurovereenkomsten strekt er voornamelijk toe de stabiliteit en de zekerheid van de handelaars-huurders te verzekeren, waardoor zij het handelsfonds, dat hun enig werktuig en hun voornaamste bezit is, kunnen valoriseren.

De wetgever heeft een poging gedaan om deze stabiliteit tot stand te brengen door :

1°) in de huurovereenkomsten een minimumtermijn te bepalen en de opzegging aan een wettelijke reglementering te onderwerpen;

2°) een uitwinningvergoeding vast te stellen, wanneer de huurovereenkomst niet hernieuwd wordt bij het verstrijken ervan.

1°) Indien, volgens de huidige stand van de wetgeving, de duur van de huurovereenkomst in beginsel niet minder dan negen jaar mag bedragen, stellen wij toch jammer genoeg vast dat de toepassing van dit essentieel principe ernstig bedreigd wordt door de redenen van verbreking bepaald in artikel 3, lid 5, gewijzigd door het eerste artikel, 2°, van de wet van 29 juni 1955, en in artikel 12 van de wet van 30 april 1951, die ten gevolge hebben dat de zekerheid voor de huurder om het goed te kunnen blijven betrekken wordt verminderd tot drie jaar voor de eerste en tot één jaar voor de tweede reden van verbreking.

Talrijk zijn de verhuurders die deze bedingen hebben ingelast in de huurovereenkomsten, welke na het in werking treden van de wet werden gesloten en in geval van betwisting, wordt de geldigheid ervan, in algemene regel, door de rechtbanken aanvaard, ofschoon de toepassing ervan één van de grondbeginselen van de wet volkomen van alle kracht berooft.

Non seulement le locataire commerçant occupe dans ces cas les locaux dans des conditions de précarité exceptionnelle, mais il se trouve en outre exposé à ne pouvoir remettre son fonds de commerce qui, souvent, est son unique capital. Qui acceptera d'investir dans un fonds de commerce, quand celui-ci n'est couvert que par un bail précaire et aléatoire ? Il nous paraît donc indispensable de mettre fin à ces contradictions internes de la loi du 30 avril 1951 en supprimant l'alinéa 5 de l'article 3, modifié par l'article 1^{er}, 2^o, de la loi du 29 juin 1955 et l'article 12.

Si le bailleur veut un jour reprendre son immeuble, il pourra le faire en refusant le renouvellement du bail à son expiration. En effet, s'il a loué son immeuble à des fins commerciales, c'est qu'il a espéré en retirer ainsi un meilleur rendement et il est logique qu'il en supporte les conséquences.

2^o) Quant au montant des indemnités d'éviction, il est apparu que la loi contient aussi des dispositions qu'il y a lieu de revoir :

a) lorsque le bailleur refuse le renouvellement en fin de bail pour entrer lui-même dans l'immeuble, il ne devra payer d'indemnité à son ancien locataire que s'il exerce un même commerce dans les lieux. Ceci consiste donc dans la destruction pure et simple du fonds de commerce du locataire commerçant sans aucune indemnité. L'anéantissement du fruit de nombreuses années de travail du commerçant et de son principal instrument de travail sans aucune contrepartie ne devrait pas être permis;

b) lorsque le bailleur reprend son immeuble pour exercer dans les lieux le même commerce que son ancien locataire, il lui doit une indemnité d'éviction égale à deux années de loyer. Cette indemnité ne nous paraît nullement en équilibre avec la perte que subit le commerçant, vu le fait qu'en réalité, l'ancien bailleur s'empare ainsi de la clientèle formée par le locataire et qui constituait son principal élément du fonds de commerce.

Il est vrai que l'alinéa 9 de l'article 25 permet au locataire de se pourvoir devant le Juge de Paix si cette indemnité forfaitaire apparaît comme manifestement insuffisante en raison du profit que le bailleur a retiré de l'éviction. Mais un arrêt de la Cour de Cassation du 1^{er} janvier 1955 a souligné que ce supplément d'indemnité ne pouvait être dû que si la disproportion entre l'indemnité forfaitaire et le profit réalisé par le bailleur était importante. Le résultat de cette jurisprudence a été de rendre extrêmement difficile l'obtention d'un supplément d'indemnité et les cas d'octroi de supplément sont rarissimes sinon inexistantes.

Nous croyons que pour le calcul de l'indemnité à revenir au locataire, il est équitable dans les deux cas cités ci-dessus de tenir compte du principe qui est énoncé à l'article 16, IV, de la loi du 30 avril 1951. Cet article prévoit une indemnité d'éviction égale à trois années de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé.

La Cour de Cassation, par son arrêt du 22 février 1957, a décidé que le preneur, évincé par refus de renouvellement du bail, ne peut introduire sa demande judiciaire en paiement de l'indemnité d'éviction que lorsque celle-ci est consommée. Cette jurisprudence met les locataires dans une situation très délicate car une partie importante de l'indemnité à laquelle ils auraient droit pourrait ne leur être payée que plusieurs mois après leur éviction. Or, l'indemnité doit précisément leur permettre de s'installer rapidement. Il semble, dès lors, logique, d'autoriser le loca-

Niet alleen betreft de handelaar-huurder in dit geval de lokalen in uiterst onzekere voorwaarden, maar bovendien loopt hij het gevaar zijn handelsfonds dat, vaak, zijn enig kapitaal uitmaakt, niet te kunnen verkopen. Immers, wie zal zijn geld beleggen in een handelsfonds, dat enkel op een tijdelijke en onzekere huurovereenkomst steunt ? Het lijkt ons dan ook onontbeerlijk aan deze interne tegenstrijdigheden in de wet van 30 april 1951 een einde te maken door artikel 3, lid 5, gewijzigd door het eerste artikel, 2^o, van de wet van 20 juni 1955, en ook artikel 12 weg te laten.

Wanneer de verhuurder dan zijn goed wenst terug te nemen, staat hem dit vrij door de vernieuwing van de huurovereenkomst bij het verstrijken ervan te weigeren. Inderdaad, zo hij zijn goed voor handelsgebruik verhuurt, dan is dit om er een hogere opbrengt uit te halen, en het spreekt vanzelf dat hij daarvan de gevolgen moet dragen.

2^o) Wat het bedrag van de uitwinningsvergoedingen betreft, is gebleken dat de wet ook bepalingen bevat welke dienen herzien te worden :

a) wanneer de verhuurder op het einde van de huurovereenkomst de vernieuwing weigert om zelf het gebouw te betrekken, zal hij aan zijn gewezen huurder slechts een vergoeding moeten uitbetalen indien hij er een zelfde bedrijf uitoefent. Dit betekent dus heel eenvoudig de vernietiging van het handelsfonds van de handelaar-huurder, zonder enige vergoeding. De vernietiging van de vrucht van vele jaren arbeid van de handelaar en van zijn bijzonderste werkinstrument, zonder enige tegenprestatie, zou niet mogen toegelaten worden;

b) wanneer de verhuurder zijn gebouw terugneemt om ter plaatse hetzelfde bedrijf als zijn gewezen huurder uit te oefenen, is hij hem een uitwinningsvergoeding verschuldigd, gelijk aan twee jaar huur. Die vergoeding lijkt ons volstrekt onevenredig met het door de handelaar geleden verlies, aangezien de vroegere verhuurder zich in feite aldus meester maakt van de door de huurder gevormde cliënteel, die het voornaamste element van zijn handelsfonds vormde.

Het is waar dat lid 9 van artikel 25 de huurder de mogelijkheid biedt, zich tot de Vrederechter te wenden indien de forfaitaire vergoeding onvoldoende blijkt wegens het voordeel dat de huurder uit de uitwinning gehaald heeft. Maar in een arrest van het Hof van Cassatie dd. 1 januari 1955 wordt erop gewezen, dat die bijkomende vergoeding slechts verschuldigd kon zijn indien de wanverhouding tussen de forfaitaire vergoeding en de door de verhuurder verwzenlijke winst belangrijk was. Die rechtspraak heeft ten gevolge gehad, dat het uiterst moeilijk geworden is een bijkomende vergoeding te bekomen, en de gevallen waarin de bijkomende vergoeding wordt toegekend, zijn zeer zeldzaam, zonet onbestaande.

Wat de berekening van de aan de huurder toe te kennen vergoeding betreft, zijn wij van mening dat het billijk is in de twee hoger genoemde gevallen rekening te houden met het in artikel 16, IV, van de wet van 30 april 1951 vastgelegde principe. Dit artikel voorziet in een uitwinningsvergoeding gelijk aan drie jaar huur, eventueel verhoogd met een toereikende som om de berokkende nadeel geheel te vergoeden.

Het Hof van Cassatie heeft, in zijn arrest van 22 februari 1957, beslist dat de ingevolge weigering tot hernieuwen van de huurovereenkomst uitgewonnen huurder zijn eis ter verkrijging van de uitwinningsvergoeding slechts mag indienen wanneer de uitwinning voltrokken is. Door deze rechtspraak worden de huurders in een zeer moeilijke positie geplaatst, want het zou kunnen gebeuren dat een belangrijk gedeelte van de vergoeding, waarop zij recht hebben, hen slechts maanden na de uitwinning betaald wordt. De vergoeding nu is precies bestemd om hen de mogelijkheid te verschaf-

taire à introduire sa demande en paiement d'indemnité dès le moment où le refus de renouvellement lui est notifié.

fen zich spoedig te vestigen. Het lijkt ons dan ook logisch de huurder te machtigen zijn eis ter verkrijging van de vergoeding in te stellen zodra hem de weigering tot hernieuwing is betekend.

G. CUDELL.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

La loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce, modifiée par la loi du 29 juin 1955, est modifiée comme suit :

1°) l'alinéa 5 de l'article 3, modifié par la loi du 29 juin 1955, et l'article 12 sont supprimés.

2°) l'article 25, 2°, est modifié comme suit : « L'indemnité est de trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé dans tous les cas où le bailleur a refusé le renouvellement du bail dans les conditions prévues à l'article 16, I, 1° ».

3°) à l'article 25, 5°, les termes « deux ans » sont remplacés par « trois ans ».

4°) il est ajouté à l'article 30 un alinéa ainsi rédigé : « Le preneur pourra introduire sa demande en paiement d'indemnité dès que le bailleur aura notifié son refus de renouvellement du bail ».

Art. 2.

Toute clause de résiliation inscrite dans un bail commercial en application de l'alinéa 5 de l'article 3 de la loi du 30 avril 1951 en cours au moment de l'entrée en vigueur de cette loi est nulle.

15 février 1962.

WETSVOORSTEL

Eerste artikel.

De wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds, gewijzigd bij de wet van 29 juni 1955, wordt als volgt gewijzigd :

1°) Artikel 3, lid 5, gewijzigd bij de wet van 29 juni 1955, en artikel 12 worden opgeheven.

2°) Artikel 25, 2°, wordt als volgt gewijzigd : « De vergoeding is gelijk aan drie jaar huur, in voorkomend geval verhoogd met een geldsom die volstaat om het berokkende nadeel geheel te vergoeden, telkens als de verhuurder de hernieuwing van de overeenkomst weigert onder de bij artikel 16, I, 1°, bepaalde voorwaarden ».

3°) In artikel 25, 5°, worden de woorden « twee jaar » vervangen door « drie jaar ».

4°) Aan artikel 30 wordt een lid toegevoegd, dat luidt als volgt : « De huurder mag zijn eis tot verkrijging van de vergoeding indienen zodra de verhuurder zijn weigering van hernieuwing van de huurovereenkomst betekend heeft ».

Art. 2.

Elk beding van verbreking, bepaald krachtens artikel 3, lid 5, van de wet van 30 april 1951, in een op het ogenblik van het in werking treden van deze wet lopende handelshuurovereenkomst, is nietig.

15 februari 1962.

G. CUDELL,
C. VERBAANDERD.