

SÉNAT DE BELGIQUE

BELGISCHE SENAAAT

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1950.

BUITENGEWONE ZITTING 1950.

Projet de loi sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce.

Ontwerp van wet op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LE GOUVERNEMENT AU TEXTE ADOPTE PAR LES COMMISSIONS REUNIES DE LA JUSTICE ET DES AFFAIRES ECONOMIQUES.

AMENDEMENTEN, DOOR DE REGERING VOORGEDRAGEN OP DE TEKST AANGENOMEN DOOR DE VERENIGDE COMMISSIES VAN JUSTITIE EN VAN ECONOMISCHE ZAKEN.

ART. 10.

Supprimer le second alinéa.

ART. 10.

Het tweede lid te doen wegvallen.

Justification.

Verantwoording.

Il semble excessif de prévoir de manière impérative que le juge de paix devra, dans tous les cas, rejeter la demande introduite par le preneur en vue de céder ou de sous-louer le bien loué, si le bailleur ou sa famille habite une partie de l'immeuble.

Het lijkt overdreven imperatief te voorzien dat de vrederechter in alle gevallen het door de huurder ingediend verzoek met het oog op de overdracht of de onderverhuuring van het gehuurde goed zal moeten verwerpen, zo de verhuurder of zijn gezin een gedeelte van het onroerend goed bewoont.

Il est loisible au bailleur, par application de l'alinéa 3 de l'article 10, de s'opposer au projet du preneur pour ce motif.

Bij toepassing van het 3^e lid van artikel 10 staat het de verhuurder vrij zich om deze reden tegen het plan van de huurder te verzetten.

Il convient de laisser au juge le soin d'apprécier si ce motif est sérieux ou si, au contraire, il est purement vexatoire.

Het past, aan de rechter de zorg over te laten te oordelen of deze reden ernstig is, ofwel of ze integendeel louter als plagerij is bedoeld.

ART. 11.

ART. 11.

A remplacer par le texte suivant :

Te vervangen door de volgende tekst :

I. En cas de cession portant sur l'intégralité des droits du locataire principal, le cessionnaire devient le locataire direct du bailleur.

I. Bij overdracht, slaande op de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, wordt de overnemer de rechtstreekse huurder van de verhuurder.

Voir :

Document du Sénat :

214 (Session de 1949-1950) : 2^d rapport complémentaire.

Zie :

Gedr. Stuk. van de Senaat :

214 (Zitting 1949-1950) : 2^{de} aanvullend verslag.

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 faite ensemble avec la location du 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.

Si la location principale vient à prendre fin avant l'échéance du bail, le sous-locataire devient le locataire direct du bailleur aux conditions du bail initial.

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

Justification.

I. Dans les hypothèses prévues au paragraphe I, il y a lieu de consentir une novation au profit du cessionnaire ou du sous-locataire. Il pourra, dès lors, s'adresser directement au bailleur en vue d'obtenir notamment le renouvellement du bail.

II. Si, par contre, la sous-location s'accompagne simplement de la location du fonds de commerce, il y a lieu de reconnaître le droit de renouvellement du sous-locataire vis-à-vis du locataire principal dans la mesure où ce dernier exerce son propre droit de renouvellement vis-à-vis du bailleur originaire.

Le locataire principal pourra néanmoins invoquer un des motifs de reprise prévus à l'article 16 de la loi, moyennant, le cas échéant, le paiement de l'indemnité d'éviction prévue au dernier alinéa de l'article 25.

Il importe, d'autre part, de prévoir que le sous-locataire devient, comme dans le cas prévu au paragraphe I, le locataire direct du bailleur originaire lorsque la location principale a pris fin par anticipation (v. art. 3, al. 3 et 4).

ART. 16.

I. Supprimer le 1, 5°.

Justification.

Il est à noter tout d'abord que le bailleur qui, par application de l'article 14, doit invoquer les motifs de non-renouvellement dans un délai déterminé, est à ce moment dans l'impossibilité d'invoquer ce moyen.

D'autre part, il est à remarquer que cette disposition — qui prévoit que le bailleur peut se refuser au renouvellement du bail lorsque le preneur refuse d'accepter

De volledige onderverhuring, vergezeld van de overdracht van het handelsfonds is gelijkgesteld met de overdracht van de huurovereenkomst.

II. In geval van volledige onderverhuring tegelijk met de huur van het handelsfonds, heeft de onderhuurder recht op de hernieuwing van zijn handelsovereenkomst indien en voor zover de hoofdhuurder zelf de hernieuwing van de hoofdhurovereenkomst bekomt, behoudens het recht tot terugneming van de hoofdhuurder bij toepassing van artikel 16.

Zo de hoofdhuur ten einde loopt vóór de vervaltijd van de huurovereenkomst, wordt de onderhuurder de rechtstreekse huurder van de verhuurder tegen de voorwaarden van de aanvankelijke huurovereenkomst.

III. De oorspronkelijke huurder blijft hoofdelijk onderworpen aan al de uit de oorspronkelijke huurovereenkomst voorspruitende verplichtingen.

Verantwoording.

I. In de in paragraaf I voorziene onderstellingen, dient ten behoeve van de overnemer of de onderhuurder een schuldvernieuwing te worden toegestaan. Hij zal zich dienvolgens rechtstreeks tot de verhuurder kunnen wenden om onder meer de hernieuwing van de huurovereenkomst te bekomen.

II. Indien de onderverhuring integendeel enkel vergezeld gaat van de verhuring van de handelszaak, dient aan de onderhuurder tegenover de hoofdhuurder het recht van hernieuwing te worden erkend in de mate dat deze laatste zijn eigen recht van hernieuwing tegenover de oorspronkelijke verhuurder uitoefent.

De hoofdhuurder zal desalniettemin een der in artikel 6 van de wet voorziene terugnemingsredenen kunnen invoeren mits, desgevallend, het betalen van de in het laatste lid van artikel 25 voorziene uitwinningvergoeding.

Het is anderzijds van belang te voorzien, dat de onderhuurder, zoals in het paragraaf 1 voorziene geval, de rechtstreekse huurder wordt van de oorspronkelijke verhuurder wanneer de hoofdhuur bij vervroeging een einde heeft genomen (zie art. 3, 3° en 4° lid).

ART. 16.

I. Het 1, 5°, te doen wegvallen.

Verantwoording.

Er dient eerst en vooral te worden opgemerkt dat de verhuurder die, bij toepassing van artikel 14, de redenen van niet-hernieuwing binnen een bepaalde termijn moet invoeren, zich op dat ogenblik in de onmogelijkheid bevindt dat middel in te roepen. Anderzijds dient te worden opgemerkt, dat die bepaling, welke voorziet dat de verhuurder zich tegen de

les conditions fixées par le juge — est en contradiction avec l'article 20 de la loi. Ce dernier article stipule, en effet, que lorsqu'il a été fait appel au juge pour fixer le montant du loyer et les autres conditions du nouveau bail, le preneur doit ou bien les accepter ou bien se désister, le bailleur n'ayant pas pour sa part à se refuser au renouvellement du bail.

II. Compléter comme suit la disposition prévue au 1. 7° :

« qui aurait commencé l'exploitation d'un commerce similaire dans la même localité avant l'expiration du délai prévu à l'article 14 pour la notification du bailleur en réponse à la demande de renouvellement du preneur ».

Justification.

Il convient de ne pas perdre de vue que le législateur entend par la loi sur les baux commerciaux reconnaître aux locataires commerçants le droit au renouvellement du bail, à l'exception des cas qu'il précise et délimite.

Il est à craindre que le maintien de la disposition prévue par l'article 16, 1. 7°, donne lieu à de très nombreux procès et qu'elle permette toujours aux bailleurs d'exploiter ce motif en dernier ressort pour se refuser au renouvellement du bail.

Il y a lieu, toutefois, d'admettre que si le preneur a commencé l'exploitation d'un commerce similaire dans la même localité avant l'expiration du délai accordé au bailleur pour s'opposer à la demande de renouvellement, le bailleur peut opposer au renouvellement ce motif et ce moyennant, le cas échéant, le versement au preneur de l'indemnité d'éviction prévue *in fine* de l'article 25.

ART. 16.

Supprimer à la deuxième ligne du paragraphe IV les mots « ne... que ».

ART. 25.

a) Modifier le début du deuxième alinéa comme suit :

1° l'indemnité est égale à un an de loyer si le bailleur entend, soit affecter l'immeuble à une destination non commerciale...

b) remplacer le troisième alinéa par le texte suivant :

2° l'indemnité est égale à deux ans de loyer si le bailleur ou un des occupants énumérés à l'article 16, paragraphe 1^{er}, 1^{er}, même en cas d'application du paragraphe III de l'article 16, exerce dans l'immeuble un commerce similaire.

c) remplacer le quatrième alinéa par le texte suivant :

3° l'indemnité prévue à l'alinéa précédent est due également si le bailleur, sans justifier d'un motif grave,

renouvellement van de huurovereenkomst verzetten kan, wanneer de huurder de door de rechter bepaalde voorwaarden weigert, te aanvaarden, in strijd is met artikel 20 van de wet. Dit laatste artikel bepaalt immers dat de huurder, wanneer een beroep is gedaan op de rechter om het bedrag van de huurprijs en de andere voorwaarden van de nieuwe huurovereenkomst vast te stellen, deze ofwel moet aanvaarden, ofwel afstand doen; het komt immers niet aan de verhuurder toe zich tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst te verzetten.

II. De onder I, 7°, voorziene bepaling, als volgt aan te vullen :

« Die het drijven van een gelijkaardige handel zou begonnen zijn in dezelfde plaats vóór het verstrijken van de termijn, die voor de betekening door de verhuurder in antwoord op de aanvraag tot hernieuwing van de huurders, in artikel 14 voorzien is ».

Verantwoording.

Het is van belang niet uit het oog te verliezen dat de wetgever door de wet op de handelshuurovereenkomsten aan de huurders-handelaars het recht tot hernieuwing van de huurovereenkomst wil toekennen, met uitzondering van de gevallen die hij nader omschrijft en afbakt.

Er valt te vrezen dat het behoud van de in artikel 16, I, 7°, voorziene bepaling, aanleiding zou geven tot zeer talrijke processen en dat zij altijd aan de verhuurders zou toelaten deze reden, in laatste instantie, uit te buiten om zich tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst te verzetten.

Er dient evenwel te worden aangenomen dat, indien de huurder een gelijkaardige handel in de zelfde localiteit is begonnen te drijven vóór het verstrijken van de termijn, die aan de verhuurder verleend wordt om zich tegen de aanvraag tot hernieuwing te verzetten, de verhuurder deze reden aan de hernieuwing kan tegenwerpen en zulks mits, in voorkomend geval, het betalen aan de huurder van de *in fine* van artikel 25 voorziene uitwinningvergoeding.

ART. 16.

In de tweede regel van paragraaf IV het woord « slechts » te doen wegvallen.

ART. 25.

a) de aanvang van het 2° lid te wijzigen als volgt :

1° de vergoeding is gelijk aan één jaar huur, wanneer de verhuurder de bedoeling heeft het onroerend goed te bestemmen voor andere doeleinden dan het drijven van handel...;

b) het 3° lid te vervangen door de volgende tekst :

2° de vergoeding is gelijk aan twee jaar huur, wanneer de verhuurder of een der in artikel 16, paragraaf 1, 1°, opgenoemde huurders, zelfs indien toepassing is gegeven aan artikel 16, paragraaf III, in het onroerend goed, een gelijkaardige handel drijft;

c) het 4° lid te vervangen door volgende tekst :

3° de in de vorige alinea bedoelde vergoeding is eveneens verschuldigd, wanneer de verhuurder, zonder

ne réalise pas dans les six mois et ce pendant deux ans au moins, l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur.

Justification (a, b, c).

L'indemnité d'éviction due, le cas échéant, par l'acquéreur de l'immeuble est réglée de manière complète à l'article 25bis ci-après;

d) remplacer l'alinéa 8 par la disposition suivante :

Le montant des loyers rapportés par des sous-locations peut être déduit par le juge en tout ou en partie du loyer servant de base aux indemnités prévues au présent article.

Justification.

Il peut être excessif de déduire en toute hypothèse les montants des sous-locations, ce qui pourrait avoir pour conséquence de supprimer entièrement l'indemnité si les sous-locations sont élevées.

Il est, en effet, de pratique courante que le commerçant cherche à amortir ses frais généraux en sous-louant des parties de l'immeuble moyennant un loyer qui dépasse la valeur locative de cette partie de l'immeuble proportionnellement à l'ensemble.

Par contre, il serait exagéré d'imposer au bailleur le paiement d'une indemnité considérablement supérieure à la valeur locative de la partie commerciale de l'immeuble.

ART. 25bis.

Introduire un article 25bis, ainsi conçu :

« Une indemnité d'éviction est éventuellement due, dans les cas et suivant les modalités prévues aux articles 25 et 26, par le bailleur qui, par application de l'article 3, alinéa 5, met fin au bail avant l'échéance et par l'acquéreur qui expulse le preneur conformément aux conditions prescrites à l'article 12. »

Justification.

L'article 25 ne tranche la question de l'indemnité d'éviction que « si le preneur a régulièrement manifesté sa volonté d'user de son droit de renouvellement ».

Il est indispensable de prévoir qu'une indemnité d'éviction est due également dans les cas de résiliation ou d'expulsion en cours de bail du preneur par le bailleur ou l'acquéreur de l'immeuble, tels que ceux-ci sont délimités aux articles 3 et 12 de la loi.

van een gewichtige reden te laten blijken, binnen zes maanden en wel in de loop van ten minste twee jaren, het voornemen niet ten uitvoer brengt waarvoor hij, de huurder heeft kunnen uitwinnen.

Verantwoording (a, b, c).

De eventueel door de verkrijger van het onroerend goed verschuldigde uitwinningsvergoeding wordt in het hiernavolgend artikel 25bis op volledige wijze geregeld;

d) het 8^e lid te vervangen door de volgende bepaling :

Het bedrag van de door onderverhuringen opgebrachte huurgelden kan door de rechter, geheel of ten dele, afgetrokken worden van de huurprijs die tot grondslag dient van de in dit artikel voorgeschreven vergoedingen.

Verantwoording.

Het kan overdreven zijn de bedragen van de onderverhuringen in alle gevallen af te trekken, hetgeen voor gevolg zou kunnen hebben dat de vergoeding volledig vergaat, indien de onderverhuringen lang zijn. Het behoort immers tot een courante praktijk dat de handelaar tracht zijn algemene onkosten te delgen door gedeelten van het onroerend goed te onderverhuren tegen een huurprijs die de huurwaarde van dit gedeelte van het onroerend goed in verhouding met het geheel te boven gaat.

Het zou daarentegen overdreven zijn aan de verhuurder op te leggen een vergoeding te betalen die aanzienlijk hoger is dan de huurwaarde van het handelsgedeelte van het onroerend goed.

ART. 25bis.

Een artikel 25bis in te voegen, luidend als volgt :

Door de verhuurder die, bij toepassing van artikel 3, alinéa 5, vóór de vervaldag, een einde maakt aan de huurovereenkomst en door de verkrijger die, overeenkomstig de in artikel 12 voorgeschreven voorwaarden, de huurder uitzet, is, in de gevallen van de artikelen 25 en 26 en volgens de er in voorziene modaliteiten, eventueel een uitwinningsvergoeding verschuldigd.

Verantwoording.

Artikel 25 lost de kwestie van de uitwinningsvergoeding slechts op « indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen geven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken ».

Het is onontbeerlijk te voorzien dat een uitwinningsvergoeding eveneens verschuldigd is in de gevallen van huurverbreking of van uitzetting in de loop van de huurovereenkomst van de huurder door de verhuurder of de verkrijger van het onroerend goed, zoals die gevallen in de artikelen 3 en 12 van de wet bepaald zijn.