

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

11 MARS 1952.

PROPOSITION DE LOI

modifiant la loi du 30 avril 1951
sur les baux commerciaux.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux a pour but de protéger le « fonds de commerce » mais dans son état actuel elle ne vise que certains baux commerciaux, à savoir :

ceux qui, portant location d'un immeuble sont consentis soit au propriétaire ou, en cas de sous-location, au locataire du fonds de commerce.

C'est ainsi que le locataire principal ne bénéficie pas de la protection de la loi si c'est le sous-locataire qui est propriétaire du fonds de commerce exploité dans l'immeuble.

Ce régime donne lieu à de graves inconvénients, notamment pour ce qui est des baux dits « de brasserie ».

Une brasserie, locataire principale d'un immeuble, sous-loue cet immeuble à un cafetier qui y crée de toutes pièces un débit de boissons :

la Brasserie n'étant pas propriétaire du fonds de commerce, n'est pas fondée à réclamer le bénéfice des dispositions relatives au renouvellement du bail !

Comme le sous-locataire en droit commun, n'a pas plus de droits que le locataire principal, vis-à-vis du bailleur, il peut se voir refuser le renouvellement de son bail.

Ainsi la loi, qui a pour but de protéger le fonds de commerce, aboutit à ce paradoxe que le sous-locataire, propriétaire du fonds, ne bénéficie pas de sa protection.

Cette situation a donné lieu, déjà, à des jurisprudences différentes et contradictoires !

11 MAART 1952.

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de wet van 30 April 1951
op de handelshuurovereenkomsten.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten heeft ten doel het « handelsfonds » te beschermen, doch in haar tegenwoordige stand slaat zij slechts op bepaalde handelshuurovereenkomsten, namelijk :

deze welke tot verhuring van een onroerend goed worden toegestaan, hetzij aan de eigenaar of, in geval van onderverhuring, aan de huurder van het handelsfonds.

Zo komt het dat de hoofdhuurder geen aanspraak maken kan op de bescherming van de wet indien het de onderhuurder is die eigenaar is van het handelsfonds dat in het pand wordt geëxploiteerd.

Dit stelsel geeft aanleiding tot ernstige moeilijkheden, namelijk wat de zogenaamde « brouwerij » -huurovereenkomsten betreft.

Een brouwerij, hoofdhuurder van een onroerend goed, verhuurt dit goed voort aan een koffiehuisshouder die er geheel en al een drankgelegenheden inricht :

daar de Brouwerij het handelsfonds niet in eigendom heeft, is zij er niet toe gemachtigd het voordeel in te roepen van de bepalingen betreffende de hernieuwing der huurovereenkomst !

Daar de onderhuurder, volgens het gemeenrecht, niet meer rechten heeft ten overstaan van de verhuurder dan de hoofdhuurder kan hem de hernieuwing van zijn huurovereenkomst worden geweigerd.

Aldus leidt de wet, welke ten doel heeft het handelsfonds te beschermen, tot deze ongerijmde toestand, dat de onderhuurder, eigenaar van het handelsfonds, haar bescherming niet geniet.

Deze toestand heeft reeds aanleiding gegeven tot een verschillende en tegenstrijdige rechtspraak !

G.

Citons notamment :

un jugement du Tribunal Civil de Gand siégeant en degré d'appel, 1^{re} Chambre, 26 octobre 1951, qui affirme que « la loi du 30 avril 1951 » trouve son application peu importe à qui appartienne le fonds de commerce. J. T. du 20 janvier 1952;

une décision de la Justice de Paix de Chièvres du 28 décembre 1951. J. T. du 20 janvier 1952 disposant « que le brasseur, preneur principal du bien, mais qui n'est pas propriétaire du fonds de commerce exploité dans ce bien, ne peut invoquer à l'égard du propriétaire bailleur de l'immeuble les avantages de la loi du 30 avril 1951 » !

Pour éviter les contrariétés de jurisprudence dont l'exemple est fourni ci-dessus, et aussi pour assurer dans tous les cas au sous-locataire propriétaire du fonds de commerce la protection de celui-ci, nous proposons de compléter l'article 13 de la loi, qui figure sous la rubrique « du droit au renouvellement du bail » ainsi qu'il suit.

R. LECLERCQ.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

A l'article 13 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, il est ajouté un alinéa 3 ainsi rédigé :

« en cas de sous-location, si le fonds de commerce est la propriété du sous-locataire, le locataire principal est fondé à solliciter le renouvellement de son bail en vue d'en faire profiter le sous-locataire.

A défaut, ce dernier est substitué au locataire principal vis-à-vis du propriétaire bailleur, quant au droit au renouvellement.

Le sous-locataire devra dans ce cas notifier au propriétaire bailleur sa volonté d'exercer son droit au renouvellement ce, dans les délais de l'article 14, et en y joignant le désistement du locataire principal ».

4 mars 1952.

Vermelden wij namelijk :

een vonnis van de Burgerlijke Rechtbank te Gent zetelend in beroep, 1^{ste} Kamer, 26 October 1951, dat verklaart dat « de wet van 30 April 1951 wordt toegepast aan wie het handelsfonds ook moge toebehoren (J. T. van 20 Januari 1952);

een beslissing van het Vredegerecht te Chièvres op 28 December 1951, J. T. van 20 Januari 1952, dat beschikt « dat de brouwer, hoofdhuurder van het goed, doch die niet de eigenaar is van het in dit goed in bedrijf genomen handelsfonds, ten overstaan van de eigenaar, verhuurder van het onroerend goed, de voordelen van de wet van 30 April 1951 niet kan inroepen ».

Ten einde tegenstrijdigheden in de rechtspraak te vermijden, waarvan hierboven een voorbeeld wordt aangehaald, en eveneens om in ieder geval aan de onderhuurder, eigenaar van het handelsfonds, de bescherming er van te verzekeren, stellen wij voor artikel 13 van de wet, dat voorkomt onder de rubriek « Recht tot hernieuwing van de huur-overeenkomst », aan te vullen als volgt.

WETSVOORSTEL

Enig artikel.

Aan artikel 13 der wet van 30 April 1951 op de handels-huurovereenkomsten wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

« in geval van onderverhuring, indien het handelsfonds eigendom is van de onderhuurder, is de hoofdhuurder gerechtigd de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te vragen om ze ten goede te laten komen van de onderhuurder.

Bij ontstentenis, treedt laatstgenoemde in de plaats van de hoofdhuurder ten overstaan van de eigenaar-verhuurder, wat het recht op hernieuwing betreft.

In dit geval moet de onderhuurder aan de eigenaar-verhuurder zijn wil om zijn recht tot hernieuwing uit te oefenen betekenen, en dit binnen de termijnen van artikel 14, mits bijvoeging van de afstand van de hoofdhuurder ».

4 Maart 1952.

R. LECLERCQ.