

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 13 JUILLET 1928.

PROPOSITION DE LOI CONCERNANT LA PROPRIÉTÉ COMMERCIALE (1).

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (2), PAR M. MEYSMANS.

MESSIEURS,

Lorsqu'à la date de 12 septembre 1919, le Conseil Supérieur des Métiers et Négoces tint sa première assemblée plénière depuis 1914, M. Wauters, Ministre de l'Industrie, du Travail et du Ravitaillement y prononça le discours d'ouverture et traça le programme de l'activité qui s'imposait immédiatement à cet organisme. Il parla du crédit, de l'enseignement professionnel, du développement de l'apprentissage et de l'outillage; il ajouta ces paroles : « Il est encore d'autres questions importantes à l'heure actuelle. Le parlement français vient de voter une loi concernant la propriété commerciale et donnant aux commerçants établis des droits vis-à-vis du propriétaire de l'immeuble occupé. En Belgique, notre arsenal législatif ne possède pas de pareille disposition. Il est incontestable cependant qu'ici comme ailleurs, quantité de petits gens sont livrés sans merci au bon vouloir et aux caprices de leur propriétaire. »

C'était la première fois que, dans notre pays, un Ministre, agissant officiellement, posait le problème de la propriété commerciale et en réclamait l'examen d'urgence.

Lorsqu'à la clôture de la séance, M. le Président du Conseil Supérieur résuma la discussion de ce jour, il constata que : « Les questions suivantes devront faire l'objet des études du Conseil : l'organisation du crédit; la propriété commerciale; l'enquête, sur les petites industries à introduire dans le pays; la comptabilité à l'usage des artisans et des petits commerçants; l'examen des moyens de recouvrement des créances; l'amélioration de l'outillage; l'apprentissage ».

C'est à la seconde place, donc, que se trouvait la question de la propriété commerciale. Son importance et son urgence étaient ainsi proclamées et il est impossible que, quand un membre du Gouvernement et le Conseil chargé

(1) Proposition de loi, n° 92 (1926-1927).

(2) La section centrale était composée de MM. Brunet, président, de Burlet, Rombauts, Fieullien, Meysmans, Lepage et Troclet.

spécialement de l'étude d'une question, en ont dégagé la portée, les principes et la nécessité, cette question ne soit pas résolue au plus tôt par le Parlement.

Mettant à exécution le programme qui lui avait été indiqué le Conseil Supérieur des Métiers et Négoces émettait en 1921, deux ans plus tard, un vœu qui, après avoir mis à nu le mal dont souffraient les commerçants, concluait en ces termes : « Estime qu'il y a lieu d'apporter, sans *différer davantage*, une solution à la question de la propriété commerciale, du fonds de commerce, de la prorogation des baux commerciaux, de la limitation des loyers, du droit de préférence ou du droit à indemnité au profit du locataire sortant » :

Sept années se sont écoulées depuis et le problème soulevé est resté sans solution, jusqu'à l'heure actuelle.

Il semblait pourtant que la déclaration du Gouvernement actuel fit une allusion à ces nécessités et songât à y donner les satisfactions requises, lorsqu'en termes sybillins, elle disait :

« Quant aux classes moyennes, *trop longtemps négligées*, il importe de faire droit à leurs légitimes revendications. Une série de dispositions sont à *la veille* d'être prises à cette fin et des projets de loi seront *incessamment* déposés qui assureront l'essor, le développement technique et l'extension financière des entreprises auxquelles se consacrent nos artisans, nos petits industriels et nos *commerçants* qui, par leur nombre et leur travail opiniâtre, constituent l'une des meilleures forces du pays. »

Il est impossible que le Gouvernement n'ait pas ici envisagé le règlement des intérêts mis en relief par le vœu susdit. Est-ce que, d'ailleurs, après le Conseil supérieur des Métiers, la Chambre de Commerce de Bruxelles n'avait pas proclamé le droit absolu des commerçants en ces termes catégoriques :

« Il y a lieu de protéger le fonds de commerce, ce qui constitue la propriété commerciale. La base juridique de la proposition de loi est fondée sur la nécessité d'empêcher l'abus du droit de la propriété foncière au détriment de la propriété commerciale et sur le principe que nul ne peut s'enrichir au détriment d'autrui.

Ceux qui, au sein de ces deux groupements, ont ainsi affirmé ces notions nouvelles au profit des commerçants, sont des citoyens notables, pondérés, ayant l'expérience des choses de la vie et des besoins de la catégorie sociale dont ils ont exprimé la revendication primordiale.

Ce qui donne à ce problème de la propriété commerciale son caractère angoissant, c'est qu'il se pose pour les plus modestes et les plus méritants de cette classe : ceux qui ne sont pas propriétaires de l'immeuble dans lequel s'exerce leur activité, soit que leur avoir du point de départ ait consisté essentiellement dans leur initiative, leur esprit d'organisation et leur labeur, sans l'adjonction d'un grand capital, soit qu'une famille nombreuse les ait empêchés d'économiser de quoi acquérir une maison.

Car des commerçants, on peut dire que leur sort est en grande partie attaché à la maison dans laquelle ils se sont installés comme dans une ruche laborieusement édifiée et vers laquelle ils ont fini par amener une clientèle àprement conquise, au prix de persévérants et de coûteux efforts.

Il n'y a d'ailleurs pas lieu d'insister plus longtemps sur le droit des commerçants à la justice sous la forme que préconise la proposition de loi en question : toutes les sections lui ont donné leur adhésion.

* .

Qui doit bénéficier de la loi sur la propriété commerciale?

Ni les développements, ni le texte de cette proposition n'apportaient une réponse claire à cette question.

Alors que dans les articles 8 et 11, le texte englobait à la fois le commerce et l'industrie, on avait l'impression ailleurs que la loi ne visait que les commerçants proprement dit.

D'autre part, il a semblé à la section centrale que la loi ne devait pas s'appliquer à ceux qui exercent le commerce de gros, mais uniquement à ceux qui font le commerce de détail. Eux seuls ont une clientèle attachée à leur maison, dans son emplacement.

Il n'importe guère que l'industriel ait son usine ou le commerçant en gros son entrepôt de marchandises à l'un ou l'autre coin d'une ville, vis-à-vis de leur clientèle, bien entendu.

Ce n'est pas essentiellement avec des clients visitant l'usine ou l'entrepôt qu'il fait des affaires : le plus souvent, au contraire, les clients n'ont jamais été à cette usine ou à cet entrepôt. Ceux-ci reçoivent la visite de voyageurs de commerce ; il leur est adressé des catalogues, des prix-courants et ils commandent ou par correspondance, ou par téléphone. L'emplacement de l'immeuble commercial ou industriel de leur fournisseur est sans grand intérêt pour eux.

Les détaillants au contraire, ne vendent qu'à des visiteurs ; pour la conservation de leur clientèle, il est essentiel que leur magasin soit et reste établi à tel endroit. La clientèle fait, en réalité, corps avec le bâtiment ; elle existe et se maintient à cause de la situation topographique du magasin.

Telle est la justification fondamentale des avantages et des priorités que la loi attribue à l'occupant vis-à-vis de l'immeuble.

Logiquement, les bénéficiaires de la loi ne doivent donc être que les commerçants-détaillants.

Il est toutefois entendu que ceux-ci peuvent fabriquer eux-mêmes les produits qu'ils débitent, cumulant ainsi deux fonctions sociales. Le boulanger et le pâtissier fabriquent habituellement leurs pains, leurs gâteaux, etc. De même le confiseur souvent confectionne les produits qu'il vend, le marchand de chaussures, ses chaussures, etc.

Ils n'en doivent pas moins jouir des avantages de la loi actuelle.

* .

Une question délicate a été soulevée sur la notion concrète du terme « locataire ». Il a été signalé, par l'exemple de certains tenanciers de cafés, installés dans les immeubles pris en location par les brasseries, que souvent ces tenanciers sont plutôt des préposés que des locataires commerçants. Il est exact que les brasseries s'emparent des maisons bien situées et appropriées pour le débit des boissons, en les prenant en location, pour les sous-louer à leur tour, en imposant aux sous-locataires une série d'obligations et d'interdictions draconiennes. On finit souvent par se demander si, véritablement, ces sous-locataires ne sont pas de véritables gérants : le mobilier commercial appartient à la brasserie, l enseigne préexiste à son entrée, les marchandises sont obligatoirement fournies par la brasserie et de nombreuses conditions sont insérées dans le bail qui vinculent l'indépendance du pseudo-locataire.

Il y a là une question de fait préalable, à examiner par les tribunaux ; les cas d'espèce varient à l'infini. S'il apparaît que les cafétiers, exploitant dans des conditions de dépendance extrême, n'ont en réalité aucune propriété commerciale et ne sont que des commerçants-fantômes, il sera difficile de leur appliquer une loi protégeant la propriété commerciale.

Il conviendra donc que le juge envisage chaque situation lorsque sera contesté, avec le droit à une indemnité, la qualité de locataire effectif du revendeur.

* * *

La section centrale s'est efforcée de s'écarter le moins possible du texte ou du moins des idées de la proposition de loi Wauvermans et consorts.

Il est, toutefois, un point sur lequel elle a cru devoir se séparer de celle-ci.

L'article 2 attribuait au bail d'un immeuble à destination commerciale, une durée minima de trois ans.

Ce n'est que dans le cas où le locataire devait effectuer des travaux d'aménagement ou de transformations, ou si la location impliquait un agencement approprié, qu'un bail de neuf années était prévu.

Il a paru impossible à la section centrale de se rallier à cette conception.

Ce qui est réclamé par tous les intéressés, ce qui constitue pour eux une garantie, ce qui est une nécessité pour le développement du commerce, c'est la stabilité grâce à un bail d'une certaine durée.

Un bail de trois années est une pure dérision, lorsqu'il s'agit d'un immeuble commercial. Ce n'est le plus souvent qu'après trois ans que se récoltent les fruits du travail du commerçant, que la clientèle se forme sérieusement, que l'immeuble acquiert sa valeur et sa productivité.

Le projet de la Chambre de commerce de Bruxelles ne préconise-t-il pas une durée de bail de douze ans au moins, lorsque la location implique un agencement spécialement approprié ?

Combien, d'ailleurs, cette condition de « l'agencement spécialement approprié », prévu également dans la proposition de loi, est imprécise et élastique !

Il nous a donc paru plus simple et plus équitable d'adopter comme base, pour le bail de l'immeuble commercial, une durée de neuf ans.

Nous avons obéi à la même préoccupation quand, à l'article 5, il s'est agi de fixer la durée du bail renouvelé.

Si le nouveau bail est accordé à un tiers commerçant, il aura une durée de neuf années, par application de la loi. Pourquoi l'ancien locataire ne jouirait-il pas du même avantage ?

C'est l'article 4 qui posait le principe en lui accordant un droit de préférence pour « le renouvellement de son bail ». Il est difficile de renouveler un bail sans lui attribuer la même durée, surtout que c'est la durée du bail qui constitue pour le locataire, la sauvegarde primordiale.

Il ne pouvait en être ainsi, pourtant, lorsqu'il s'agissait de baux d'une durée exceptionnelle, de dix-huit années, de vingt-cinq années. Aussi l'article 4, amendé, comporte-t-il une ajoute en ce sens « pour la durée prévue à l'article 2 ».

Certains membres de la section avaient estimé qu'il y avait lieu de considérer comme une compensation au profit du propriétaire, le droit de revision du loyer prévu à l'article 6, *in fine*. La majorité de la section a estimé néanmoins qu'il importait d'éviter les procédures et qu'il y avait un intérêt supérieur à ne pas troubler l'exécution d'un contrat par des revisions qui créeraient l'insécurité permanente.

Au bout de ces deux périodes d'occupation, le locataire aura pu amortir les capitaux qu'il avait placés dans l'immeuble tenu en location et rien ne s'opposera à ce qu'à nouveau, la liberté redevienne la régulatrice des intérêts en présence. Car il importe de dire clairement que le droit de préférence ne joue qu'une seule fois.

* * *

Il reste à donner quelques explications sommaires pour justifier les changements apportés au texte des articles.

A l'article 1^{er}, il nous a paru illogique de maintenir la référence à la loi du 25 octobre 1919. C'est cette dernière qui devrait pouvoir se référer à la loi actuelle : en effet, aujourd'hui, nous proclamons de façon définitive l'existence de la propriété commerciale et nous déterminons les droits qui en résultent : il s'agit donc ici de la loi fondamentale.

Nous avons dès lors cru devoir définir, à cet article 1^{er}, de façon explicite et directe, les éléments du fonds de commerce; aussi, l'article a-t-il été amendé dans ce sens.

A l'article 3, la section centrale a estimé que c'était au locataire qu'incombait l'obligation de manifester sa volonté d'obtenir le renouvellement du bail; en effet, il est le bénéficiaire de la loi actuelle. Le bailleur a le droit d'attendre passivement que se révèle cette volonté.

Si le locataire ne manifeste pas ce désir avant que ne commence à courir la dernière période de son bail, la loi ne recevra pas d'application; car les dispositions de l'article 3 sont impératives.

L'article 4 présentait une disposition, celle du 2^o des motifs graves et légitimes, en contradiction avec l'article 8.

Celui-ci, en effet, accorde au locataire évincé, une indemnité, même si le nouveau locataire n'exerce pas « un commerce semblable ou analogue », même s'il est un civil, à la condition que le loyer convenu dépasse d'un cinquième le loyer normal. Or, ce droit à une indemnité est, dans le système de la loi, la compensation du non-renouvellement du bail, par préférence à toutes autres personnes.

On ne pouvait dès lors décider à l'article 4 que l'abandon de toute location aux fins de commerce semblable ou analogue autorisait le propriétaire à se refuser au renouvellement du bail.

D'autre part, la section centrale n'a pas cru pouvoir se rallier à la finale du 3^o, qui considère comme motif grave et légitime, justifiant un refus de renouvellement du bail, la transformation de l'immeuble. Si la reconstruction de celui-ci est une notion précise, sa transformation est une notion trop vague pour être retenue dans un texte légal.

Les changements apportés aux articles 5, 6 et 7 ne paraissent pas nécessiter de commentaires.

A l'article 8, nous croyons avoir exprimé de façon plus claire la pensée des auteurs de la proposition de loi.

Celle-ci distinguait deux indemnités différentes, suivant que le nouveau locataire, évicé, le locataire commerçant par l'offre ou l'acceptation d'un loyer anormal, continuait ou ne continuait pas le commerce exercé dans cet immeuble.

S'il s'agissait d'un autre commerce ou d'une occupation civile l'indemnité était une simple indemnité de départ, suivant l'expression de l'Exposé des motifs. Mais si un commerce analogue est exploité dans la maison, il y a cession

de commerce, sans le consentement du cédant, et il faut que le prix en soit payé, sous peine de consacrer une iniquité criante et une véritable spoliation.

La majorité de la section a maintenu dans le texte de la proposition de loi la condition que l'offre faite par des tiers dépassât d'un cinquième le loyer normal, pour donner ouverture au droit à indemnisation. La thèse fut pourtant défendue que cette proportion était excessive, qu'une majoration d'un dixième au-dessus du loyer jugé normal par des experts devait suffire pour faire naître le droit à l'évincé. Peut-être pourrait-on même soutenir que chaque fois que le locataire évincé à raison d'une offre faite par un tiers, au delà du loyer normal, quelque soit le montant de la majoration, il y a lieu d'indemniser. La théorie de la responsabilité, même en cas de « *levissima culpa* », pourrait trouver ici son application.

Toutefois, la section centrale a voulu faire preuve de modération et a donc exigé qu'il y ait une offre dépassant de 20 % le loyer normal.

Il n'était pas inutile, dans ce même article, de dire nettement à qui le locataire pouvait réclamer l'indemnité.

Dans le cas de l'indemnité de départ, aucune hésitation n'était possible : c'était le bailleur qui profitait seul du loyer anormal du nouveau bail; c'était donc lui qui devait réparer le préjudice causé au locataire évincé.

Mais on pouvait concevoir que l'indemnité commerciale fut mise à charge du nouveau locataire, qui bénéficiait des avantages et de la clientèle créés par son prédécesseur; la section centrale a pourtant été d'avis que cette indemnité également devait être mise à charge du propriétaire. En effet, la location à un prix anormal, en privant un commerçant de l'immeuble où, par son activité commerciale, il gagnait sa vie, constituait à charge du bailleur un abus de droit et une faute. Celle-ci est génératrice de responsabilité, par application des principes généraux du droit.

D'autre part, il est d'évidence que le propriétaire, au moment où il a conclu avec son nouveau locataire, a prévu le risque auquel il s'exposait et s'est couvert, sous une forme quelconque, en sollicitant de son contractant les garanties nécessaires.

Il nous a aussi paru qu'il ne pouvait être question de fixer un minimum, pas plus d'ailleurs qu'un maximum, dans la détermination de l'indemnité.

La détermination des indemnités prévues par l'article 8 sera besogne d'experts à défaut d'accord entre les intéressés.

Lorsque le texte déclare qu'il sera tenu compte, pour cette détermination des aménagements, améliorations, etc., résultant du fait du locataire, il exclut les travaux exécutés contre la volonté du bailleur; il ne vise que ceux exécutés avec le consentement exprès ou tacite de celui-ci. D'ailleurs les principes généraux du droit sont intégralement maintenus en cette matière, ainsi que l'a clairement affirmé la section, en rejetant l'ancien article 9 de la proposition de loi, comme il est exposé plus loin.

Enfin, il y a lieu de souligner que quand la loi parle d'une « offre » qui dépasse le loyer normal, pour provoquer l'éviction du locataire, il ne s'agit pas seulement du loyer proprement dit : d'autres obligations peuvent être assumées par un locataire, qui constituent un supplément de loyer et, dès lors, elles doivent entrer en ligne de compte. Ainsi, un locataire peut accepter de payer les contributions et taxes foncières, alors que son prédécesseur ne payait que les impôts personnels. De même, il peut avoir pris à sa charge les grosses réparations de l'immeuble loué, tandis que le locataire évincé n'était tenu que des réparations purement locatives.

Tous ces avantages constituent une majoration à l'égard du loyer normal; il importera de les évaluer, afin de fixer si l'offre du tiers dépasse d'un dixième ce loyer et de déterminer éventuellement les indemnités du locataire évicé.

En ce qui concerne l'article 9, il constituait, de l'avis de la majorité de la section, et ce, sans grande utilité, une atteinte trop violente aux droits du propriétaire. Son application, à laquelle aucune limite n'était prévue, pouvait donner lieu à des abus incontestables. Il vaut mieux dans ce domaine, s'en rapporter à la convention des parties. Aussi la suppression de cet article a-t-elle été décidée par la section.

Il a paru également nécessaire de modifier le texte de l'article 11 (ancien art. 12). Lorsqu'il s'agissait d'étendre le bénéfice de la loi aux locataires étrangers, il fallait évidemment limiter ce droit à ceux dont la législation nationale reconnaissait des droits identiques aux Belges. Mais comment décider, ainsi que le réclamait le texte original, si les droits accordés à nos nationaux, par cette législation étrangère, étaient « au moins égaux » à ceux que consacre notre législation? Sur quels points, sur quels principes cette égalité devait-elle se rencontrer? Suffisait-il de certaines variantes plus ou moins défavorables dans l'une ou l'autre disposition de la loi, pour enlever aux étrangers le bénéfice de son application? Il nous a semblé impossible d'entrer dans pareil débat. C'était ouvrir la porte à tous les conflits et à toutes les chicanes.

Du moment où la législation d'un pays étranger protège la propriété commerciale des Belges, quelque soit la mesure de cette protection, le citoyen de ce pays, qui habite la Belgique, jouira de la protection de notre loi concernant la propriété commerciale.

Il est à remarquer que la nationalité du propriétaire de l'immeuble ne doit pas être envisagée : le propriétaire est toujours soumis à la loi belge, si son locataire est belge ou est le ressortissant d'un pays, qui admet la réciprocité au profit de nos nationaux.

L'article 13, tel qu'il a été modifié appelle ce commentaire : c'est qu'il ne peut recevoir application que là où il y a un bail écrit, en cours d'exécution.

Dès lors, les baux prorogés sont exclus. Certains membres ont à l'occasion de cet article soulevé la question de la rétroactivité de la loi. Ils ont traduit leur hostilité à ce principe de rétroactivité en proposant un texte radical, conçu comme suit : « La présente loi ne s'applique pas aux baux en cours, au moment de son entrée en vigueur ».

La majorité de la section a été d'avis qu'il n'y aurait véritablement rétroactivité, que si le droit au renouvellement du bail était reconnu au profit de ceux dont le bail conventionnel, d'une durée déterminée était arrivé à expiration au moment de l'entrée en vigueur de la loi et ne se continuait que grâce à la loi des loyers ou en vertu de la reconduction tacite. Dans cette éventualité, on devrait véritablement exhumer un bail terminé et le faire revivre. De cela, il ne peut être question. Mais du moment, où on reconnaît les droits de la propriété commerciale, il n'y a aucune raison grave, pour ne pas appliquer la loi nouvelle aux baux en cours d'exécution. En décider autrement équivaldrait à grignoter la loi en s'abritant derrière une fausse conception de la rétroactivité.

L'ensemble de la proposition de loi Wauwermans et consorts et amendée par la section centrale, a été adopté par 4 voix contre 3.

En finissant ce rapport, nous ne dissimulons pas que ce n'est qu'au bout d'une certaine expérience que pourra se vérifier le mérite des solutions préconi-

sées par la loi nouvelle. Mais il est indispensable qu'on commence, qu'au moins, on réalise partiellement la justice pour les commerçants.

Le mieux est souvent l'ennemi du bien. Essayons de faire un peu de bien, le plus tôt possible, en attendant le mieux.

Le Rapporteur,
L. MEYSMANS.

Le Président,
ÉM. BRUNET.

NOTE DE LA MINORITÉ

La minorité de la section est d'accord sur le but essentiel de la proposition de loi : imposer au propriétaire, qui ne désire pas renouveler le bail de son locataire commerçant dans le but d'obtenir une augmentation de loyer due à la plus value donnée à l'immeuble par le travail personnel du commerçant sortant, le paiement à ce dernier d'une indemnité équitable.

Elle n'est pas d'accord sur d'autres dispositions introduites dans le projet et qui modifient celui-ci sur des points importants et notamment :

1° par l'établissement d'une durée obligatoire de neuf ans minimum pour tous les baux d'immeubles ou parties d'immeubles à usage commercial, sans tenir compte de l'importance de ceux-ci et d'un bail renouvelé de même durée ;

2° par la création du droit à indemnité même si le propriétaire ne peut profiter en rien du fait que son immeuble a été loué pour l'exercice d'un commerce, notamment en cas d'abandon de toute location aux fins de commerce semblable ou analogue ;

3° en donnant à la loi un effet rétroactif en ce sens que ses dispositions en seraient applicables aux baux en cours, donc conclus à un moment où les parties se trouvaient dans l'ignorance complète des obligations que le projet leur impose.

L'introduction dans le projet de ces dispositions en a modifié profondément le but et l'esprit et en a ainsi rendu le vote impossible pour les membres de la minorité de la section centrale. Ceux-ci se réservent de revenir par voie d'amendements aux principes raisonnables qui avaient inspiré le projet.

C. FIEULLIEN.

**Texte amendé par la section
centrale.**

ARTICLE PREMIER.

Est considéré comme constituant la propriété commerciale, protégée par la présente loi, l'ensemble des valeurs qui composent le fonds de commerce de l'exploitant et plus spécialement le droit au bail, l'organisation commerciale, les installations, l'outillage, les marques, l'enseigne et la clientèle autres que celles attachées à l'immeuble.

Cette propriété commerciale est distincte et indépendante de celle de l'immeuble dans lequel s'exerce le commerce.

ART. 2.

Le bail de tout immeuble ou partie d'immeuble, affecté à une destination commerciale sera d'une durée minima de neuf ans.

ART. 3.

Dix-huit mois au moins avant la date fixée pour l'expiration du bail, le locataire qui désire obtenir le renouvellement de son bail, devra en notifier la demande à son bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

ART. 4.

Le locataire a le droit d'obtenir, à conditions égales, le renouvellement de son bail par préférence à toutes autres personnes pour la durée prévue à l'article 2.

Le propriétaire peut se refuser à

**Tekst door de middenafdeeling
gewijzigd.**

EERSTE ARTIKEL.

Onder handelseigendom, door deze wet beschermd, wordt verstaan : het geheel der waarden die de handelszaak van den ondernemer uitmaken, inzonderheid, het recht op de huurceel, de handelsinrichting, de installatie, het gereedschap, de merken, het uithangbord en de cliënteel andere dan die welke aan het vast goed zijn verbonden.

Deze handelseigendom is verschillend en onafhankelijk van den eigendom van het vast goed waarin de handel wordt gedreven.

ART. 2.

De huurovereenkomst van om het even welk vast goed of gedeelte van vast goed, dat voor den handel is bestemd, zal een duur hebben van ten minste negen jaar.

ART. 3.

Ten minste achttien maanden vóór den datum, die voor het verstrijken der huurovereenkomst is bepaald, zal de huurder die de huurovereenkomst wenscht te vernieuwen, verplicht zijn de aanvraag daartoe bij buitengerechtelijke akte of bij aangeteekenden brief met ontvangstbewijs, aan zijn verhuurder te beteekenen.

ART. 4.

De huurder heeft het recht, bij gelijke voorwaarden, de vernieuwing van zijn huurovereenkomst voor den bij artikel 2 bepaalden duur te bekomen, bij voorkeur vóór alle andere personen.

De eigenaar mag de vernieuwing de

renouveler le bail pour des motifs graves et légitimes.

Sont réputés tels :

1° l'occupation personnelle de l'immeuble par le propriétaire ou ses enfants, sous réserve des droits prévus à l'article 8 ;

2° la reconstruction de l'immeuble ;

3° l'inexécution par le preneur de ses obligations, inexécution de nature à justifier la résiliation du bail.

ART. 5.

A défaut d'accord des parties sur le montant du loyer pour le bail renouvelé, la valeur locative est déterminée par un ou plusieurs experts désignés par les parties, ou, éventuellement, par ceux désignés par le Président du Tribunal civil du lieu de la situation de l'immeuble, soit sur requête des deux parties, soit par voie de référé.

Le rapport d'expertise devra être déposé dans le délai fixé par les parties ou par l'ordonnance du Président. A défaut de quoi chaque partie aura le droit de provoquer la nomination de nouveaux experts.

ART. 6.

Pour la détermination de la valeur locative sont exclus tous éléments relatifs à ce qui constitue la propriété commerciale personnelle du preneur, définie à l'article premier.

ART. 7.

Si le locataire déclare ne pouvoir accepter le prix reconnu normal par les experts ou celui d'offres supérieures présentées par des tiers antérieurement à la désignation des experts et maintenues par ceux-ci, le propriétaire sera

huur weigeren voor gewichtige en billijke redenen.

Als zoodanig worden geacht :

1° de persoonlijke betrekking van het vast goed door den eigenaar of dezes kinderen, onder voorbehoud van de bij artikel 8 voorziene rechten ;

2° de heropbouw van het vast goed ;

3° de niet naleving door den huurder van zijn verplichtingen, wanneer deze van aard is de huurverbreking te rechtvaardigen.

ART. 5.

Bij ontstentenis van overeenstemming van partijen over den huurprijs van de vernieuwde huurovereenkomst, wordt de huurwaarde vastgesteld door een of meer door partijen aangewezen deskundigen, of, eventueel, door den Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank in welker gebied het vast goed is gelegen, hetzij op rekwest van beide partijen, hetzij bij kortgeding.

Het verslag van het deskundig onderzoek moet neergelegd worden binnen den termijn door de partijen of door het bevelschrift van den Voorzitter bepaald. Bij ontstentenis daarvan, zal iedere partij gerechtigd zijn de benoeming van nieuwe deskundigen uit te lokken.

ART. 6.

Voor de bepaling der huurwaarde worden niet in aanmerking genomen de gegevens omtrent hetgeen den persoonlijken handelseigendom van den huurder uitmaakt, zooals werd bepaald in het eerste artikel.

ART. 7.

Indien de huurder verklaart den door de deskundigen voor normaal erkenden prijs niet te kunnen aannemen, noch dien van hogere aanbiedingen door derden gedaan vóór de aanwijzing der deskundigen en door dezen behouden, zal

délié de l'obligation de renouvellement de bail.

ART. 8.

Lorsque l'offre faite par les tiers dépasse d'un cinquième le loyer normal, et qu'à raison de ce fait, le locataire est évicé, celui-ci sera fondé à réclamer une indemnité.

Si le tiers venant occuper l'immeuble n'exerce pas un commerce similaire à celui du locataire précédent, celui-ci aura droit à charge du propriétaire à une indemnité d'éviction; cette indemnité sera calculée en tenant compte des aménagements et améliorations et autres causes de plus value résultant du fait du locataire, sans avoir égard aux aménagements et améliorations qui constituent une portion de loyer.

Si le nouveau locataire continue dans l'immeuble un commerce similaire, sans une interruption d'un an au moins depuis le départ du locataire précédent, celui-ci aura droit en outre, à charge du propriétaire, à une indemnité qui sera fixée équitablement, en tenant compte de la valeur de la clientèle perdue par lui et du montant de la majoration de loyer, au delà du loyer normal.

Cette indemnité sera également due par le propriétaire, qui aura exercé le droit de reprise ensuite de l'article 4, 1°.

ART. 9.

Sont nulles et non avenues :

1° Les clauses interdisant la cession du bail au cours de celui-ci à moins que le cédant ne se refuse de rester garant solidaire vis-à-vis du propriétaire de toutes les obligations dérivant du bail ou que le bailleur n'ait des motifs

de eigenaar ontheven zijn van de verplichting de huurovereenkomst te vernieuwen.

ART. 8.

Indien het door derden gedane aanbod met een vijfde de normale huur overschrijdt en dat, wegens dit feit, de huurder ontzet wordt, zal deze gerechtigd zijn een vergoeding te eischen.

Indien de derde die het vast goed betreft niet een handel drijft van denzelfden aard als die van den vorigen huurder, heeft deze, ten laste van den eigenaar, recht op een vergoeding wegens uitwinning; deze vergoeding wordt berekend met inachtneming van de inrichtingen en verbeteringen en andere oorzaken van meerwaarde door het toedoen van den huurder aangebracht, ongelet op de inrichtingen en de verbeteringen die een gedeelte van den huurprijs uitmaken.

Indien de nieuwe huurder in het vast goed een gelijkaardigen handel voortzet, zonder een onderbreking van ten minste één jaar sedert het vertrek van den vorigen huurder, zal deze, daarenboven, ten laste van den eigenaar, recht hebben op een vergoeding die op billijke wijze zal worden vastgesteld, rekening houdende met de waarde der door hem verloren cliënteel en met het bedrag den huurverhooging boven den normalen huurprijs.

Deze vergoeding zal mede verschuldigd zijn door den eigenaar die, in gevolge artikel 4, 1°, het recht van wedername zal uitgeoefend hebben.

ART. 9.

Zijn nietig en van geener waarde :

1° De bedingen waarbij overlating van de huurovereenkomst, tijdens haren loop, wordt verboden, tenzij de overlater weigert hoofdelijk borg te blijven tegenover den eigenaar voor al de uit de huurovereenkomst voortvloeiende

légitimes pour refuser l'agrément du cessionnaire;

2° Les clauses résolutoires expresses;

3° Les clauses et stipulations contenant renonciation au droit de préférence ou aux droits résultant de la présente loi.

ART. 10.

Le locataire privé pour une cause quelconque du bénéfice du renouvellement, est autorisé à placer sans frais pendant six mois, après son départ à un endroit apparent de l'immeuble, un avis renseignant le lieu où il a transféré son commerce.

ART. 11.

Auront seuls le droit de réclamer l'application de la présente loi, les Belges et les ressortissants de pays dont la législation garantit aux Belges le bénéfice des lois sur la protection de la propriété commerciale.

ART. 12.

Dispositions transitoires.

Le délai prévu à l'article 3 ne sera pas opposable aux locataires dont le bail, lors de la mise en vigueur de la présente loi, aura une durée inférieure à dix-huit mois.

Toutefois ils seront tenus de faire la notification prévue au susdit article, dans la huitaine de la mise en vigueur de la loi.

verplichtingen, of dat de verhuurder wettig geachte redenen bezit om de toelating van den rechtverkrijgende te weigeren;

2° De uitdrukkelijke ontbindende bedingen;

3° De bedingen en bepalingen tot afstand van het recht van voorkeur of van de rechten door deze wet gehuldigd.

ART. 10.

De om eenige reden van het voorrecht tot vernieuwing beroofde huurder is gemachtigd, gedurende zes maanden, na zijn vertrek, zonder kosten, op eene goed zichtbare plaats van het vaste goed, een bericht aan te brengen vermeldende de plaats waar hij zijn handel heeft overgebracht.

ART. 11.

Zullen alleen het recht hebben de toepassing dezer wet te eischen, de Belgen of de onderhoorigen van landen waarvan de wetgeving, in zake bescherming van den handelseigendom, aan de Belgen ten minste gelijke rechten waarborgt.

ART. 12.

Overgangsbepalingen

De bij artikel 3 voorziene termijn kan niet tegengesteld worden aan de huurders wier huurovereenkomst, bij het in werking stellen van deze wet, een minderen duur heeft dan achttien maanden.

Echter zijn zij gehouden de bij vorenvermeld artikel voorziene betekening te doen, binnen de acht dagen na de inwerkingstelling der wet.

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 13 JULI 1928.

WETSVOORSTEL BETREFFENDE DEN HANDELSEIGENDOM (1).

VERSLAG

NAMENS DE MIDDENAFDEELING (2), UITGEBRACHT DOOR DEN
HEER MEYSMANS.

MIJNE HEEREN,

Toen, op 12 September 1919, de Hoogere Raad van Ambachten en Neringen zijne eerste algemeene vergadering hield, sedert 1914, sprak de heer Wauters, Minister van Nijverheid, Arbeid en Bevoorrading, de openingsrede uit. Hij zette het programma uiteen van de werkzaamheden die deze instelling dadelijk moest aanvaatten. Hij sprak over het crediet, over het beroepsonderwijs, over de ontwikkeling van het leerlingenschap en van de toerusting; hij voegde er deze woorden aan toe : « Er zijn thans nog andere belangrijke quaesties. Het Fransche Parlement heeft zoo even eene wet aangenomen betreffende den handelseigendom waarbij aan de gevestigde handelaars rechten worden verleend tegenover den eigenaar van het gehuurde gebouw. In België vindt men dergelijke beschikking in onze wetten niet. Het is nochtans onbetwistbaar dat in ons land, evenals elders, vele geringe lieden weerloos overgeleverd zijn aan de willekeur en de grillen van hun eigenaar. »

Het was de eerste maal dat, in ons land, een Minister, op officieele wijze, het vraagstuk van den handelseigendom stelde en een dringend onderzoek van de quaestie vroeg.

Toen, bij het sluiten van de vergadering, de heer Voorzitter van den Hoogeren Raad eene samenvatting gaf van de besprekingen op dien dag, stelde hij vast : « De volgende vraagstukken zullen door den Raad moeten onderzocht worden : de inrichting van het crediet; de handelseigendom; het onderzoek betreffende de kleine nijverheidsvakken die men in België kan invoeren; de comptabiliteit voor ambachtsslieden en kleine handelaars; het onderzoek van de middelen om de betaling van de schuldvorderingen te bekomen; de verbetering van de werktuigen; het leerlingenschap. »

(1) Wetsvoorstel, n° 92 (1926-1927).

(2) De middenafdeeling was samengesteld als volgt : de heeren Brunet, voorzitter, de Burlet, Rombauts, Fieullien, Meysmans, Lepage en Troclet.

Het vraagstuk van den handelseigendom kwam dus op de tweede plaats te staan. Het belang en de dringendheid ervan werden erkend en het is onmogelijk dat, wanneer een lid van de Regeering en de Raad die bijzonder belast is met het onderzoek van een vraagstuk, de beteekenis, de principes en de noodzakelijkheid er van hebben uiteengezet, die quaestie niet spoedig zou opgelost worden door het Parlement.

De Hoogere Raad van Ambachten en Neringen voerde het programma uit dat hem voorgeschreven was en drukte, in 1921, twee jaren later, een wensch uit die het euvel waaronder de handelaars leden blootlegde, en besloot als volgt : « De Raad is van gevoelen dat er, zonder verder uitstel, eene oplossing dient gevonden te worden voor het vraagstuk van den handelseigendom, van de handelszaak, van de verlenging der handelspachten, van de beperking der huurprijzen, van het voorkeurrecht of van het recht op eene vergoeding ten voordeele van den uittredenden huurder. »

Zeven jaren zijn sedertdien verlopen en het opgeworpen vraagstuk is tot nu toe zonder oplossing gebleven.

Het scheen nochtans dat de verklaring van de huidige Regeering zinspeelde op deze noodzakelijkheden en er naar streefde voldoening aan de eischen te geven, wanneer zij, in sybillijnsche bewoordingen zei :

« Wat den middenstand betreft die te lang verwaarloosd werd, men moet voldoening geven aan zijne rechtmatige eischen. Eene reeks schikkingen zijn op het punt genomen te worden te dien einde. Wetsontwerpen zullen onverwijld ingediend worden, zij zullen den opbloeit, de technische ontwikkeling en de financieele uitbreiding verzekeren van de bedrijven waaraan onze ambachtslieden, onze kleine nijveraars en onze handelaars hunne krachten geven. Door hun aantal en hun aanhoudend werken zijn zij eene der beste krachten van het land. »

Het is onmogelijk dat de Regeering hier niet gedacht heeft aan de regeling van de belangen die door vorenvermelden wensch in het licht worden gesteld.

Had ten andere de Brusselsche Handelskamer, na den Hoogeren Raad der Ambachten, niet het recht van de handelaars in de volgende besliste bewoordingen verkondigd :

« De handelszaak, die den handelseigendom uitmaakt, dient beschermd te worden. De juridische grond van het wetsvoorstel steunt op de noodzakelijkheid om het misbruik te verhinderen van het eigendomsrecht over de onroerende goederen, ten nadeele van den handelseigendom, alsmede op het principe dat niemand zich mag verrijken ten nadeele van anderen. »

Degenen die, in den schoot van deze groepeerings, aldus deze nieuwe begrippen ten voordeele van de handelaars verkondigd hebben, zijn burgers met gezag, ernstige mensen die ervaring hebben in levenszaken en ook bij ervaring de behoeften kennen van de maatschappelijke categorie waarvan zij den hoofdeisch tot uiting brachten.

Hetgeen dit vraagstuk van den handelseigendom nog verscherpt is, dat het zich stelt voor de meest bescheiden en meest verdienstelijke mensen van deze klasse; die welke niet eigenaar zijn van het gebouw waarin zij hun bedrijf uitoefenen, hetzij omdat hun vermogen, bij het uitgangspunt, voornamelijk bestond uit hun initiatief, hun organisatiegeest en hun werk, zonder de hulp van een groot kapitaal, hetzij omdat een talrijk gezin hen verhinderd heeft genoeg te sparen om een huis te kunnen aankopen.

Want men mag zeggen van de handelaars dat hun lot in ruime mate verbonden is met het gebouw waarin zij gevestigd zijn als in een moeizaam opgerichten bijenkorf naar welken zij eene cliënteel getrokken hebben die zij met volhardende en kostelijke inspanning verwierven.

Er bestaat geen reden om langer aan te dringen op het recht der handelaars om met rechtvaardigheid behandeld te worden onder den vorm die voorgestaan wordt door het wetsvoorstel waarvan sprake is : al de afdeelingen hebben er hunne goedkeuring aan gegeven.

. . .

Wie moet er nu het voordeel genieten van de wet op den handelseigendom? Noch de Toelichting noch de tekst van het voorstel geven daarop een duidelijk antwoord.

Terwijl in de artikelen 8 en 11 de tekst tegelijkertijd én den handel én de nijverheid omvatte, kreeg men op andere plaatsen den indruk dat de wet alleen betrekking had op de eigenlijke handelaars.

Anderzijds kwan het aan de middenafdeeling voor dat de wet niet moest toegepast worden op degenen die den groothandel uitoefenen, maar alleen op degenen die den kleinhandel uitoefenen. Deze alleen hebben eene cliënteel die aan hun huis gehecht is op de plaats waar het gelegen is.

Het is van weinig belang of de fabriek van den industrieel of de opslagplaats van goederen van den groothandelaar aan den eenen of anderen hoek van de stad gelegen is, wel te verstaan tegenover hunne cliënteel.

Het is niet eigenlijk met de cliënten die de fabriek of het magazijn bezoeken dat hij zaken doet; integendeel, de cliënten zijn meestal nooit in die fabriek of in dit magazijn geweest. Deze krijgen het bezoek van handelsreizigers; men zendt hun catalogi, prijsopgaven, en zij bestellen of bij briefwisseling of per telefoon. De ligging van het handels- of nijverheidshuis van hun leveranciers is voor hen zonder groot belang.

De kleinhandelaars daarentegen verkoopen alleen aan bezoekers; het is, voor het behoud van hunne cliënteel, volstrekt noodig dat hun magazijn op eene bepaalde plaatse ligge en gevestigd blijve. De cliënteel is in werkelijkheid één met het huis; zij bestaat en blijft bestaan wegens de ligging van het magazijn.

Dit is de fundamentele verklaring van de voordeelen en van de prioriteiten die de wet toekent aan den bezetter tegenover het huis.

Redelijkerwijze zou de wet dus alleen slaan op de kleinhandelaars.

Het blijft nochtans verstaan dat dezen zelf de producten die zij verkoopen mogen fabriceren, en aldus de twee betrekkingen te gelijk uitoefenen. De bakker en de pastijbakker maken gewoonlijk zelf hun brood, hunne taarten, enz. Zoo ook maakt de suikerbakker de producten die hij verkoopt, de schoenhandelaar zijn schoenen, enz.

Zij moeten niettemin onder de toepassing van deze wet kunnen vallen.

. . .

Omtrent de concrete beteekenis van het woord « huurder » werd er eene kiesche vraag gesteld. Er werd op gewezen, door het voorbeeld van zekere houders van koffiehuisen, die ingesteld zijn in huizen die door de brouwerijen worden gehuurd, dat deze café-houders eigenlijk eer aangestelden zijn dan

handelshuurders. Het is waar dat de brouwerijen de hand leggen op de goed gelegen huizen die voor den verkoop van drank geschikt zijn, door ze te huren en op hunne beurt voort te verhuren met aan de onderhuurders eene reeks draconische verplichtingen en verbodsbepalingen op te leggen. Men vraagt zich ten slotte dikwijls af of deze onderhuurders eigenlijk geene echte zaakwaarnemers zijn : de meubelen van de zaak zijn van de brouwerij, het uithangbord bestond vóór zijn komst, de waren moeten geleverd worden door de brouwerij, en vele voorwaarden, die de onafhankelijkheid van den zoogenaamden huurder aan banden leggen, zijn in de huurovereenkomst ingelascht.

Dit is dus eene feitelijke kwestie die voorafgaat, en door de rechtbanken moet onderzocht worden ; de gevallen verschillen in 't oneindige. Blijkt het dat de café-houders in hunne exploitatie volstrekt afhankelijk zijn, werkelijk geen handelseigendom bezitten, en slechts schijnhandelaars zijn, dan zal het moeilijk zijn eene wet tot bescherming van den handelseigendom op hen toe te passen.

De rechter zal dus elken toestand moeten onderzoeken wanneer de hoedanigheid van werkelijken huurder, van den eischer, samen met het recht op vergoeding, zal betwist worden.

*
*
*

De middenafdeeling heeft getracht zoo weinig mogelijk af te wijken van den tekst of ten minste van de leidende gedachten van de wet Wauwermans c. s.

Er is nochtans één punt waarop zij daarvan heeft meenen te moeten afwijken.

Artikel 2 kende aan de huurovereenkomst van een onroerend goed voor den handel bestemd, een minimumduur van drie jaar toe.

Alleen in het geval dat een huurder herstellingen of veranderingen zou moeten uitvoeren, of wanneer in de huur eene aangepaste inrichting begrepen was, werd eene huurovereenkomst van negen jaar voorzien.

In de middenafdeeling was men van oordeel dat men zich bij die opvatting onmogelijk kon aansluiten.

Wat door alle belanghebbenden geëischt wordt, wat voor hen een onmisbare waarborg is voor de uitbreiding van hunnen handel, is de stabiliteit door middel van eene huurovereenkomst van een zekeren duur.

Eene huurovereenkomst van drie jaar is eenvoudig bespottelijk wanneer het een handelshuis geldt. Het is meestendeels slechts na drie jaar dat de arbeid van den handelaar vruchten afwerpt, dat de cliënteel ernstig wordt, dat het huis zijne waarde en zijne productiviteit verkrijgt.

Stelt het ontwerp van de Kamer van Koophandel te Brussel niet een duur van de huurovereenkomst van ten minste twaalf jaar voor, wanneer de huur eene bijzonder aangepaste inrichting vergt?

En hoe onduidelijk en rekbaar is ten andere niet deze voorwaarde van « de bijzonder geschikte inrichting » welke eveneens in het wetsvoorstel is voorzien !

Het scheen ons dus eenvoudiger en billijker als grondslag voor de huurovereenkomst van het handelshuis een duur van negen jaar aan te nemen.

Wij hebben ons laten leiden door dezelfde bekommernis toen er, in artikel 3, sprake van was den duur van de vernieuwde huurovereenkomst vast te stellen.

Wordt de nieuwe huurovereenkomst toegestaan aan een handeldrijvenden

derde, zal zij een duur hebben van negen jaar, bij toepassing van de wet. Waarom zou de vroegere huurder niet dezelfde voordeelen mogen genieten?

In artikel 4 wordt het beginsel gesteld, door hem een voorkeurrecht voor « de vernieuwing van zijne huurovereenkomst » toe te staan. Het is moeilijk eene huurovereenkomst te hernieuwen zonder er denzelfden duur aan toe te kennen, vooral daar het de duur van de overeenkomst is die voor den huurder de allereerste waarborg uitmaakt.

Dit kon evenwel het geval niet zijn wanneer het huurovereenkomsten gold van een uitzonderlijken duur, van achttien jaren, vijf en twintig jaren. In het gewijzigd artikel 4 wordt in dien zin dan ook bijgevoegd « voor den in artikel 2 voorzien duur ».

Sommige leden van de afdeeling dachten dat als eene schadeloosstelling ten voordeele van den eigenaar moest beschouwd worden, het recht op herziening van den huurprijs voorzien in artikel 6, *in fine*. De meerderheid van de afdeeling was echter van gevoelen dat het noodig was de procedures te vermijden en dat het van overwegend belang was de uitvoering van eene overeenkomst niet te storen door herzieningen die een bestendige onzekerheid zouden doen ontstaan.

Na deze twee huurtermijnen, zal de huurder de kapitalen gedelgd hebben, in het gehuurde gebouw belegd, en niets zal er zich tegen verzetten dat opnieuw de vrijheid de tegenover elkander staande belangen zou beheerschen. Want het is noodig duidelijk te zeggen dat van het voorkeurrecht slechts eenmaal gebruik mag worden gemaakt.

* .

Er dienen nog enkele korte uitleggingen gegeven te worden, om de wijzigingen in den tekst der artikelen te rechtvaardigen.

In het eerste artikel scheen het ons onlogisch de verwijzing naar de wet van 25 October 1919 te behouden. Het is deze laatste die zou moeten verwijzen naar de huidige wet : inderdaad, thans verkondigen wij op definitieve wijze het bestaan van den handelseigendom en wij bepalen de rechten die daaruit voortvloeien : het geldt hier dus de fundamentele wet.

Derhalve hebben wij in dit eerste artikel op rechtstreeksche en uitdrukkelijke wijze eene bepaling van eene handelszaak willen geven. Het artikel werd in die richting gewijzigd.

Op artikel 3 was de middenafdeeling van gevoelen dat de huurder verplicht was zijn wil te kennen te geven om de huurovereenkomst te vernieuwen ; inderdaad, het is de huurder die het voordeel trekt uit deze wet. De verhuurder kan lijdelijk wachten tot deze wil tot uiting komt.

Geeft de huurder dit verlangen niet te kennen vóór den laatsten termijn van de overeenkomst, dan komt de wet niet in toepassing, vermits de bepalingen van artikel 3 gebiedend zijn.

Artikel 4 behelsde eene bepaling betreffende het 2^o van de gewichtige en billijke redenen, in strijd met artikel 8.

Dit artikel inderdaad verleent aan den uitgedreven huurder, eene vergoeding, zelfs indien de nieuwe huurder niet « een gelijkaardigen of dergelijken handel » drijft, zelfs indien hij een niet handeldrijvende is, op voorwaarde dat de overeengekomen huur met een vijfde den normalen huurprijs overschrijdt. Nu, dit recht

op eene vergoeding is, volgens de wet, de compensatie van het niet-vernieuwen der overeenkomst, bij voorkeur op alle andere personen.

Men kan dus niet in artikel 4 beslissen dat het afzien van alle huur met het doel een zelfden of gelijksoortigen handel op te richten, den eigenaar machtigde tot het weigeren van de huurvernieuwing.

Anderzijds was de middenafdeeling van gevoelen zich niet te kunnen aansluiten bij de slotalinea van n° 3, waar veranderingswerk aan het gebouw wordt aangezien als gewichtige en billijke reden die eene weigering van hernieuwing der huurovereenkomst kan verantwoorden. Is de heropbouw van het goed een klaar begrip, dan is veranderingswerk een al te vaag begrip om in een wetstekst te worden vervat.

De wijzigingen in de artikelen 5, 6 en 7 schijnen geen commentaar noodig te maken.

Op artikel 8 meenen wij op meer klare wijze de gedachte der auteurs van het wetsvoorstel te hebben uiteengezet.

Dit wetsvoorstel maakt onderscheid tusschen twee vergoedingen naar gelang de nieuwe huurder, die den handelaar buiten zet door middel van aanbod of aanneming van een abnormale huur, den uitgeoefenden handel in het gebouw al dan niet voortzet.

Geldt het een anderen handel of eene burgerlijke bezigheid, dan is het eene eenvoudige vergoeding wegens vertrek, volgens de uitdrukking van de Memorie van Toelichting. Doch, indien een dergelijke handel wordt gedreven in het huis, dan bestaat er afstand van handel, zonder toestemming van dengene die afstand doet en daarvan moet de prijs betaald worden, op gevaar af eene schreeuwend onrechtvaardigheid en eene werkelijke berooving te begaan.

De meerderheid van de afdeeling heeft in den tekst van het wetsvoorstel de voorwaarde behouden dat het bod, door derden gedaan, den normalen huurprijs met één vijfde zou overschrijden, om het recht op vergoeding toepasselijk te maken. Men beweerde nochtans krachtadig dat deze verhouding overdreven was, dat eene verhooging met één tiende boven den huurprijs, door deskundigen als normaal geacht, voldoende moest zijn om het recht van den uitgezeten huurder te doen gelden. Misschien zou men zelfs kunnen zeggen dat, telkens als de huurder wordt uitgezet op grond van een door een derde gedaan bod boven den normalen prijs, welke ook het bedrag weze van de verhooging, er vergoeding dient betaald te worden. De theorie van de aansprakelijkheid, zelfs in geval van *levissima culpa*, zou hier hare toepassing kunnen vinden.

De middenafdeeling heeft nochtans een bewijs van hare gematigdheid willen geven en heeft dus geëischt dat er een bod zou zijn dat den normalen huurprijs met 20 t. h. overschrijdt.

Het was niet overbodig, in dit zelfde artikel duidelijk te verklaren van wien de huurder de vergoeding kon eischen.

Ingeval van vergoeding wegens vertrek, was er geene aarzeling mogelijk; het was de verhuurder alleen die voordeel trok uit de abnormale huur van de nieuwe overeenkomst; hij moest dus ook het nadeel vergoeden, dat aan den uitgedreven huurder werd gedaan.

Men kon echter ook onderstellen dat de handelsvergoeding ten laste werd gelegd van den nieuwen huurder die de voordeelen en de cliënteel kreeg door zijn voorganger tot stand gebracht; de middenafdeeling was evenwel van oordeel dat deze vergoeding eveneens op den eigenaar moest worden gelegd. Immers,

de verhuring tegen een abnormalen prijs, met een handelaar uit een huis te drijven, waar hij door zijne bedrijvigheid zijn brood verdiende, is een rechts-misbruik en eene fout van de zijde van den verhuurder. En op grond van de algemeene beginselen van het recht verwekt eene fout aansprakelijkheid.

Anderzijds is het klaar dat de eigenaar, op het oogenblik dat hij met zijn nieuwen huurder de overeenkomst sloot, het risico voorzag waaraan hij zich blootstelde, en dus, onder een welkdanigen vorm, dekking heeft gezocht, met van den contractant de vereischte waarborgen te vragen.

Het was onze meening dat er geen sprake kon zijn een minimum en evenmin een maximum te bepalen bij de vaststelling van de vergoeding.

De vaststelling van de vergoedingen, voorzien in artikel 8, zal een werk van deskundigen zijn, bij gebrek aan overeenkomst tusschen de belanghebbenden.

Waar de tekst zegt dat er voor deze vaststelling zal rekening gehouden worden met de inrichtingen, herstellingen, enz., die door den huurder werden uitgevoerd, sluit het de werken uit welke tegen den wil van den verhuurder werden uitgevoerd; hij staat alleen op de werken uitgevoerd met de uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van dezen laatste. Ten andere, de algemeene beginselen van het recht worden in hun geheel gehandhaafd te dezer zake, zooals de afdeeling het duidelijk heeft bevestigd, door het verwerpen van het vroeger artikel 9 van het wetsvoorstel, zooals verder is uiteengezet.

Ten slotte dient er op gewezen dat, wanneer de wet gewaagt van een « bod » dat de normale huur overschrijdt, om de uitdrijving van den huurder te bekomen, er niet alleen spraak is van de eigenlijke huur; een huurder kan andere verplichtingen hebben, welke den huurprijs verhoogen, en daarmede moet dienvolgens rekening worden gehouden. Aldus kan een huurder aannemen de grondbelastingen te betalen, terwijl de voorganger slechts de personeele belastingen betaalde. Eveneens kan hij te zijnen laste aanzienlijke onderhoudswerken hebben genomen, terwijl de uitgedreven huurder eenvoudig huurherstellingen moest doen.

Al deze voordeelen vormen eene verhooging ten aanzien van den normalen huurprijs; deze voordeelen moeten worden geraamd ten einde te kunnen vaststellen of het bod van den derde met één tiende deze huur overschrijdt en desgevallend de vergoedingen van den uitgedreven huurder te bepalen.

Wat artikel 9 betreft, dit bracht, naar de meening van de meerderheid der afdeeling, zonder groot nut, een te geweldige inbreuk op de rechten van den eigenaar. De toepassing van dit artikel, waarvoor geene grens was voorzien, kon aanleiding geven tot onbetwistbare misbruiken. Op dit gebied is het beter zich te gedragen naar de overeenkomst van partijen. Ook heeft de afdeeling beslist dit artikel in te trekken.

Het bleek insgelijks noodig den tekst van artikel 11 te wijzigen (vroeger art. 12). Toen het gold de wet uit te breiden tot de buitenlandsche huurders, moest men natuurlijk dit recht beperken tot die welke tot landen behooren die rechten van gelijken aard aan de Belgen verleenen. Doch, hoe moest men beslissen zooals de oorspronkelijke tekst het vraagt, zoo de rechten, toegekend aan onze landgenooten, door deze buitenlandsche wetgeving, « ten minste gelijk » waren aan die welke door onze wetgeving vastgesteld zijn? Op welke gebieden, op welke principes moest die gelijkheid zich voordoen? Was het voldoende dat sommige min of meer ongunstige verschillen in de eene of andere wetsbepaling aangetroffen worden, om aan de buitenlanders het voordeel van de

toepassing der wet te onttrekken? Het scheen ons onmogelijk zulke bespreking aan te gaan. Het was de deur openen voor alle mogelijke geschillen en betwistingen.

Van het oogenblik af dat de wetgeving van een ander land den handelseigendom der Belgen beschut, in welke mate deze bescherming ook geschiede, zal de vreemdeling, uit dit land afkomstig en in België gevestigd, door onze wet op den handelseigendom beschermd worden.

Men gelieve op te merken dat de nationaliteit van den eigenaar van het vaste goed niet moet in aanmerking genomen worden : de eigenaar is steeds aan de Belgische wet onderworpen zoo zijn huurder een Belg is of een vreemdeling onderhoorige van een land dat de reciprociteit ten voordeele van de Belgen aanneemt.

Artikel 13, zooals het werd gewijzigd, eischt volgend commentaar ; het artikel kan slechts van toepassing komen waar er een geschreven loopende huurovereenkomst bestaat.

Dienvolgens worden de verlengde huurovereenkomsten uitgesloten. Bij gelegenheid van dit artikel hebben sommige leden het vraagstuk van de terugwerkende kracht opgeworpen. Zij hebben hun verzet tegen dit beginsel uitgedrukt door middel van den volgende radikalen tekst : « Deze wet is niet van toepassing op de loopende huurovereenkomsten op het oogenblik dat de wet in werking treedt. »

De meerderheid van de afdeeling was van gevoelen dat er wezenlijk slechts terugwerkende kracht bestaat wanneer het recht van vernieuwing der overeenkomst erkend werd ten voordeele van hen wier overeenkomst met bepaalden geldigheidsduur ten einde liep op het oogenblik dat de wet in werking treedt, en dat de huurovereenkomst slechts voortging dank zij de huishuurwet of krachtens eene stilzwijgende inhuring. Onder deze omstandigheid zou men eene afgeloopen huurovereenkomst werkelijk moeten opnieuw geldig maken ; en daar kan geen sprake van zijn. Van het oogenblik af echter dat men de rechten van den handelseigendom erkent, bestaat er geen enkel gewichtige reden om de nieuwe wet niet toe te passen op de loopende huurovereenkomsten. Moest men daar anders over beslissen dan zou men aan de wet tornen met zich te verschuilen achter een valsche opvatting van de terugwerkende kracht.

Geheel het wetsvoorstel, Wauwermans c. s., gewijzigd door de middenafdeeling, werd aangenomen met 4 tegen 3 stemmen.

Ten slotte ontveinzen wij ons niet, dat slechts na een zekeren ervaringstermijn de door de behandelde wet voorgestelde oplossingen naar waarde zullen kunnen geschat worden. Het is echter volstrekt noodzakelijk dat men beginne met aan de handelaars ten minste gedeeltelijk recht te laten wedervaren.

Laten wij trachten zoo spoedig mogelijk wat goed te verrichten in afwachting dat wij beter kunnen doen.

De Verslaggever,

L. MEYSMANS.

De Voorzitter,

EM. BRUNET.

NOTA VAN DE MINDERHEID

De minderheid van de afdeeling is het eens wat het voornaamste doel betreft van het wetsvoorstel; de betaling van een billijke vergoeding, op te leggen aan den eigenaar die niet wenscht de huurovereenkomst met zijn handeldrijvenden huurder te vernieuwen, ten einde eene verhooging van den huurprijs te bekomen uit hoofde van de meerwaarde, verkregen door het gebouw, dank zij het persoonlijk werk van den uittredenden handelaar.

Zij is het niet eens betreffende andere schikkingen, in het ontwerp opgenomen en die dit wijzigen in onderscheidene, belangrijke opzichten en namelijk deze :

1^o Het vaststellen van een verplichten duur van ten minste negen jaar voor al de pachten betrekking hebbende op vaste goederen of gedeelten van vaste goederen dienende voor een handelsbedrijf (zonder rekening te houden met het belang van deze goederen) en het vaststellen van een vernieuwde pacht met zelfden duur;

2^o Het verleen van het recht op een vergoeding zelfs zoo de eigenaar in niets eenig voordeel haalt uit het feit dat zijn eigendom gehuurd werd tot het uitoefenen van een handelsbedrijf, namelijk in geval het eigendom wordt verlaten om een zelfde of gelijkaardig bedrijf uit te oefenen;

3^o De retroactiviteit van de wet wier bepalingen op de loopende huurovereenkomsten toepasselijk zijn, d. i. op overeenkomsten gesloten toen de partijen niets wisten van de verplichtingen die het ontwerp hun oplegt.

Het opnemen van deze bepalingen in het ontwerp heeft het doel en de strekking er van grondig gewijzigd, waardoor het onmogelijk werd voor de leden der minderheid van de middenafdeeling, het goed te keuren. Deze leden behouden zich het recht voor door middel van amendementen terug te keeren tot de redelijke principes waarop het ontwerp gesteund was.

C. FIEULLIEN.

**Texte amendé par la section
centrale.**

ARTICLE PREMIER.

Est considéré comme constituant la propriété commerciale, protégée par la présente loi, l'ensemble des valeurs qui composent le fonds de commerce de l'exploitant et plus spécialement le droit au bail, l'organisation commerciale, les installations, l'outillage, les marques, l'enseigne et la clientèle autres que celles attachées à l'immeuble.

Cette propriété commerciale est distincte et indépendante de celle de l'immeuble dans lequel s'exerce le commerce.

ART. 2.

Le bail de tout immeuble ou partie d'immeuble, affecté à une destination commerciale sera d'une durée minima de neuf ans.

ART. 3.

Dix-huit mois au moins avant la date fixée pour l'expiration du bail, le locataire qui désire obtenir le renouvellement de son bail, devra en notifier la demande à son bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

ART. 4.

Le locataire a le droit d'obtenir, à conditions égales, le renouvellement de son bail par préférence à toutes autres personnes pour la durée prévue à l'article 2.

Le propriétaire peut se refuser à

**Tekst door de middenafdeeling
gewijzigd.**

EERSTE ARTIKEL.

Onder handelseigendom, door deze wet beschermd, wordt verstaan : het geheel der waarden die de handelszaak van den ondernemer uitmaken, inzonderheid, het recht op de huurceel, de handelsinrichting, de installatie, het gereedschap, de merken, het uithangbord en de clientèle andere dan die welke aan het vast goed zijn verbonden.

Deze handelseigendom is verschillend en onafhankelijk van den eigendom van het vast goed waarin de handel wordt gedreven.

ART. 2.

De huurovereenkomst van om het even welk vast goed of gedeelte van vast goed, dat voor den handel is bestemd, zal een duur hebben van ten minste negen jaar.

ART. 3.

Ten minste achttien maanden vóór den datum, die voor het verstrijken der huurovereenkomst is bepaald, zal de huurder die de huurovereenkomst wenscht te vernieuwen, verplicht zijn de aanvraag daartoe bij buitengerechtelijke akte of bij aangeteekenden brief met ontvangstbewijs, aan zijn verhuurder te beteekenen.

ART. 4.

De huurder heeft het recht, bij gelijke voorwaarden, de vernieuwing van zijn huurovereenkomst voor den bij artikel 2 bepaalden duur te bekomen, bij voorkeur vóór alle andere personen.

De eigenaar mag de vernieuwing der

renouveler le bail pour des motifs graves et légitimes.

Sont réputés tels :

1° l'occupation personnelle de l'immeuble par le propriétaire ou ses enfants, sous réserve des droits prévus à l'article 8 ;

2° la reconstruction de l'immeuble ;

3° l'inexécution par le preneur de ses obligations, inexécution de nature à justifier la résiliation du bail.

ART. 5.

A défaut d'accord des parties sur le montant du loyer pour le bail renouvelé, la valeur locative est déterminée par un ou plusieurs experts désignés par les parties, ou, éventuellement, par ceux désignés par le Président du Tribunal civil du lieu de la situation de l'immeuble, soit sur requête des deux parties, soit par voie de référé.

Le rapport d'expertise devra être déposé dans le délai fixé par les parties ou par l'ordonnance du Président. A défaut de quoi chaque partie aura le droit de provoquer la nomination de nouveaux experts.

ART. 6.

Pour la détermination de la valeur locative sont exclus tous éléments relatifs à ce qui constitue la propriété commerciale personnelle du preneur, définie à l'article premier.

ART. 7.

Si le locataire déclare ne pouvoir accepter le prix reconnu normal par les experts ou celui d'offres supérieures présentées par des tiers antérieurement à la désignation des experts et maintenues par ceux-ci, le propriétaire sera

huur weigeren voor gewichtige en billijke redenen.

Als zoodanig worden geacht :

1° de persoonlijke betrekking van het vast goed door den eigenaar of dezes kinderen, onder voorbehoud van de bij artikel 8 voorziene rechten ;

2° de heropbouw van het vast goed ;

3° de niet naleving door den huurder van zijn verplichtingen, wanneer deze van aard is de huurverbreking te rechtvaardigen.

ART. 5.

Bij ontstentenis van overeenstemming van partijen over den huurprijs van de vernieuwde huurovereenkomst, wordt de huurwaarde vastgesteld door een of meer door partijen aangewezen deskundigen, of, eventueel, door den Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank in welker gebied het vast goed is gelegen, hetzij op rekwest van beide partijen, hetzij bij kortgeding.

Het verslag van het deskundig onderzoek moet neergelegd worden binnen den termijn door de partijen of door het bevelschrift van den Voorzitter bepaald. Bij ontstentenis daarvan, zal iedere partij gerechtigd zijn de benoeming van nieuwe deskundigen uit te lokken.

ART. 6.

Voor de bepaling der huurwaarde worden niet in aanmerking genomen de gegevens omtrent hetgeen den persoonlijken handelseigendom van den huurder uitmaakt, zooals werd bepaald in het eerste artikel.

ART. 7.

Indien de huurder verklaart den door de deskundigen voor normaal erkenden prijs niet te kunnen aannemen, noch dien van hogere aanbiedingen door derden gedaan vóór de aanwijzing der deskundigen en door dezen behouden, zal

délié de l'obligation de renouvellement de bail.

ART. 8.

Lorsque l'offre faite par les tiers dépasse d'un cinquième le loyer normal, et qu'à raison de ce fait, le locataire est évicé, celui-ci sera fondé à réclamer une indemnité.

Si le tiers venant occuper l'immeuble n'exerce pas un commerce similaire à celui du locataire précédent, celui-ci aura droit à charge du propriétaire à une indemnité d'éviction; cette indemnité sera calculée en tenant compte des aménagements et améliorations et autres causes de plus value résultant du fait du locataire, sans avoir égard aux aménagements et améliorations qui constituent une portion de loyer.

Si le nouveau locataire continue dans l'immeuble un commerce similaire, sans une interruption d'un an au moins depuis le départ du locataire précédent, celui-ci aura droit en outre, à charge du propriétaire, à une indemnité qui sera fixée équitablement, en tenant compte de la valeur de la clientèle perdue par lui et du montant de la majoration de loyer, au delà du loyer normal.

Cette indemnité sera également due par le propriétaire, qui aura exercé le droit de reprise ensuite de l'article 4, 1^{er}.

ART. 9.

Sont nulles et non avenues :

1^o Les clauses interdisant la cession du bail au cours de celui-ci à moins que le cédant ne se refuse de rester garant solidaire vis-à-vis du propriétaire de toutes les obligations dérivant du bail ou que le bailleur n'ait des motifs

de eigenaar ontheven zijn van de verplichting de huurovereenkomst te vernieuwen.

ART. 8.

Indien het door derden gedane aanbod met een vijfde de normale huur overschrijdt en dat, wegens dit feit, de huurder ontzet wordt, zal deze gerechtigd zijn een vergoeding te eischen.

Indien de derde die het vast goed betreft niet een handel drijft van denzelfden aard als die van den vorigen huurder, heeft deze, ten laste van den eigenaar, recht op een vergoeding wegens uitwinning; deze vergoeding wordt berekend met inachtneming van de inrichtingen en verbeteringen en andere oorzaken van meerwaarde door het toedoen van den huurder aangebracht, ongelet op de inrichtingen en de verbeteringen die een gedeelte van den huurprijs uitmaken.

Indien de nieuwe huurder in het vast goed een gelijkaardigen handel voortzet, zonder een onderbreking van ten minste één jaar sedert het vertrek van den vorigen huurder, zal deze, daarenboven, ten laste van den eigenaar, recht hebben op een vergoeding die op billijke wijze zal worden vastgesteld, rekening houdende met de waarde der door hem verloren cliënteel en met het bedrag den huurverhooging boven den normalen huurprijs.

Deze vergoeding zal mede verschuldigd zijn door den eigenaar die, in gevolge artikel 4, 1^o, het recht van wederneming zal uitgeoefend hebben.

ART. 9.

Zijn nietig en van geener waarde :

1^o De bedingen waarbij overlating van de huurovereenkomst, tijdens haren loop, wordt verboden, tenzij de overlater weigert hoofdelijk borg te blijven tegenover den eigenaar voor al de uit de huurovereenkomst voortvloeiende

légitimes pour refuser l'agrément du cessionnaire ;

2° Les clauses résolutoires expresses ;

3° Les clauses et stipulations contenant renonciation au droit de préférence ou aux droits résultant de la présente loi.

ART. 10.

Le locataire privé pour une cause quelconque du bénéfice du renouvellement, est autorisé à placer sans frais pendant six mois, après son départ à un endroit apparent de l'immeuble, un avis renseignant le lieu où il a transféré son commerce.

ART. 11.

Auront seuls le droit de réclamer l'application de la présente loi, les Belges et les ressortissants de pays dont la législation garantit aux Belges le bénéfice des lois sur la protection de la propriété commerciale.

ART. 12.

Dispositions transitoires.

Le délai prévu à l'article 3 ne sera pas opposable aux locataires dont le bail, lors de la mise en vigueur de la présente loi, aura une durée inférieure à dix-huit mois.

Toutefois ils seront tenus de faire la notification prévue au susdit article, dans la huitaine de la mise en vigueur de la loi.

verplichtingen, of dat de verhuurder wettig geachte redenen bezit om de toelating van den rechtverkrijgende te weigeren ;

2° De uitdrukkelijke ontbindende bedingen ;

3° De bedingen en bepalingen tot afstand van het recht van voorkeur of van de rechten door deze wet gehuldigd.

ART. 10.

De om eenige reden van het voorrecht tot vernieuwing beroofde huurder is gemachtigd, gedurende zes maanden, na zijn vertrek, zonder kosten, op eene goed zichtbare plaats van het vaste goed, een bericht aan te brengen vermeldende de plaats waar hij zijn handel heeft overgebracht.

ART. 11.

Zullen alleen het recht hebben de toepassing dezer wet te eischen, de Belgen of de onderhoorigen van landen waarvan de wetgeving, in zake bescherming van den handelseigendom, aan de Belgen ten minste gelijke rechten waarborgt.

ART. 12.

Overgangsbepalingen

De bij artikel 3 voorziene termijn kan niet tegengesteld worden aan de huurders wier huurovereenkomst, bij het in werking stellen van deze wet, een minderen duur heeft dan achttien maanden.

Echter zijn zij gehouden de bij vorenvermeld artikel voorziene betekening te doen, binnen de acht dagen na de inwerkingstelling der wet.