

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1935-1936	N° 200		Zittingsjaar 1935-1936
N° 132 (1933-34): PROJET DE LOI	SEANCE du 31 mars 1936	VERGADERING van 31 Maart 1936	WETSONTWERT N° 132 (1933-34)

PROPOSITION DE LOI

concernant la propriété commerciale.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION (1)
PAR M. SOMERHAUSEN.

MADAME, MESSIEURS,

Pas plus que les auteurs de la proposition, votre rapporteur ne fera l'historique du problème de la « propriété commerciale ». La nécessité de sauvegarder les droits du détaillant locataire n'est plus contestée.

La difficulté est de formuler des textes qui assurent effectivement la protection de ces droits.

La loi du 30 mai 1931 l'avait cherchée dans la notion de l'enrichissement sans cause. Une indemnité était allouée au locataire sortant si, par son commerce, il avait conféré à l'immeuble une plus value locative de 25 p. c. au moins.

En pratique cette disposition resta lettre morte. Sa promulgation coïncida en effet avec le début de la crise immobilière. La loi du 5 août 1933 autorisa les locataires à réclamer des réductions de loyer.

Il faut donc trouver une autre formule.

La proposition de loi substitue à la notion de « l'enri-

WETSVOORSTEL

betreffende den handelseigendom.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE (1) UITGEBRACHT
DOOR DEN HEER SOMERHAUSEN.

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

Zoömin als de indieners van het voorstel, zal uw verslaggever de geschiedenis schetsen van het vraagstuk van de « handelsvrijheid ». De noodzakelijkheid de rechten van den kleinhandelaar-huurder te vrijwaren wordt niet meer betwist.

De moeilijkheid is echter teksten te formuleeren, waardoor deze rechten op afdoende wijze beschermd worden.

De wet van 30 Mei 1931 had die bescherming gezocht in het begrip van de verrijking zonder oorzaak : een vergoeding werd toegekend aan den uittredenden huurder, indien de huurwaarde van het onroerend goed, door zijn handel, met ten minste 25 t. h. toegenomen was.

In de practijk, werd deze bepaling niet toegepast. Inderdaad, haar afkondiging viel samen met de woningerisis. De wet van 5 Augustus 1933 liet aan de huurders toe verlaging van den huurprijs aan te vragen.

Men moet dus een andere formule vinden.

Het wetsvoorstel vervangt het begrip « verrijking zonder

(1) La Commission, présidée par M. Meysmans, était composée de :

1° Des membres de la Commission de la Justice et de la Législation civile et criminelle : MM. Carton de Wiart, Delwaide, De Winde, Gélens, Koelman, Michaux, Sinzot, Van Dievoet, Wauwermans. — Brunet, Collard, Craeybeekx, De Rasquinet, Embise, Hossey, Mathieu (Jules), Somerhausen. — Baelde, Jennissen, Van Kesbeek, — Romsée ;

2° Des membres désignés par les sections : MM. Craeybeekx, Van Aekere (F.), Bouchery, Adam, Michaux, Leclercq.

(1) De Commissie, voorgezeten door den heer Meysmans, bestond uit :

1° De leden van de Commissie voor de Justitie en de Burgerlijke en Strafrechtelijke Wetgeving : de heeren Carton de Wiart, Delwaide, De Winde Gélens, Koelman, Michaux, Sinzot, Van Dievoet, Wauwermans. — Brunet, Collard, Craeybeekx, De Rasquinet, Embise, Hossey, Mathieu (Jules), Somerhausen. — Baelde, Jennissen, Van Kesbeek, Romsée ;

2° De leden aangeduid door de afdelingen : de heeren Craeybeekx, Van Aekere (F.), Bouchery, Adam, Michaux, Leclercq.

chissement sans cause » une notion plus large de l'équité. Elle crée au profit du détaillant locataire une indemnité d'éviction, lorsque le bailleur refusera sans juste motif le renouvellement du bail.

A. — Bénéficiaires de la proposition.

Bénéficie de la proposition tout preneur d'un bien loué en vue de l'exploitation d'un commerce de détail. Le texte proposé n'innove rien. Nous renvoyons donc aux commentaires de la loi du 30 mai 1931.

B. — Quand y a-t-il lieu à indemnité ?

Si à l'expiration du bail la jouissance du bien loué est reprise par le bailleur sans juste motif.

Constituent un juste motif pour le non-renouvellement du bail tous ceux notamment qui eussent autorisé la résiliation du bail en cours : défaut de paiement du loyer, abus de jouissance, etc.

Le juge appréciera. Il est un cas où le pouvoir d'appréciation du juge est supprimé. C'est celui où le bailleur a l'intention d'occuper l'immeuble lui-même ou de le faire occuper par son conjoint ou par ses proches.

Il faut bien entendu que l'occupation soit effective. Si elle n'est que fictive ou passagère, le droit à l'indemnité du locataire évincé subsiste.

Le texte proposé exige que, sauf motifs graves, l'occupation par le bailleur ou ses proches dure au moins trois ans à dater de l'éviction. Après cette date le propriétaire peut donner à bail son bien sans aucune restriction.

C. — Montant de l'indemnité.

Le juge statuera en équité. Il tiendra compte éventuellement du prix payé par le locataire sortant à son prédécesseur pour la cession du fonds de commerce, des améliorations apportées à l'immeuble par le preneur évincé, bref de tous les éléments du préjudice.

Si le locataire évincé ne subit aucun préjudice, il n'y a pas lieu à indemnité. Cela va de soi. Supposons que n'obtenant pas le renouvellement de son bail, un détaillant s'installe sans majoration de loyer dans une boutique voisine où sa clientèle le suit. Son éviction n'ayant causé nul préjudice, il ne peut postuler de dommages-intérêts.

D. — Renouvellement du bail.

1° *Loyer normal.* — Le renouvellement du bail n'est imposé au propriétaire que si le locataire offre un loyer normal, compte tenu des autres clauses du bail.

Le bail ne sera donc pas nécessairement conclu au même loyer. Selon que le marché immobilier sera en hausse ou

oorzaak » door een ruimer billijkheidsbegrip. Het voert, ten bate van den kleinhandelaar-huurder, een vergoeding in wegens uitwinning, indien de verhuurder, zonder billijke reden, de vernieuwing van de huurovereenkomst weigert.

A. — Op wie het voorstel toepasselijk is.

Mag zich op het voorstel beroepen ieder huurder van een goed gehuurd met het oog op de opening van een kleinhandel. De voorgestelde tekst voert geen nieuwigheid in. Wij verwijzen dus naar de commentaren van de wet van 30 Mei 1931.

B. — Wanneer is er aanleiding tot vergoeding ?

Indien, bij het verstrijken van de huurovereenkomst, het genot van het gehuurd goed zonder een billijke reden overgenomen wordt door den verhuurder.

Als billijke reden voor de niet-vernieuwing van de huurovereenkomst, worden beschouwd al deze welke aanleiding zouden gegeven hebben tot opzegging van de loopende huurovereenkomst : niet-betaling van den huurprijs, misbruik van genot, enz.

De rechter zal oordeelen. Er is een geval waarin de rechter niet oordeelen mag, namelijk dit wanneer de verhuurder voornemens is zelf het pand te betrekken of te laten betrekken door zijn echtgenoot of zijn nabestaanden.

Het weze wel verstaan dat de ingebruikneming werkelijk geschieden moet. Indien zij slechts fictief of tijdelijk is, blijft het recht op vergoeding vanwege den ontzeten huurder voortbestaan.

De voorgestelde tekst eischt dat, behoudens gewichtige redenen, de ingebruikneming door den verhuurder of zijn nabestaanden ten minste drie jaar dure, vanaf de ontzetting. Na dezen datum, mag de eigenaar zijn goed zonder eenige beperking verhuren.

C. — Bedrag der vergoeding.

De rechter zal uitspraak doen naar billijkheid. Hij zal, eventueel, rekening houden met den prijs door den uittredenden huurder aan zijn voorganger betaald voor de overdracht der handelszaak, met de verbeteringen door den ontzeten huurder aan het onroerend goed aangebracht, kortom met al de schadeposten.

Indien de ontzette huurder geen schade lijdt, bestaat er geen aanleiding tot vergoeding. Dit is natuurlijk. Veronderstellen wij dat een kleinhandelaar die de vernieuwing van zijn huurovereenkomst niet bekomt, zich zonder verhooging van huurprijs in een naburigen winkel vestigt, waar zijn clientele hem volgt. Daar zijn ontzetting geen schade veroorzaakt heeft, kan hij geen aanspraak maken op schadevergoeding.

D. — Vernieuwing van de huurovereenkomst.

1° *Normale huur.* — De vernieuwing van de huurovereenkomst wordt slechts aan den eigenaar opgelegd, wanneer de huurder een normale huur voorstelt, met inachtneming van de overige bepalingen der huurovereenkomst.

De huurovereenkomst zal dus niet noodzakelijk tegen dezelfde huur gesloten worden. Naar gelang er stijging of

en baisse, le nouveau loyer pourra être supérieur ou inférieur au loyer ancien.

Par loyer normal, il faut entendre celui résultant de la situation, de l'importance et de l'état de l'immeuble, abstraction faite de la plus-value locative que le locataire aura, le cas échéant, conféré à l'immeuble.

2° *Durée du bail nouveau.* — La loi du 30 mai 1931 accordait un droit de préférence au locataire, et prévoyait donc le renouvellement du contrat. Dans la plupart des cas, le terme renouvellement ne prêtait pas à discussion.

Le législateur semblait cependant ne pas avoir envisagé le cas des baux à long terme. Supposons un bail de 25 ans venant à expiration prochainement. La loi du 30 mai 1931 est applicable aux baux en cours. Le propriétaire qui avait contracté avant-guerre, donc à une période de stabilité économique devra-t-il subir un nouveau bail de vingt-cinq ans ? Le locataire sera-t-il privé du droit de préférence s'il ne désire plus se lier pour une aussi longue durée ? Comment au surplus fixer les conditions normales de location pour une durée aussi longue ?

Votre Commission estime que le bail nouveau imposé au bailleur à peine d'indemnité ne pourra jamais excéder neuf ans.

E. — Procédure.

a) *Fixation des conditions normales de location.* — Six mois avant la fin du bail, le preneur doit demander le renouvellement de son contrat. Il s'abouchera donc avec le bailleur à cette fin. Si l'accord ne peut se faire sur le loyer normal, un expert, désigné au besoin par le président du tribunal de première instance, évaluera le loyer normal, compte tenu des autres clauses du bail.

Le rapport d'expertise facilitera la conciliation. En cas de désaccord persistant, il servira éventuellement d'élément d'appréciation dans l'action en indemnité d'éviction.

b) *Fixation de l'indemnité d'éviction.* — Si les parties n'ont pas renouvelé le bail au loyer proposé par l'expert, le locataire évincé assignera en indemnité.

Le tribunal appréciera tout d'abord si le loyer offert était normal. Les juges ne seront évidemment pas astreints à suivre l'avis de l'expert, si le rapport est entaché d'erreur.

L'action en indemnité est prescrite trois ans après l'expiration du bail. L'article 1762^o ancien prévoyait qu'elle pourrait être intentée avant l'expiration du bail. En effet, l'enrichissement sans cause du bailleur peut se calculer au besoin alors que le preneur occupe encore le bien loué. Par contre le préjudice du locataire évincé ne pourra être évalué qu'après l'éviction.

Le Rapporteur,

Marc SOMERHAUSEN.

Le Président ff.

Emile BRUNET.

dating is van de onroerende goederen, zal de nieuwe huur hooger of lager mogen zijn dan de vroegere.

Onder normale huur, moet men verslaan deze welke voortvloeit uit de ligging, belangrijkheid en toestand van het pand, afgezien van de locatieve meerwaarde welke de huurder desgevallend aan het pand mocht gegeven hebben.

2° *Duur van de nieuwe huurovereenkomst.* — De wet van 30 Mei 1931 verleende een recht van voorkour aan den huurder en voorzag, bijgevolg, de vernieuwing van de huurovereenkomst. In het meereendeel der gevallen, gaf het woord vernieuwing geen aanleiding tot betwisting.

De wetgever heeft blijkbaar het geval der huurovereenkomsten op langen termijn niet onder de oogen gezien. Veronderstellen wij een huurovereenkomst van 25 jaar, welke op het punt is te verstrijken. De wet van 30 Mei 1931 is toepasselijk op de loopende huurovereenkomsten. Zal de eigenaar die vóór den oorlog een huurovereenkomst sloot — op een tijdstip dus van economische stabiliteit — een nieuwe huurovereenkomst van 25 jaar moeten sluiten ? Zal de huurder beroofd worden van het recht van voorkour indien hij niet meer wenscht zich voor een zoo langen termijn te verbinden ? Hoe zal men, bovendien, de normale huurvoorwaarden vaststellen voor een zoo langen termijn ?

Uw Commissie is van oordeel dat de nieuwe huurovereenkomst welke aan den verhuurder opgelegd wordt, op straffe van vergoeding, nooit meer dan negen jaar overschrijden mag.

E. — Rechtspleging.

a) *Vaststelling der normale huurvoorwaarden.* — Zes maanden vóór het verstrijken der huurovereenkomst, moet de huurder de vernieuwing vragen van zijn overeenkomst. Hij zal zich dus hiertoe in verbinding stellen met den verhuurder. Indien geen overeenkomst bereikt wordt over den normalen huurprijs, schat een deskundige, desnoods aangeesteld door den voorzitter van de rechtbank van eersten aanleg, welke de normalen huurprijs is, hierbij rekening houdend met de andere clausules der huurovereenkomst.

Het verslag van den deskundig zal de verzoening vergemakkelijken. In geval geen overeenkomst mogelijk is, zal het eventueel een element van beoordeling zijn in de rechtsvordering tot vergoeding wegens uitwinning.

b) *Vaststelling van de vergoeding wegens uitwinning.* — Indien partijen de huurovereenkomst niet vernieuwd hebben tegen den door deskundige voorgestelden huurprijs, zal de ontzette huurder dagvaarden in schadevergoeding.

De rechtbank zal eerst oordeelen of de aangeboden huurprijs normaal was. De rechters zijn natuurlijk niet verplicht het advies van den deskundige te volgen, indien in het verslag vergissingen voorkomen.

De rechtsvordering in schadevergoeding verjaart drie jaar na het verstrijken der huurovereenkomst. Het vroeger artikel 1762^o voorzag dat zij mocht worden ingesteld vóór het verstrijken der huurovereenkomst. Inderdaad, de verrijking zonder oorzaak van den verhuurder, kan desnoods berekend worden terwijl de huurder het gehuurd goed nog bezet. De schade van den ontzetzten huurder, daarentegen, kan slechts geschat worden na de uitwinning.

De Verslaggever,

Marc SOMERHAUSEN.

De Voorzitter dd.,

Emile BRUNET.

PROPOSITION DE LOI
concernant la propriété commerciale.

TEXTE AMENDE PAR LA COMMISSION

ARTICLE UNIQUE.

Les articles 1762¹ et 1762² du Code civil sont remplacés par les dispositions suivantes :

Art. 1762¹. — Si à l'expiration du bail, la jouissance du bien loué en vue de l'exploitation d'un commerce de détail est reprise, sans un juste motif, par le bailleur ou attribuée à une personne autre que le locataire, celui-ci a droit à une indemnité à charge du bailleur dans le cas où il aurait, six mois avant la fin du bail, demandé le renouvellement du contrat, à des conditions normales.

A cette fin, le président du tribunal de première instance peut, à la requête de la partie la plus diligente, désigner un expert ayant pour mission de déterminer les conditions normales de location.

Le bail nouveau aura la même durée que l'ancien, sans pouvoir excéder neuf ans.

Est réputée juste motif, l'intention du bailleur d'occuper lui-même l'immeuble ou de le faire occuper par son conjoint, ses ascendants ou ses descendants, à la condition que l'occupation soit effective, personnelle et, sauf motifs graves, d'une durée minima de trois ans.

L'indemnité sera calculée en raison du préjudice causé au locataire par son éviction. Elle ne pourra dépasser le montant des trois dernières années du bail.

Art. 1762². — *L'action en paiement de l'indemnité due en vertu de l'article 1762¹ est prescrite trois ans après l'expiration du bail.*

WETSVOORSTEL
betreffende den handelseigendom.

TEKST DOOR DE COMMISSIE GEWIJZIGD.

EENIG ARTIKEL.

De artikelen 1762¹ en 1762² van het Burgerlijk Wetboek worden door de volgende bepalingen vervangen :

Art. 1762¹. — Wordt, bij het verstrijken van de huur-overeenkomst, het genot van het goed dat voor het drijven van een kleinhandel werd verhuurd, zonder een billijke reden, overgenomen door den verhuurder of toegekend aan een ander persoon dan de huurder, dan heeft deze, ten bezware van den verhuurder, recht op vergoeding, in geval hij, zes maanden vóór het einde van de huur, de vernieuwing van de overeenkomst, aan normale voorwaarden, mocht hebben aangevraagd.

Te dien einde kan, ten verzoeken van de meest naarstige partij, de voorzitter van de rechtbank van eersten aanleg, een deskundige benoemen, met opdracht de normale huurvoorwaarden te bepalen.

De nieuwe huurovereenkomst zal denzelfden duur hebben als de vroegere, zonder negen jaar te mogen overschrijden.

Moet als een billijke reden worden beschouwd, het inzicht van den verhuurder om zelf het goed te betrekken of het door zijn echtgenoot, zijn ascendenten of zijn afstammelingen te doen betrekken, mits het een werkelijke, persoonlijke betrekking zij en, behoudens gewichtige redenen, met een minimum-duur van drie jaar.

De verschuldigde vergoeding zal worden berekend in verhouding van de schade aan den huurder veroorzaakt wegens zijn uitwinning. Zij zal het bedrag van de laatste drie huurjaren niet mogen overschrijden.

Art. 1762². — *De vordering tot betaling van de op grond van artikel 1762¹ verschuldigde vergoeding, verjaart drie jaar na het verstrijken der huurovereenkomst.*