

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
SESSION DE 1937-1938.	N° 281	ZITTINGSJAAR 1937-1938.	
N° 45 (1936-1937) : PROPOSITION DE LOI.	SÉANCE du 28 Juin 1938	VERGADERING van 28 Juni 1938	WETSVOORSTEL : N° 45 (1936-1937).

PROPOSITION DE LOI
sur la protection du fonds de commerce.

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1), PAR M. BOHY.

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition vise, comme la loi sur le bail à ferme, à empêcher certains abus contre lesquels les dispositions actuelles sur le louage d'immeubles ne protègent pas efficacement une catégorie particulière de locataires.

S'étonner que pareille législation n'ait pas existé dans le passé, et en tirer argument pour ne rien innover, serait méconnaître l'évolution économique contemporaine. Le commerçant, qui n'est pas propriétaire de l'immeuble où il exerce son commerce, était jadis l'exception. Il en va tout autrement aujourd'hui. Le nombre des commerçants-locataires s'est multiplié dans des proportions considérables. Ils sont aujourd'hui assez nombreux pour constituer une catégorie sociale susceptible d'être, comme d'autres catégories économiques, en droit d'exiger que des lois particulières organisent leur protection contre d'inévitables abus.

Lorsque le propriétaire d'un bien le donne en location à un commerçant, ou à un futur commerçant, il en exige un juste loyer. Ce loyer n'est pas uniquement fonction de la valeur du terrain et du prix de la bâtisse. Il est aussi fixé en raison des qualités particulièrement favorables au développement d'un commerce que l'immeuble possède : situation, disposition intérieure commode, aspect propre à attirer la pratique, etc.

Tous ces avantages, le commerçant locataire les paie dans son loyer : c'est son activité qui en tirera profit, c'est sa négligence qui les rendra inopérantes; dans l'un comme dans l'autre cas, le loyer res-

(1) Composition de la Commission : M. Mundeleer, président; M^{me} Blume-Grégoire, MM. Bohy, Brunet, Collard, Craeybeekx, Gruselin, Hossey, Vranckx. — Carton de Wiart, Delwaide, De Winde, Kluyskens, Koelman, Maes, Poncelet. — Janssens (W.), Jennissen. — Collet (P.), Legros. — Romsée. — Lahaut.

WETSVOORSTEL
betreffende de bescherming der handelszaak.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE (1),
UITGEBRACHT DOOR DEN HEER BOHY.

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

Evenals de wet op de landpacht, heeft dit voorstel tot doel sommige misbruiken te keer te gaan, waartegen een bijzondere categorie van huurders niet doelmatig wordt beschermd door de huidige bepalingen op de verhuring van vaste goederen.

Wie zich er over verwondert dat dergelijke wet nog niet in het verleden bestond en er nu uit slaat om het hekken aan den ouden stijl te laten, heeft geen oog voor de economische ontwikkeling van dezen tijd. De handelaar die geen eigenaar is van het pand waarin hij zijn handel drijft, was vroeger de uitzondering. Dit is thans niet meer het geval. Het aantal handelaars-huurders is in aanzienlijke mate toegenomen. Ze zijn thans talrijk genoeg om een sociale categorie te vormen die, evenals andere economische categorieën, gerechtigd is om te eischen dat hun bescherming tegen onvermijdelijke misbruiken wordt geregeld.

Wanneer de eigenaar van een pand dit in huur geeft aan een handelaar of aan een toekomstig handelaar, vraagt hij hiervoor een billijken huurprijs. Deze huurprijs is niet alleen afhankelijk van de waarde van den grond en den prijs van het gebouw. Hij wordt ook beïnvloed door de bijzonder gunstige hoedanigheden van het pand, met het oog op de uitbreiding van den daarin gedreven handel : ligging, gerieflijke binneninrichting, zindelijk uitzicht dat de cliënteel aantrekt, enz.

Al deze voordeelen betaalt de handelaar-huurder in zijn huurprijs : is hij werkzaam, dan zal hij er profijt uit trekken; is hij nalatig, dan zullen zij zonder uitwerking blijven : in het eene zoowel als het

(1) Samenstelling van de Commissie : de heer Mundeleer, voorzitter; Mevr. Blume-Grégoire, de heeren Bohy, Brunet, Collard, Craeybeekx, Gruselin, Hossey, Vranckx. — Carton de Wiart, Delwaide, De Winde, Kluyskens, Koelman, Maes, Poncelet. — Janssens (W.), Jennissen. — Collet (P.), Legros. — Romsée. — Lahaut.

tera le même. C'est son activité qui créera, grâce aux éléments favorables mis à sa disposition par le propriétaire — mais pour lesquels il paie — un achalandage qui sera son œuvre. Car cet achalandage dépendra avant tout de la qualité des marchandises qu'il vend, de l'étendue du choix qu'il offrira au client, de la complaisance qu'il mettra à s'efforcer de le servir, en un mot d'une série de mérites qui ont leur source première dans sa connaissance parfaite de l'article qu'il vend, et leur source seconde dans son ingéniosité et surtout dans son travail. Cet achalandage est donc bien à lui. Cela est si vrai que s'il a exercé son activité dans un immeuble lui appartenant, rien ne l'empêche de louer cet immeuble et de remettre le commerce, c'est-à-dire de le vendre : ce sont là des valeurs si distinctes qu'elles peuvent être l'objet d'actes juridiques différents.

Profiter des liens de fait qui peuvent unir le fonds de commerce à l'immeuble où il s'est créé, c'est commettre une véritable spoliation, que le droit peut avoir admis jusqu'ici, mais que l'équité doit réprouver.

Prétendre maintenir cette possibilité de spolier, sous prétexte de respect du droit de propriété, c'est donner au droit de propriété s'exerçant sur un immeuble un privilège exorbitant et injustifié par rapport à un autre objet de droit de propriété tout aussi respectable. C'est admettre cet « abus de droit » dénoncé avec tant de force par plusieurs de nos meilleurs juristes contemporains.

Tel est le fondement juridique et moral du texte qui vous est proposé.

*
**

La loi française de 1926 sur la propriété commerciale, malgré toutes ses imperfections, marque sur l'état actuel de notre droit en cette matière un incontestable progrès.

Il est naturel que, dès 1929, le législateur belge se soit efforcé de remédier à cette insuffisance.

On sait avec quelle hostilité fut accueilli le projet, pourtant prudent, qui devait amener quelques modifications utiles, mais insuffisantes, de l'article 1762.

Après cet échec relatif, il était naturel que l'idée fut reprise.

Mais dès qu'on parle de propriété commerciale, le juriste se heurte à une très grosse difficulté : définir la propriété commerciale, en indiquer la nature. Quel est ce « bien » nouveau, d'une texture si complexe ? N'est-il qu'un accessoire du droit au bail ? Ou

andere geval, zal de huurprijs dezelfde blijven. Zijn werkzaamheid zal hem, dank zij de middelen die hem door den eigenaar ter beschikking worden gesteld — maar waarvoor hij betaalt — een klandisie bezorgen die zijn werk is. Deze klandisie zal, in de eerste plaats, afhangen van de hoedanigheid van de koopwaren die hij afzet, van de veelvuldige keuze die hij zijn klant aanbiedt, van de gediensigheid waarmee hij hem onthaalt, kortom, van een reeks verdiensten die hun eerste bron vinden in zijn volmaakte kennis van het artikel dat hij verkoopt; en hun tweede bron ligt in zijn schranderheid en vooral in zijn arbeid. Deze klandisie is dus wel aan hem te danken. Dit is zoo waar dat, indien hij zijn werkzaamheid heeft uitgeoefend in een pand dat hem toebehoort, hij dit pand mag *verhuren* en den handel *overlaten*, 't is te zeggen, het *verkoopen* : dit zijn zoo verschillende maatregelen, dat zij op zichzelf het voorwerp van verschillende rechtshandelingen uitmaken.

Door gebruik te maken van de feitelijke banden die de handelszaak kunnen verbinden met het pand waarin zij werd gevormd, pleegt men een ware berooving die het recht tot dusver kan hebben aanvaard, maar die de billijkheid afkeuren moet.

Wanneer men deze mogelijkheid tot berooving handhaaft, onder het voorwendsel geen afbreuk te doen aan het recht van eigendom, verleent men aan het recht van eigendom dat zich op een pand doet gelden, een buitensporig en ongerechtvaardigd voorrecht, in vergelijking met een ander voorwerp van een even eerbiedwaardig eigendomsrecht. Aldus zou men zich neerleggen bij een « rechtsmisbruik » dat met zooveel klem wordt aangeklaagd door verscheidene onzer beste hedendaagsche rechtsgeleerden.

Dit is de rechtskundige en zedelijke grondslag van den tekst dien U wordt voorgesteld.

*
**

Ondanks haar gebreken, is de Fransche wet van 1926, ongetwijfeld, merkkelijk ruimer dan onze huidige rechtsopvatting over dit punt.

Het is natuurlijk dat de Belgische wetgeving zich reeds, sedert 1929, bemoeide om deze leer te aan te vullen.

Men weet welk vijandig onthaal het nochtans voorzichtig ontwerp genoot, dat eenige nuttige doch ontoereikende wijzigingen moest aanbrengen aan artikel 1762.

Na deze betrekkelijke mislukking, lag het voor de hand dat het denkbeeld niet zou worden prijsgegeven.

Maar zoodra men spreekt over handelseigendom, stoot de jurist op een zeer groot bezwaar : den handelseigendom omschrijven, er den aard van aanduiden. Welk is dit nieuw « goed », dat zoo ingewikkeld is ? Is het slechts een bijkomstigheid van het recht

au contraire, le comprend-il ? Mille autres questions assaillent l'esprit. Et on sent bien qu'il ne saurait y avoir de véritable propriété commerciale solidement et durablement organisée par la loi, qu'elles ne soient résolues.

Mais pendant ce temps, des intérêts qui s'affirment chaque jour plus évidemment réels, plus indiscutablement respectables, sont menacés ou même anéantis.

Le justiciable n'a pas le temps d'attendre que le juriste ait achevé la lente solution d'un problème difficile. C'est qu'en effet, le droit ne saurait rien créer. Il ne peut qu'organiser le fait social. Et il n'est pas commode d'organiser le fait social lorsque ce dernier est en pleine évolution, et que sa mesure varie de jour en jour. Il faut se résigner à parer au plus pressé.

C'est ce à quoi ont visé les auteurs des propositions 44, 45 et 135, en organisant la protection du fonds de commerce et du commerçant locataire.

Car, encore qu'il s'intitule « Proposition de loi concernant la propriété commerciale », le texte de MM. Jennissen et consorts, pas plus d'ailleurs que celui de MM. Mundeleer et consorts sur « la protection du fonds de commerce », ou que celui de MM. Baillon et consorts, sur « les baux de locaux à usage de commerce de détail », ne vise à introduire dans notre droit une notion nouvelle. Ils ont uniquement pour but d'éviter l'éviction, par le propriétaire, du commerçant locataire qui a réussi, par le travail, à donner à un immeuble une valeur commerciale indépendante de l'immeuble lui-même, de ses qualités propres et de sa situation.

Il en va tout autrement de la proposition 185, de MM. Horward et consorts, qui vise à organiser la propriété commerciale en tant qu'entité juridique nouvelle. Pour les raisons ci-dessus reprises, votre Commission a estimé que ce serait retarder la solution urgente qu'il importe d'apporter aux difficultés que connaissent les commerçants locataires, que de prétendre résoudre immédiatement ce problème. Tout en souhaitant que l'étude en soit reprise, votre Commission a pensé que ce travail ne saurait être mené à bien dans la précipitation d'une improvisation juridique, et qu'il fallait avant tout, édicter d'abord des mesures simples et rapides, aisément adaptables aux cadres juridiques existants, qui permettent au commerçant locataire d'attendre dans la sécurité l'élaboration d'un statut juridique bien étudié de la propriété commerciale.

La Commission était saisie des quatre propositions ci-dessus rappelées, et d'une série d'amendements de M^{me} Blume. Elle décida d'étudier de front les quatre propositions, de retenir de chacune les meilleurs textes, pour aboutir ainsi à un texte unique qui emprunterait son plan général au projet de MM. Mundeleer et consorts.

op de huurovereenkomst ? Of is het, daarentegen, er in begrepen ? Duizend andere vraagstukken bestormen den geest. Men voelt wel dat er geen sprake zijn kan van waren handelseigendom, die stevig en duurzaam verankerd is in de wet, indien deze vragen niet worden opgelost.

Intusschen, worden belangen die met den dag werkelijker en, ongetwijfeld, eerbiedwaardiger worden, bedreigd of zelfs vernietigd.

De rechtzoekende heeft den tijd niet om te wachten, tot dat de jurist is klaar gekomen met de trage oplossing van een moeilijk vraagstuk. Inderdaad, het recht kan niets scheppen. Het kan slechts het sociaal feit inrichten. Het is niet gemakkelijk het sociaal feit in te richten, wanneer dit laatste in volle ontwikkeling is en zijn vorm van dag tot dag verandert. Men kan dus slechts in 't allernoodzakelijkste voorzien.

Dit is het doel nagestreefd door de indieners van de voorstellen 44, 45 en 135 tot bescherming van de handelszaak en van den handelaar-huurder.

Ofschoon het wetsvoorstel van de heeren Jennissen e. s. getiteld is « wetsvoorstel betreffende den handelseigendom » heeft het, evenmin trouwens als dit van de heeren Mundeleer e. s. over « de bescherming der handelszaak », of dit van de heeren Baillon e. s. over « de huurovereenkomsten van voor kleinhandel bestemde plaatsen » tot doel een nieuw begrip in ons recht in te voeren. Zij hebben alleen tot doel de uitwinning door den eigenaar te voorkomen van den handelaar-huurder die er, dank zij zijn werk, in geslaagd is aan een pand een handelswaarde te geven, die onafhankelijk is van het pand zelf, van de hoedanigheden die het bezit en van zijn ligging.

Dit is niet het geval met voorstel 185 van de heeren Horward e. s., dat den handelseigendom wil inrichten als een nieuwe rechtseenheid. Om de hooger aangehaalde redenen, was uw Commissie van oordeel dat men, door dit vraagstuk onmiddellijk te willen oplossen, de spoedeisende oplossing vertragen zou van de moeilijkheden waarmede de handelaars-huurders hebben te kampen. Ofschoon zij den wensch uit, dat de studie er van zou worden voortgezet, was uw Commissie van oordeel dat dit werk niet tot een goed einde zou kunnen worden gebracht, door middel van een rechtskundige improvisatie en dat, in de eerste plaats, eenvoudige en vlugge maatregelen moesten worden genomen, die gemakkelijk kunnen worden aangepast aan de bestaande rechtsvormen, die aan den handelaar-huurder toelaten veilig de uitwerking af te wachten van een degelijk rechtssluut van den handelseigendom.

Bij de Commissie werden de vier hooger genoemde voorstellen en een reeks amendementen van mevrouw Blume aanhangig gemaakt. Zij besloot de vier voorstellen aan te vatten, uit elk er van de beste teksten te halen, ten einde tot een eenigen tekst te geraken, waarvan het algemeen plan zou overeenkomen met het voorstel van de heeren Mundeleer e. s.

Discussion des articles.

Article premier.

La Commission a cru devoir profiter de l'occasion qui lui était donnée pour modifier le libellé de l'intitulé de la section IIbis.

Art. 2.

Il a pour but de rendre plus commode l'insertion de la présente loi dans notre Code civil. Les articles nouveaux prendront commodément la place des actuels articles 1762^o et suivants, l'article 3 de la loi devenant l'article 1762^o du Code, l'article 4 devenant l'article 1762¹ et ainsi de suite.

Art. 3.

L'article premier de la proposition Mundeleer et consorts détermine le champ d'application de la loi, laquelle doit être applicable aux immeubles et parties d'immeubles donnés à bail pour l'exploitation d'un commerce de détail *seulement*. Il en résulte que les principes généraux du titre VIII, ainsi que les règles des baux à loyers telles qu'elles ressortent de la Section II du chapitre II du même titre, sont applicables à tous immeubles, même commerciaux, sauf lorsqu'il y aurait contradiction entre les prescrits de la section IIbis et les autres dispositions : auquel cas le prescrit de la section IIbis l'emporterait par dérogation.

Certains membres ont estimé que l'artisanat, qu'il est bien malaisé de distinguer dans certains cas du petit commerce, devait également bénéficier de la loi. Ce fut l'avis général.

Seront donc protégés par la présente loi tous ceux qui, artisans ou commerçants occupant un immeuble dont ils sont locataires, y font profession de vendre au détail directement au consommateur des marchandises, que cette vente soit ou non l'accessoire d'un travail à caractère artisanal.

Art. 4.

Le commerçant locataire, lorsqu'il s'installe, doit fournir un travail considérable : il doit *créer* son commerce, et ce ne va pas sans certains frais de premier établissement qui ne peuvent être rapidement amortis.

Le premier souci du législateur — et il se retrouve dans toutes les propositions — est donc d'assurer au commerçant locataire, tant pour les baux en cours que pour les baux à conclure, une durée suffisante d'occupation. Entre les différents chiffres proposés, la Commission a cru pouvoir s'arrêter à une durée de neuf années.

Bespreking der artikelen.

Eerste artikel.

De Commissie meende van de haar geboden gelegenheid gebruik te moeten maken om den tekst van den titel van sectie IIbis te wijzigen.

Art. 2.

Het heeft voor doel de inschakeling van deze wet in ons Burgerlijk Wetboek te vergemakkelijken. De nieuwe artikelen zullen, zonder bezwaar, de plaats kunnen innemen van de huidige artikelen 1762^o en volgende, artikel 3 van de wet dat artikel 1762^o van het Wetboek wordt, artikel 4 dat artikel 1762¹ wordt, enz.

Art. 3.

Het eerste artikel van het voorstel Mundeleer c. s. bepaalt het toepassingsgebied van de wet die toepasselijk moet zijn op de vaste goederen en de gedeelten van vaste goederen, in huur gegeven voor een winkelbedrijf *alleen*. Hieruit vloeit voort dat de algemeene beginselen van titel VIII, alsmede de regels van de huurovereenkomsten zooals ze zijn vastgelegd in sectie II van hoofdstuk II van denzelfden titel, toepasselijk zijn op al de vaste goederen, zelfs voor den handel bestemd, behalve wanneer er tegenspraak is tusschen de voorschriften van sectie IIbis en de overige bepalingen : in dit geval zou het voorschrift van sectie IIbis, bij afwijking, den doorslag geven.

Sommige leden waren van oordeel dat ook de handwerkersstand, dien men in sommige gevallen moeilijk onderscheiden kan van den kleinhandel, eveneens onder de wet zou vallen.

Deze wet zal dus haar bescherming uitstrekken tot allen die, zij wezen ambachtslieden of handelaars, een vast goed betrekken waarvan zij huurders zijn, en er het beroep uitoefenen, dat er in bestaat aan den verbruiker rechtstreeks koopwaren te verkoopen, deze verkoop weze al dan niet een bijzaak van een ambacht.

Art. 4.

De handelaar-huurder staat, wanneer hij een handel begint, voor een zware taak : hij moet zijn *handel* scheppen, wat niet mogelijk is zonder sommige inrichtingskosten die niet vlug kunnen worden afgelost.

De eerste bekommernis van den wetgever — en men vindt ze terug in al de voorstellen — is dus aan den handelaar-huurder, zoowel voor de loopende als voor de te sluiten huurovereenkomsten, een voldoende bezettingsduur te verzekeren. Tusschen de verschillende voorgestelde cijfers, heeft de Commissie gemeend zich te moeten aansluiten bij een duur van negen jaar.

Un membre émit la crainte que le détaillant dont les affaires périclitent ne soit dangereusement prisonnier de cette formule. La Commission, à une voix de majorité, réserva au preneur seul la faculté de résilier tous les trois ans, moyennant préavis de six mois.

M. Kluyskens eut souhaité voir insérer un amendement ainsi libellé : « Toutefois, les parties peuvent stipuler que le preneur aura la faculté de mettre fin au bail avant l'expiration du terme, à des époques déterminées par le contrat et moyennant un préavis de six mois minimum ». La majorité de la Commission a craint que pareil texte donne lieu à des abus et a écarté cet amendement.

Le texte primitif de la Commission ne comprenait que les deux premiers alinéas de l'article qui vous est soumis. Le troisième alinéa a été introduit sous forme d'amendement par M. Kluyskens. Il comporte cinq parties. La première a trait aux conventions de bail dont la durée est réglée par des lois particulières. L'auteur de l'amendement fait allusion, par exemple, au fait que les baux conclus par les administrateurs provisoires ne peuvent avoir une durée supérieure à trois ans. Certains membres de la Commission furent d'avis que les commerçants n'avaient pas à subir les conséquences des situations particulières qui pouvaient être faites à leurs propriétaires. Néanmoins, le 1° de l'alinéa 3 fut adopté par 6 voix contre 5.

Le 2° de l'alinéa nouveau concerne les locations faites pour moins d'un an. La Commission s'est beaucoup préoccupée de vérifier si pareille stipulation ne serait pas de nature à permettre de tourner la loi. Aussi tient-elle à exprimer très nettement dans le présent rapport qu'elle a simplement voulu éviter que, du fait de la loi, certaines locations occasionnelles deviennent impossibles : par exemple, la location en vue d'un commerce à exercer temporairement, à l'occasion d'une exposition et pour la durée de celle-ci; ou encore, la location, pour la durée d'une saison balnéaire, d'une boutique de bijouterie ou d'articles de fantaisie dans une partie d'immeuble d'une plage.

Il faudra donc toujours que les contractants qui prétendraient invoquer cette stipulation, établissent l'existence *en fait* d'un élément purement circonstanciel suffisamment caractérisé pour que leur convention n'apparaisse pas comme un moyen de tourner la loi.

Art. 5.

Il fut adopté à l'unanimité, moyennant qu'il lui soit donné la forme que voici, empruntée pour partie à l'article 4 de la proposition Howard : « Le locataire commerçant peut, nonobstant toutes conventions contraires et sans autorisation préalable du proprié-

Een ander lid gaf uiting aan de vrees dat de kleinhandelaar wiens zaken mochten achteruitgaan, te zeer door die formule mocht gebonden zijn. Met één stem meerderheid, kende de Commissie alleen aan den huurder de bevoegdheid toe, om de drie jaar, de huurovereenkomst te verbreken, mits een opzegging van zes maanden.

De heer Kluyskens zag gaarne een amendement ingelascht luidende :

« Evenwel, mogen de partijen bedingen dat de huurder aan de huurovereenkomst een einde maken kan vóór het verstrijken van den termijn, op tijdstippen in de huurovereenkomst bepaald en mits een opzegging van zes maanden ten minste. » De meerderheid der Commissie vreesde dat dergelijke tekst aanleiding zou geven tot misbruiken en wees dit amendement af.

De oorspronkelijke tekst der Commissie bevatte slechts de eerste twee alinea's van het artikel dat U wordt onderworpen. De derde alinea werd ingelascht onder den vorm van een amendement voorgesteld door den heer Kluyskens. Het bestaat uit vijf deelen. Het eerste heeft betrekking op de huurovereenkomsten waarvan de duur door bijzondere wetten wordt geregeld. De steller van het amendement zinspeelt, bij voorbeeld, op het feit dat de huurovereenkomsten gesloten door de voorloopige beheerders een duur van drie jaar niet mogen te boven gaan. Sommige leden van de Commissie waren van oordeel dat de handelaars de gevolgen niet te dragen hadden van bijzondere toestanden waarin hun eigenaars mochten geplaatst worden. Desondanks, werd het 1° van alinea 3 aangenomen met 6 tegen 5 stemmen.

Het 2° van de nieuwe alinea betreft de verhuringen gedaan voor een jaar ten minste. De Commissie heeft zorgvuldig nagegaan of dergelijke bepaling geen middel zijn zou om de wet te ontduiken. Zoo stelt zij er prijs op, op de duidelijkste wijze, in dit verslag tot uiting te brengen dat zij eenvoudig heeft willen voorkomen dat sommige toevallige verhuringen onmogelijk zouden worden : bij voorbeeld de verhuring met het oog op een tijdelijk te drijven handel, naar aanleiding van een tentoonstelling en voor den duur derzelve; of verder, de verhuring, voor den duur van het badseizoen, van een juweelhandel of van een winkel van fantasie-artikelen in een deel van een vast goed, in een badplaats.

De partijen die deze bepaling mochten invoeren zullen dus steeds *in feite* het bestaan moeten uitmaken van een louter op de omstandigheden berustend bestanddeel dat voldoende kenmerkend is opdat hun overeenkomst niet als een middel lijkt om de wet te ontduiken.

Art. 5.

Dit artikel werd eenparig aangenomen, mits het gegoten wordt in een vorm die gedeeltelijk ontleend is aan het voorstel Howard : « Ondanks elke strijdige overeenkomst en zonder voorafgaande toelating van den eigenaar, heeft de huurder-handelaar het

taire, agencer les lieux affectés à l'exploitation aux nécessités de celle-ci, sans toutefois pouvoir apporter aux lieux loués des modifications telles que leur destination ou leur esthétique fondamentale en soient compromises. »

Art. 6.

L'article 4 de la proposition Mundeleer devait dans l'esprit de son auteur, remplacer l'article 1762³ du Code civil tel qu'il est résulté de la loi du 30 mai 1931.

L'article 7 de la proposition Horward visait au même but.

Une forte majorité de la Commission estima qu'il y avait lieu de maintenir purement et simplement l'alinéa premier de l'article 1762³ et de supprimer l'alinéa 2.

Il fut proposé, d'une part, de maintenir les alinéas 3, 4 et 5 du même article et d'autre part, de les remplacer par le texte de l'article 7 de la proposition Horward.

Ces deux solutions furent d'abord repoussées à parité de voix. Après réexamen, l'article 4 de la proposition nouvelle fut remplacé par l'article 1762³ actuel, moins l'alinéa 2.

Il en résulte que la cession de bail reste régie par l'article 1762³, avec cette différence que le fait pour le bailleur d'habiter l'immeuble sera dorénavant sans effet.

Art. 7.

La Commission marque son accord sur le principe de l'article 5 de la proposition Mundeleer. Elle propose cependant d'en modifier le texte comme suit :

« Le preneur ou son cessionnaire ont le droit d'obtenir, par préférence à toutes autres personnes, le renouvellement de leur bail, pour une période égale à la durée du bail en cours.

» Ce droit s'exerce de la manière suivante :

» 1° 18 mois au plus, 12 mois au moins avant l'expiration du bail en cours, le locataire pourra notifier au bailleur sa demande de renouvellement. Il y devra spécifier les conditions auxquelles il est disposé à contracter le bail nouveau. Cette notification se fera par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

» 2° A défaut de pareille notification dans les délais prescrits, le locataire sera déchu du bénéfice de la loi, et le bailleur disposera librement des lieux loués à l'expiration du bail en cours.

recht de voor het bedrijf bestemde plaatsen in te richten volgens de noodwendigheden van dat bedrijf, zonder, nochtans, aan de verhuurde plaatsen zoodanige wijzigingen toe te brengen, dat hun bestemming of hun eigen esthetiek daardoor voor goed worden in gevaar gebracht. »

Art. 6.

In de oogen van zijn indiener, moest artikel 4 van het voorstel Mundeleer, artikel 1762³ van het Burgerlijk Wetboek vervangen, zooals het is voortgevloeid uit de wet van 30 Mei 1931.

Artikel 7 van het voorstel Horward streefde hetzelfde doel na.

Een groote meerderheid der Commissie was van oordeel dat de eerste alinea van artikel 1762³ eenvoudig moest behouden en alinea 2 geschrapt worden.

Er werd, enerzijds, voorgesteld de alinea's 3, 4 en 5 van hetzelfde artikel te behouden en, anderzijds, ze te vervangen door den tekst van artikel 7 van het voorstel Horward.

Deze twee oplossingen werden eerst bij staking van stemmen verworpen. Na een nieuw onderzoek, werd artikel 4 van het nieuw voorstel door het huidige artikel 1762³, min alinea 2, vervangen.

Daaruit volgt dat voor afstand van huur, artikel 1762³ blijft gelden, met dit verschil dan het feit voor den verhuurder het onroerend goed te bewonen, thans zonder uitwetsel is.

Art. 7.

De Commissie beluigt haar instemming met het beginsel van artikel 5 van het voorstel Mundeleer. Zij stelt evenwel voor den tekst er van volgenderwijze te wijzigen :

« De huurder of zijn overnemer kunnen, bij voorkeur op alle andere personen, de herziening van hun huurovereenkomst bekomen, voor een tijdperk gelijk aan dat van de loopende overeenkomst.

» Dit recht wordt op de volgende wijze uitgeoefend :

» 1° Ten hoogste achttien maanden, ten minste twaalf maanden vóór het verstrijken der loopende huurovereenkomst, kan de huurder aan den verhuurder een aanvraag tot vernieuwing doen beteekenen. Hij zal er in moeten de voorwaarden opgeven onder dewelke hij geneigd is de nieuwe huurovereenkomst aan te gaan. Die beteekening zal geschieden bij buitengerechtigde akte of bij aangeteekenden brief met kennisgeving van ontvangst.

» 2° Bij gebreke van dergelijke beteekening, binnen de voorgeschreven termijnen, zal de huurder het genot der wet verliezen en zal de verhuurder vrij over de plaatsen kunnen beschikken, bij het verstrijken van de loopende huurovereenkomst;

» 3° Le bailleur devra répondre par lettre recommandée, en faisant connaître son accord, son opposition, ou ses contre-propositions :

» a) Dans un délai maximum de trois mois, si la notification de la demande de renouvellement lui a été faite 15 mois ou moins de 15 mois avant l'expiration du bail en cours;

» b) Avant que la dernière année du bail n'ait pris cours, si ladite notification a été faite plus de 15 mois avant l'expiration du bail.

» 4° Si le bailleur s'abstient de répondre à la demande de renouvellement dans les délais ci-dessus prescrits, il sera présumé consentir à la reconduction aux conditions fixées par le preneur dans sa notification. »

On discerne aisément ce qui a guidé la Commission en apportant au texte de l'article 7 ces quelques modifications. L'intérêt pour les deux parties d'être fixées sur l'avenir un an au moins avant l'expiration du bail est trop évident pour qu'on y insiste. En donnant, en cas de demande de renouvellement formulée plus de 15 mois à l'avance, une élasticité plus grande au délai de réponse, la loi accorde aux justiciables la possibilité de négocier, tout à l'aise, les conditions de ce renouvellement. La possibilité d'accords amiables toujours souhaitables ne peut qu'en être augmentée.

Art. 8.

La proposition Jennissen établit le principe que le refus du renouvellement du bail ne sera recevable que pour autant qu'il se base sur de justes motifs.

La notion du juste motif est extrêmement utile, si on veut justifier, en dehors d'une définition de la propriété commerciale, le principe du droit à indemnité pour le locataire évincé.

Votre Commission a donc décidé de l'introduire dans le texte amendé de l'article 6 de la proposition Mundeeler.

Dès lors, elle n'a pas pu considérer comme un juste motif la volonté, qui pourrait être le caprice, du bailleur, d'affecter à l'immeuble une destination exclusive de toute entreprise industrielle ou commerciale.

Par contre, elle a cru que les conditions économiques actuelles, la modernisation des quartiers, l'urbanisation de certains autres, pouvait rendre légitime le désir d'un propriétaire d'adapter son immeuble aux circonstances nouvelles. Mais elle a estimé que seul un intérêt considérable dans le chef du propriétaire pouvait justifier l'éviction du loca-

» 3° De verhuurder zal bij aangeteekenden brief, waarin hij zijn instemming, zijn verzet of zijn tegenvoorstellen kenbaar maakt, moeten antwoorden.

» a) Binnen den termijn van ten hoogste drie maanden, indien de betekening van de aanvraag tot vernieuwing hem werd gedaan vijftien maanden of minder dan vijftien maanden vóór het verstrijken van de loopende huurovereenkomst;

» b) Vooraleer het laatste jaar van de huurovereenkomst aanvang heeft genomen, indien gezegde betekening meer dan vijftien maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst is geschied.

» 4° Indien de verhuurder zich onthoudt te antwoorden, binnen de hierboven bepaalde termijnen, zal hij ondersteld worden in de wederinhuring toe te stemmen, onder de door den huurder in zijn betekening bepaalde voorwaarden. »

Men onderscheidt gemakkelijk wat de Commissie geleid heeft bij het aanbrengen van deze enkele wijzigingen aan den tekst van artikel 7. Het belang van beide partijen, de toekomst te kunnen voorzien minstens een jaar vóór het verstrijken van de huurovereenkomst, is al te klaarblijkend dan dat wij er nadruk hoeven op te leggen. Door in het geval van een aanvraag tot vernieuwing meer dan 15 maanden op voorhand uitgedrukt, een groote ruimte te laten aan den termijn om te antwoorden, geeft de wet aan de rechtsonderhoorigen de mogelijkheid om nopens de hernieuwingsvoorwaarden rustig te onderhandelen. De mogelijkheid van minnelijke regelingen die steeds wenschelijk zijn, kan hierdoor slechts vermeerderd worden.

Art. 8.

Het voorstel Jennissen voert het beginsel in dat weigering van vernieuwing van de huurovereenkomst slechts ontvankelijk zal zijn voor zooveel zij steunt op billijke redenen.

Het begrip rechtmatige beweegreden is uiterst nuttig, indien men, buiten een bepaling van den handeleigendom om, het beginsel van het recht op vergoeding voor den uitgewonnen huurder wil rechtvaardigen.

Uw Commissie heeft dus besloten het onder te brengen in den gewijzigden tekst van artikel 6 van het voorstel Mundeeler.

Zij heeft derhalve niet kunnen als billijke reden beschouwen, den wil van den verhuurder, die ook de willekeur zou kunnen zijn, om aan het vast goed een bestemming te geven ter uitsluiting van elke nijverheids- of handelsonderneming.

Daarentegen, echter, heeft zij gemeend dat de huidige economische omstandigheden, de modernisering der stadswijken, de urbanisatie van sommige andere, den wensch van den eigenaar om zijn pand aan de nieuwe omstandigheden aan te passen zouden kunnen wettigen. Maar zij is van oordeel geweest dat alleen een aanzienlijk belang van den kant van den

laire. C'est pourquoi les travaux, transformations, modernisations, etc., n'ont pas semblé des motifs suffisants. D'autant plus que des procès innombrables n'eussent pas manqué de surgir, pour faire dire par le Juge si les travaux entrepris étaient ou non suffisants pour justifier le refus de prorogation. Seule la démolition totale suivie de reconstruction a été retenue par la Commission.

La Commission a également admis, comme juste motif, les manquements graves du preneur à ses obligations de locataire. Elle a, dès lors, repris le texte du 4° de l'article 6 de la proposition Mundeleer en réservant toutefois la partie de ce paragraphe qui concerne la procédure, jusqu'à ce que cet aspect des propositions ait été examiné dans son entier.

Votre Commission a écarté l'offre réelle, qui est faite au locataire sortant, d'une indemnité préalable représentant la réparation intégrale du préjudice lui infligé par le refus de renouvellement.

En effet, si le propriétaire offre cette indemnité, c'est que, tout compte fait, il y trouve avantage soit matériel, soit de convenance personnelle.

L'économie probable de la loi que nous élaborons n'interdira pas au propriétaire d'expulser le locataire, même sans juste motif. Mais elle infligera, en ce cas, au propriétaire, le paiement d'une juste indemnité. Rien n'empêche le propriétaire d'en faire l'offre préalable, dans un but d'arrangement amiable. Rien n'empêche davantage le locataire de l'accepter s'il l'estime suffisante, et de faire valoir ses droits en justice, s'il l'estime insuffisante.

Mais ce serait compromettre la notion même du juste motif que de considérer que le propriétaire, qui est à même d'offrir une certaine somme d'argent, bénéficiera vis-à-vis d'un commerçant locataire d'un droit d'éviction qui échappera à un autre propriétaire moins fortuné.

Dès lors, l'article 8 ainsi modifié sera libellé comme suit : « Le bailleur peut se refuser, pour un juste motif, au renouvellement du bail.

» Sont considérés comme justes motifs :

» 1° La volonté du bailleur d'occuper les locaux personnellement et effectivement, ou de les faire occuper par son conjoint, ses descendants, ses ascendants, ou les conjoints de ses descendants ou de ses ascendants.

» 2° La reconstruction de l'immeuble.

eigenaar de uitwinning van den huurder kon billijken. Daarom zijn de werken, verbouwingen, moderniseeringen, enz. geen genoegzame redenen gebleken. Ontelbare rechtsgedingen zouden trouwens niet achterwege zijn gebleven om den Rechter uitspraak te laten doen nopens het feit of de ondernomen werken al dan niet voldoende waren om de weigering van verlenging te rechtvaardigen. Slechts de geheele afbraak, gevolgd door wederopbouw, werd door de Commissie in aanmerking genomen.

De Commissie aanvaardde insgelijks, als billijke reden, de erge tekortkomingen van den huurder aan zijn verplichtingen als dusdanig. Zij heeft derhalve den tekst overgenomen van 4° van artikel 6 van het voorstel Mundeleer, mits evenwel het gedeelte van die paragraaf, betreffende de rechtspleging, voor te behouden, totdat dit uitzicht van de voorstellen in zijn geheel zal zijn onderzocht.

De Commissie stemde niet in met de voorziene zakelijke aanbieding, aan den uittrekkenden huurder, van een voorafgaande vergoeding geldend als volledig herstel van de hem door de weigering van vernieuwing berokkende schade.

Het ligt, inderdaad, voor de hand, dat indien de eigenaar zulke vergoeding aanbiedt hij, alles wel overschouwd, hierbij hetzij een stoffelijk voordeel vindt, hetzij een oplossing beantwoordende aan een persoonlijke gevoeglijkheid.

Het valt te voorzien dat de door ons opgemaakte wet den eigenaar niet zal verbieden den huurder, zelfs zonder billijke reden, tot ontruiming te noodzaken. Doch, in dit geval, zal zij den eigenaar de betaling opleggen van een rechtmatige vergoeding. Niets belet den eigenaar voorafgaandelijk dit aanbod te doen, bij wijze van minnelijke schikking. Evenzoo verhindert niets den huurder deze te aanvaarden, indien hij ze voldoende acht, noch belet hem zijn aanspraken voor het gerecht te doen gelden, indien hij de vergoeding onvoldoende oordeelt.

Doch het begrip zelf van de billijke reden zou er onder lijden, moest men aannemen dat de eigenaar die in staat is een zekere som geld aan te bieden, ten opzichte van een hurend handelaar, een recht van uitwinning mag genieten, dan wanneer dit recht buiten het bereik is van een ander minder vermogend eigenaar.

Het aldus gewijzigd artikel 8 zal, bijgevolg, luiden als volgt : « De verhuurder kan, om een billijke reden, weigeren in de vernieuwing van de huurovereenkomst toe te stemmen.

» Worden als billijke redenen beschouwd :

» 1° De wil van den verhuurder, de plaatsen persoonlijk en werkelijk te bezetten of ze te doen bezetten door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen, zijn ascendenten of de echtgenooten van zijn afstammelingen of van zijn ascendenten;

» 2° De herbouwing van het pand;

» 3° Les manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours sont, notamment, réputés tels : l'irrégularité dans le paiement du loyer ou l'acquiescement des charges accessoires; la mauvaise tenue des locaux; les abus de jouissance caractérisés, et d'une manière générale tous faits rendant objectivement impossible les relations de bailleurs à locataires. »

L'amendement à l'article 8 que vous trouverez en annexe fut proposé par M. Kluyskens.

Le 4° fut repoussé. Le 5° fut retiré. Le 6° fut admis à une voix de majorité. Il fut, en effet, indiqué avec force par certains membres de la Commission que cet article risquait de rendre la loi totalement inopérante dans les cas les plus intéressants. Le 7° fut adopté à la même majorité d'une voix.

Art. 9.

La Commission a craint que le terme « reprise » dont use la proposition Mundeleer, et qui a un sens juridique précis et étranger aux préoccupations de la présente loi, ne soit de nature à créer une imprécision fâcheuse.

Elle a donc décidé de remplacer la première partie de l'article 7 de la proposition Mundeleer par une formule empruntée à l'article 18 de la proposition Horward.

La première phrase de l'article 9 devient ainsi :

« Les dispositions de l'article 8 sont opposables à l'acquéreur de l'immeuble ou à toute personne l'ayant hérité ou acquis de façon légitime à titre gratuit ou onéreux. »

La Commission a adopté le reste de l'article, mais n'a pas accepté qu'il ne s'applique qu'aux commerçants préétablis. Le texte devient dès lors : « toutefois, si le local ou l'immeuble a été acquis pour y exercer un commerce, le locataire sortant aura droit, même en cas de reconstruction de l'immeuble, à l'indemnité prévue par l'article 10. »

Art. 10 à 15.

Ces articles traitent de la procédure.

Pour mettre la présente loi en concordance avec les dispositions actuellement en vigueur sur la matière, la Commission a estimé devoir attribuer la compétence de conflits pouvant surgir à l'occasion de l'application de la présente loi aux juges de paix.

Elle a cru devoir rendre cette procédure aussi simple que possible. C'est la raison pour laquelle elle a pris soin de fixer les délais dans lesquels les différentes étapes de cette procédure devaient être fran-

» 3° De erge tekortkomingen van den huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de loopende huurovereenkomst voortvloeien; worden inzonderheid als dusdanig aangemerkt : de onregelmatigheid in de betaling der huur of de kwijting der bijkomende lasten, het slechte onderhoud der plaatsen, de gekenmerkte misbruiken van genot, en, in algemeenen zin, alle feiten die, objectief, de betrekkingen van verhuurder tot huurder onmogelijk maken. »

Het amendement op artikel 8, voorkomend in de bijlagen, werd door den heer Kluyskens voorgesteld.

4° werd van de hand gewezen; 5° werd ingetrokken; 6° werd met een stem meerderheid aangenomen. Met klem werd inderdaad door sommige leden van de Commissie gewezen op het feit dat door dit artikel de wet gevaar liep volstrekt ondoeltreffend te worden in de meest belangwekkende gevallen. 7° werd aangenomen met dezelfde meerderheid van één stem.

Art. 9.

De Commissie vreesde dat het woord « terugneming » voorkomend in het voorstel Mundeleer, en hebbende een nauwkeurige rechtskundige betekenis, vreemd aan de overwegingen die ten grondslag liggen van deze wet, van aard zou zijn een te betreffen onnauwkeurigheid te doen ontstaan.

Daarom besloot zij het eerste gedeelte van artikel 7 van het voorstel Mundeleer te vervangen door een formule ontleend aan artikel 18 van het voorstel Horward.

De eerste zin van artikel 9 wordt aldus :

« De bepalingen van artikel 8 kunnen den verkrijger van het pand of ieder persoon die het op eenige andere wettige wijze, onder een kosteloozen of bezwarenden titel, heeft verkregen, worden tegengeworpen. »

De Commissie aanvaardde den verderen tekst van het artikel, doch was er niet voor te vinden dit slechts van toepassing te maken op den reeds gevestigden handelaar. De tekst wordt aldus : « Echter, indien de plaats of het pand werd verkregen om er een handel in te drijven, heeft de uitredende huurder, zelfs in geval van herbouwing van het pand, recht op de bij artikel 10 voorziene vergoeding. »

Art. 10 tot 15.

Die artikelen handelen over de rechtspleging.

Om deze wet in overeenstemming te brengen met de thans op dit gebied geldende bepalingen, heeft de Commissie geoordeeld de bevoegdheid op het stuk van de geschillen, die bij de toepassing van deze wet kunnen oprijzen, op te dragen aan de vrederechters.

Zij heeft gemeend die rechtspleging zoo eenvoudig en snelwerkend mogelijk te moeten maken. Om die reden, heeft zij er voor gezorgd de termijnen vast te stellen, binnen welke de verschillende stadia van

chies. Elle n'a pas voulu toutefois stipuler que ces délais devaient être respectés à peine de déchéance, pareille stipulation risquant de se retourner le plus souvent contre le commerçant lui-même, c'est-à-dire contre celui que la loi se propose de protéger et dans l'intérêt de qui ces délais sont stipulés.

Notons toutefois, qu'il résulte clairement de l'article 10, que la présente loi n'entend pas contraindre un propriétaire à conserver contre son gré un locataire, fut-il commerçant. Sans doute, les lois sur les loyers qui furent votées après guerre allèrent-elles jusque-là, et certains membres de la Commission eussent-ils souhaité que cette fois encore on le fit. Mais d'autres membres firent observer que les lois sur les loyers étaient des lois de circonstance et temporaires, votées chaque fois pour un an.

De l'article 10, il résulte que le droit du commerçant-locataire, qui se trouve dans les conditions requises par la présente loi, est d'obtenir le renouvellement de son bail. S'il ne l'obtient pas, bien que le propriétaire n'ait aucun des justes motifs prévus à l'article 8, le commerçant évincé doit s'en aller, mais il a droit à une indemnité qui correspond au montant du préjudice qui lui est causé par cette éviction. Le propriétaire use de son droit jusqu'à abuser de son droit. Il doit réparation du dommage qu'il cause. Ceci est d'autant plus équitable qu'il ne le fera généralement que dans l'espoir de réaliser un bénéfice qui compensera largement l'indemnité à laquelle il s'expose.

M. Kluykens tenta de fixer un plafond à l'indemnité par l'amendement suivant :

« Cette indemnité ne pourra en aucun cas être supérieure aux bénéfices cumulés des deux dernières années du bail. »

Cet amendement fut repoussé par la Commission.

L'article 16 exonère le propriétaire fondé à invoquer un juste motif de toute indemnité, mais l'article 17 l'oblige pourtant à rembourser le locataire sortant de certaines dépenses d'aménagement des locaux.

L'article 18 donne au locataire évincé un moyen d'action inspiré du droit français pour obtenir paiement de l'indemnité à laquelle il a droit.

L'article 19 ne comprenait, dans sa forme primitive, que le premier alinéa.

Le second alinéa est le texte d'un amendement présenté par M. Kluykens. La Commission avait d'abord craint qu'il ne fut de nature à permettre au propriétaire de ne louer qu'à certaines conditions préalablement établies, qui eussent fait du bail de 9 ans une condition inopérante. Mais la Commission a été un-

rechtspleging dienen overschreden. Zij wilde evenwel niet voorschrijven dat die termijnen dienden nageleefd op straf van verval, daar dergelijke bepaling meestal zou kunnen uitdraaien tegen den handelaar zelf, dus tegen den persoon dien de wet wil beschermen en in wiens belang die termijnen zijn voorzien.

Laten wij er echter op wijzen, dat uit artikel 10 duidelijk blijkt dat deze wet geen eigenaar er wil toe verplichten tegen zijn wil in een huurder, zelfs indien deze handelaar is, te behouden. Ongetwijfeld, kwam die strekking voor in de na den oorlog goedgekeurde huishuurwetten, en wenschten sommige leden der Commissie dat thans aldus nogmaals zou worden gehandeld. Doch andere leden voerden hier tegen aan, dat de huishuurwetten slechts gelegenheidswetten van tijdelijken aard waren, die telkens voor één jaar werden goedgekeurd.

Uit artikel 10 blijkt, dat het recht van den huren-den handelaar, zich bevindende in de door deze wet gestelde voorwaarden, bestaat in het bekomen van de vernieuwing zijner huurovereenkomst. Indien hij dit niet bekomt, hoewel de eigenaar hiertoe geen enkele der bij artikel 8 voorziene billijke redenen heeft, moet de uitgewonnen handelaar vertrekken, doch hij heeft recht op een vergoeding overeenstemmend met het bedrag van de hem door deze uitwinning berokkende schade. De eigenaar maakt gebruik van zijn recht tot het misbruik toe. Hij moet de door hem veroorzaakte schade vergoeden. Dit is des te billijker, daar hij dit gewoonlijk slechts zal doen met het vooruitzicht een winst te verwezenlijken, die ruimschoots de vergoeding zal vergelden, waaraan hij zich blootstelt.

De heer Kluykens poogde, bij volgend amendement, een maximumbedrag te voorzien voor de vergoeding :

« Deze vergoeding zal, in geen geval, hooger mogen zijn dan de samengevoegde winsten van de laatste twee jaren van de huurovereenkomst. »

Dit amendement werd door de Commissie verworpen.

Artikel 16 ontlast den eigenaar die een gegronde billijke reden inroept, van elke vergoeding; artikel 17 verplicht hem evenwel aan den huurder zekere uitgaven van inrichting der lokalen terug te betalen.

Artikel 18 geeft aan den uitgewonnen huurder een vorderingsmiddel dat door het Fransch recht is geïnspireerd, om belating van de vergoeding waarop hij recht heeft te bekomen.

Artikel 19 bestond, in zijn eersten vorm, slechts uit de eerste alinea.

De tweede alinea is de tekst van een amendement van den heer Kluykens. De Commissie had eerst gevreesd dat hij van aard zou kunnen zijn om aan de eigenaars toe te laten slechts, onder zekere vooraf bepaalde voorwaarden, die van de huurovereenkomst van 9 jaar een voorwaarde zonder uitwerking zouden

nime à penser que rien ne pouvant contraindre un locataire à se rendre, un an après la conclusion du bail, soit chez le juge de paix, soit chez le notaire, cet amendement ne pouvait avoir de conséquence fâcheuse, et présentait par contre, pour les deux parties, des avantages possibles.

L'article 20 se passe de commentaires.

L'article 21 est libellé de cette sorte en considération des nombreux Belges exerçant à l'étranger, et notamment en France, une activité commerciale.

L'article 22 est une disposition transitoire sur laquelle s'est réalisé un accord unanime.

*
**

La Commission a dû fournir un long travail pour coordonner les textes des différentes propositions qui lui étaient soumises. Ce travail, par sa complexité même, a pris beaucoup de temps. Elle souhaite qu'en compensation, le Parlement ne tarde pas à discuter les textes qu'elle a cru pouvoir élaborer.

*
**

L'ensemble du texte proposé par la Commission a été voté par 8 voix contre 5.

Le présent rapport a été admis par 10 voix contre 8.

Il a été admis que la minorité pourrait y joindre une note présentée en son nom par M. Kluyskens et qui est jointe en annexe au présent rapport.

Le Rapporteur,
G. BOHY.

Le Président,
L. MUNDELEER.

hebben gemaakt, te verhuren. Maar de Commissie heeft eensgezind geoordeeld dat, aangezien niets een huurder dwingen kan zich een jaar na het sluiten van de huurovereenkomst, 't zij bij den vrederechter, 't zij bij den notaris te begeven, dit amendement geen spijtige gevolgen kon hebben en integendeel voor beide partijen mogelijke voordeelen bood.

Artikel 20 heeft geen commentaar.

De tekst van artikel 21 werd opgesteld, gelet op de talrijke Belgen welke in den vreemde en bepaaldelijk in Frankrijk zich met handelszaken inlaten.

Artikel 22 is een overgangsbepaling waarover allen het eens waren.

*
**

De Commissie heeft lang moeten werken om de teksten der verschillende voorstellen die haar onderworpen werden samen te ordenen. Dit werk heeft, doordat het ingewikkeld was, veel tijd gevegd. De Commissie wenscht, als vergelding, dat het Parlement spoedig de teksten die zij uitgewerkt heeft zou bespreken.

*
**

De volledige door de Commissie voorgestelde tekst werd aangenomen met 8 stemmen tegen 5.

Onderhavig verslag werd aangenomen met 10 stemmen tegen 8.

Aangenomen werd, dat de minderheid er een nota zou aan toevoegen, in haar naam door den heer Kluyskens voorgedragen. Deze nota wordt als bijlage van het huidig verslag gevoegd.

De Verslaggever,
G. BOHY.

De Voorzitter,
L. MUNDELEER.

ANNEXE I.

TEXTE DE LA COMMISSION.

Texte coordonné des quatre propositions de loi concernant la protection du fonds de commerce, présenté par la Commission.

Article premier.

L'intitulé de la section II^{bis}, du chapitre II, du titre VII, du Code civil est libellé comme suit : « Règles spéciales à certains baux à loyer ».

Art. 2.

Les articles 1762³ et 1762⁷ sont remplacés par les dispositions ci-après, qui deviendront respectivement les articles 1762³ à 1762²¹ du Code civil.

Art. 3.

Il est dérogé, ainsi qu'il suit, aux règles édictées par les articles 1713 à 1762 du Code civil, en ce qui concerne seulement le louage des immeubles ou parties d'immeubles donnés à bail pour y vendre en détail, directement au consommateur, des marchandises, que cette vente soit ou non l'accessoire d'un travail à caractère artisanal.

Sont réputés tels : les immeubles ou parties d'immeubles dont le bail prévoit expressément pareille affectation; ceux destinés principalement par leur nature à l'exercice d'un tel commerce; ou ceux dans lesquels un tel commerce est exercé avec l'autorisation, même tacite, du bailleur.

Art. 4.

La durée minima du bail sera de neuf années.

Toutefois, le preneur seul aura, moyennant préavis de six mois, la faculté de résilier le bail à l'expiration de la troisième et de la sixième année.

La disposition de l'alinéa 1 n'est pas applicable :

- 1° Aux conventions de bail dont la durée est réglée par des lois particulières;
- 2° A celles dont la nature d'exploitation implique une durée inférieure à un an;
- 3° A celles qui concernent des immeubles expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique;
- 4° Aux immeubles ou parties d'immeubles loués comme accessoires d'un fonds de commerce occupé en vertu d'un bail antérieur. La location peut, dans ce

BIJLAGE I.

TEKST VAN DE COMMISSIE.

Samengeordende tekst van de vier wetsvoorstellen betreffende de bescherming der handelszaak, voorgesteld door de Commissie.

Eerste artikel.

Het opschrift van afdeeling II^{bis}, hoofdstuk II, titel VIII van het Burgerlijk Wetboek luidt als volgt : « Bijzondere regelen betreffende sommige huurovereenkomsten ».

Art. 2.

De artikelen 1762³ en 1762⁷ worden vervangen door de hiernavolgende bepalingen, die respectievelijk de artikelen 1762³ tot 1762²¹ van het Burgerlijk Wetboek worden.

Art. 3.

Van de regelen uitgevaardigd bij de artikelen 1713 tot 1762 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt afgeweken, alleen wat betreft de verhuring van vaste goederen en gedeelten van vaste goederen, in huur gegeven voor den verkoop in 't klein, rechtstreeks aan den verbruiker, van koopwaren, onverschillig of die verkoop ja dan niet het bijkomstige is van een artisanalen arbeid.

Worden als zoodanig aangezien : diegene waarvan de huurovereenkomst uitdrukkelijk zulke bestemming voorziet; diegene welke, uit hunnen aard, inzonderheid voor het uitoefenen van zulk een handel zijn bestemd, of diegene waarin zulk een handel wordt gedreven, zelfs met de stilzwijgende toelating van den verhuurder.

Art. 4.

De huurovereenkomst zal een minimumduur van negen jaar hebben.

Echter, mag de huurder zelf, mits opzegging van zes maanden, de huurovereenkomst verbreken, na verloop van het derde en van het zesde jaar.

De bepaling van paragraaf 1 is niet toepasselijk op :

- 1° De huurovereenkomsten waarvan de duur door bijzondere wetten is geregeld;
- 2° Die waarvan de aard van het bedrijf een duur van minder dan een jaar in zich sluit;
- 3° Die welke panden betreffen, onteigend of aangeworven om redenen van openbaar nut;
- 4° De panden of pandsgedeelten verhuurd als aanhoorigheden van een handelszaak krachtens een vroegere huurovereenkomst in gebruik. De huur kan in

cas, être conclue pour un terme expirant en même temps que la location principale;

5° Aux conventions de sous-location et de cession de bail; celles-ci peuvent être conclues pour un terme expirant en même temps que la location principale.

Art. 5.

Le locataire commerçant peut, nonobstant toutes conventions contraires, et sans autorisation préalable du propriétaire, agencer les lieux affectés à l'exploitation aux nécessités de celle-ci, sans toutefois pouvoir apporter aux lieux loués des modifications telles que leur destination ou leur esthétique fondamentale en soient compromises.

Art. 6.

L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou partie d'immeuble, qui, par l'accord exprès ou tacite des parties, est destiné à l'exercice d'un commerce, est non avenue si la cession ou la sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds de commerce et porte sur l'intégralité des droits du locataire.

En cas de cession ou de sous-location, le locataire et le cessionnaire ou le sous-locataire doivent signifier leur accord au bailleur par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

Le bailleur, qui croit avoir de justes motifs de s'opposer à la cession ou à la sous-location, est tenu, dans les trente jours de la signification, de notifier son opposition par la même voie.

Le preneur peut, dans la quinzaine de la notification de l'opposition, se pourvoir devant le juge de paix de la situation de l'immeuble.

Le preneur demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent de son bail.

Art. 7.

Le preneur ou son cessionnaire ont le droit d'obtenir le renouvellement de leur bail, pour une période égale à la durée du bail en cours, ou, à son défaut, une juste indemnité.

Le droit au renouvellement s'exerce de la manière suivante :

1° 18 mois au plus, 12 mois au moins avant l'expiration du bail en cours, le locataire notifiera au bailleur sa demande de renouvellement. Il y devra spécifier les conditions auxquelles il est disposé à contracter le bail nouveau. Cette notification se fera

dit geval gesloten worden voor een termijn die een einde neemt tezelfdertijd als de hoofdhuur;

5° De onderhuurovereenkomsten, en de huur-overdrachten; deze kunnen gesloten worden voor een termijn die een einde neemt tezelfdertijd als de hoofdhuur.

Art. 5.

Ondanks elke strijdige overeenkomst en zonder voorafgaande toelating van den eigenaar, heeft de huurder-handelaar het recht de voor het bedrijf bestemde plaatsen in te richten volgens de noodwendigheden van dat bedrijf, zonder, nochtans, aan de verhuurde plaatsen zoodanige wijzigingen toe te brengen, dat hun bestemming of hun eigen esthetiek in gevaar zou worden gebracht.

Art. 6.

Het verbod om de huur af te staan of om een vast goed of gedeelte van vast goed in onderhuur te geven, dat bij uitdrukkelijke of stilzwijgende overeenkomst van partijen bestemd is tot het drijven van een handel, wordt als niet bestaande aangezien indien de afstand of de onderverhuring samen met de overdracht van de handelszaak geschiedt en op de gezamenlijke rechten van den huurder slaat.

In geval van overdracht of onderverhuring, moeten de huurder en de overnemer aan den verhuurder hun akkoord beteekenen bij een ter post aangeleekend schrijven, met kennisgeving van ontvangst.

De verhuurder die geldige redenen meent te hebben om zich te verzetten tegen de overdracht of de onderverhuring, is gehouden, binnen dertig dagen na de beteekening, langs denzelfden weg aan den huurder van zijn verzet kennis te geven.

De huurder kan, binnen vijftien dagen na beteekening van het verzet, zich voorzien voor den vrede-rechter van de plaats waar het vast goed is gelegen.

De verhuurder blijft aansprakelijk voor al de verplichtingen voortvloeiende uit zijn huur.

Art. 7.

De huurder of zijn overnemer kunnen de herziening van hun huurovereenkomst bekomen, voor een tijdperk gelijk aan dat van de loopende overeenkomst of, bij gebreke daarvan, een billijke vergoeding.

Dit recht wordt op de volgende wijze uitgeoefend :

1° Ten hoogste achttien maanden, ten minste twaalf maanden vóór het verstrijken der loopende huurovereenkomst, zal de huurder aan den verhuurder een aanvraag tot vernieuwing doen beteekenen. Hij zal er in moeten de voorwaarden opgeven, onder

par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception;

2° A défaut de pareille notification dans les délais prescrits, le locataire sera déchu du bénéfice de la loi, et le bailleur disposera librement des lieux loués à l'expiration du bail en cours;

3° Le bailleur devra répondre par lettre recommandée, en faisant connaître son accord, son opposition, ou ses contre-propositions :

a) Dans un délai maximum de trois mois, si la notification de la demande de renouvellement lui a été faite quinze mois ou moins de quinze mois avant l'expiration du bail en cours;

b) Avant que la dernière année du bail n'ait pris cours, si ladite notification a été faite plus de quinze mois avant l'expiration du bail.

4° Si le bailleur s'abstient de répondre à la demande de renouvellement dans les délais ci-dessus prescrits, il sera réputé consentir à la reconduction aux conditions fixées par le preneur dans sa notification.

Art. 8.

Le bailleur peut se refuser, pour un juste motif, au renouvellement du bail.

Sont considérés comme justes motifs :

1° La volonté du bailleur d'occuper les locaux personnellement et effectivement, ou de les faire occuper par son conjoint, ses descendants, ses ascendants, ou les conjoints de ses descendants ou de ses ascendants;

2° La reconstruction de l'immeuble;

3° Les manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours. Sont notamment réputés tels: l'irrégularité habituelle dans le paiement du loyer ou l'acquiescement des charges accessoires; la mauvaise tenue des locaux; les abus de jouissance caractérisés, et, d'une manière générale, tous faits rendant objectivement impossibles les relations de bailleur à locataire;

4° Une suroffre émanant d'un tiers, à condition que le caractère réel de cette offre soit reconnu par le locataire ou constaté par le juge;

5° Le défaut d'intérêt de la part du locataire, soit que celui-ci puisse sans dommage se rétablir dans un rayon suffisamment rapproché de l'immeuble loué, soit que le bailleur offre de le dédommager de la perte que le changement d'immeuble pourrait entraî-

dewelke hij geneigd is de nieuwe huurovereenkomst aan te gaan. Die betekening zal geschieden bij buiten gerechtelijke akte of bij aangeteekenden brief met kennisgeving van ontvangst;

2° Bij gebreke van dergelijke betekening, binnen de voorgeschreven termijnen, zal de huurder het genot der wet verliezen en zal de verhuurder vrij over de plaatsen kunnen beschikken bij het verstrijken van de loopende huurovereenkomst;

3° De verhuurder zal bij aangeteekenden brief, waarin hij zijn instemming, zijn verzet of zijn tegenvoorstellen kenbaar maakt, moeten antwoorden.

a) Binnen den termijn van ten hoogste drie maanden, indien de betekening van de aanvraag tot vernieuwing hem werd gedaan vijftien maanden of minder dan vijftien maanden vóór het verstrijken van de loopende huurovereenkomst;

b) Vooraleer het laatste jaar van de huurovereenkomst aanvang heeft genomen, indien gezegde betekening meer dan vijftien maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst is geschied.

4° Indien de verhuurder zich onthoudt te antwoorden, binnen de hierboven bepaalde termijnen, zal hij ondersteld worden in de wederinhuring toe te stemmen, onder de door den huurder in zijn betekening bepaalde voorwaarden.

Art. 8.

De verhuurder kan, om een billijke reden, weigeren in de vernieuwing van de huurovereenkomst toe te stemmen :

Worden als billijke redenen beschouwd :

1° De wil van den verhuurder, de plaatsen persoonlijk en werkelijk te bezetten, of ze te doen bezetten door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen, zijn ascendenten, of de echtgenooten van zijn afstammelingen of van zijn ascendenten;

2° De herbouwing van het pand;

3° De erge tekortkomingen van den huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de loopende huurovereenkomst voortvloeien; worden inzonderheid als dusdanig aangemerkt : de gewone onregelmatigheid in de betaling der huur of de kwijting der bijkomende lasten, het slechte onderhoud der plaatsen, de gekenmerkte misbruiken van genot, en, in 't algemeen, alle feiten die, objectief, de betrekkingen van verhuurder tot huurder onmogelijk maken.

4° Een hooger aanbod door een derde gedaan, mits de echtheid van dit aanbod door den huurder erkend of door den rechter vastgesteld zij.

5° Het ontbreken van een belang bij den huurder, 't zij deze zich zonder schade opnieuw kan vestigen in een genoegzaam nabijgen omtrek van het gehuurde pand, 't zij de verhuurder aanbiedt hem te vergoeden voor het verlies dat uit de wisseling van pand zou

ner. Le maximum d'indemnité à accorder par le bailleur sera le montant des bénéfices réalisés durant les deux dernières années.

Art. 9.

Les dispositions de l'article 8 sont opposables à l'acquéreur de l'immeuble ou de toute autre personne l'ayant hérité ou acquis de façon légitime, à titre gratuit ou onéreux.

Toutefois, si le local de l'immeuble a été acquis pour y exercer un commerce, le locataire sortant aura droit en cas de reconstruction de l'immeuble, à l'indemnité prévue par l'article 10.

Art. 10.

Si le bailleur n'accepte pas le renouvellement sollicité, ou si le preneur n'accepte pas les contre-propositions que le bailleur aurait formulées, le preneur peut assigner le bailleur devant le juge de paix du lieu loué pour exiger, soit le renouvellement du bail, soit une indemnité égale à la valeur du droit de reprise dont il est frustré.

Art. 11.

Cette action doit, à peine de déchéance, être intentée dans le mois du non-accord dûment constaté.

Art. 12.

Le juge de paix pourra recourir au concours de un ou plusieurs experts. Il ne sera pas tenu compte, dans l'évaluation de la valeur locative, des améliorations apportées par le preneur, quand même celles-ci seraient conventionnellement acquises au propriétaire. Il n'est pas non plus tenu compte de la plus value ou de la moins value résultant de l'exploitation du commerce par le preneur.

Art. 13.

Le rapport devra être déposé dans les trente jours du prononcé du jugement désignant les experts. Il devra être statué dans les trente jours du dépôt du rapport.

Art. 14.

Le délai d'appel est d'un mois à dater du prononcé du jugement.

Le tribunal de première instance siégeant en matière d'appel de justice de paix, statuera dans les deux mois de l'appel.

kunnen voortspruiten. De maximum-vergoeding door den verhuurder toe te slaan zal zijn het bedrag van de in de laatste twee jaar gemaakte winsten.

Art. 9.

De bepalingen van artikel 8 kunnen den verkrijger van het pand of ieder ander persoon die het heeft geërfd of het, op eenige andere wijze, onder een kosteloozen of bezwarenden titel, heeft verkregen, worden tegengeworpen.

Echter, indien de plaats of het pand werd verkregen om er een handel te drijven, zal de uittredende huurder, zelfs in geval van herbouwing van het pand, recht hebben op de bij artikel 10 voorziene vergoeding.

Art. 10.

Indien de verhuurder de gevraagde vernieuwing weigert, of indien de huurder de tegenvoorstellen die de verhuurder mocht gedaan hebben niet aanvaardt, kan de huurder den verhuurder vóór den vrederechter van de plaats van het verhuurde goed dagvaarden, ten einde, hetzij de vernieuwing van de huurovereenkomst, hetzij een vergoeding te vorderen, gelijk aan het recht van terugneming waarvan hij beroofd is.

Art. 11.

Deze vordering moet, op straf van verval, ingesteld worden, binnen de maand volgend op de vaststelling dat geen overeenkomst werd bereikt.

Art. 12.

De vrederechter mag de medewerking inroepen van een of meer deskundigen. Bij de schatting van de huurwaarde, wordt geen rekening gehouden met de door den huurder aangebrachte verbeteringen, zelfs indien zij, door overeenkomst, den eigenaar ten goede komen. Evenmin, wordt rekening gehouden met de meer- of minderwaarde voortspruitend uit het drijven van handel door den huurder.

Art. 13.

Het verslag moet worden neergelegd, binnen de maand na het vonnis waarbij de deskundigen worden benoemd. Uitspraak moet worden gedaan binnen dertig dagen na de neerlegging van het verslag.

Art. 14.

De termijn van beroep is een maand, te rekenen van den datum der uitspraak van het vonnis.

De rechtbank van eersten aanleg zetelende in beroep voor vrederechtszaken, doet uitspraak binnen twee maanden na dit beroep.

Art. 15.

Si la décision intervenue fixe un loyer supérieur d'au moins 5 % au loyer stipulé dans le bail à renouveler, le preneur aura la faculté de renoncer au renouvellement. Il devra aviser le bailleur de sa renonciation dans les 35 jours du prononcé du jugement s'il n'y a recours à appel ou dans les 15 jours du prononcé du jugement d'appel dans l'autre cas.

Art. 16.

Le locataire évincé a droit à une indemnité à charge du bailleur qui lui refuse le renouvellement du bail, pour autant que le bailleur ne soit pas fondé à invoquer un des justes motifs énoncés à l'article 8.

Art. 17.

Si le bailleur invoque le juste motif, il devra toutefois indemniser le locataire sortant des impenses faites par lui dans l'immeuble pour les nécessités de son commerce, pour autant qu'elles améliorent les lieux loués et en augmentant la valeur locative.

Cette indemnité ne sera cependant pas due s'ils résulte du bail que le prix du loyer a été fixé en tenant compte des impenses auxquelles les locataires seraient astreint pour approprier l'immeuble à l'exercice de son commerce.

Art. 18.

Le preneur mis en demeure d'abandonner les lieux loués moyennant la juste indemnité déterminée par l'accord des parties ou par jugement coulé en force de chose jugée a le droit de se maintenir dans l'immeuble ou la partie d'immeuble lui donnée à bail, aussi longtemps qu'il n'a pas obtenu soit le paiement de ladite indemnité, soit les sûretés suffisantes à en garantir le paiement.

Pour cette période d'occupation, le preneur ne devra le loyer, sur la base du bail échu, que pour autant qu'il continue l'exploitation du fonds de commerce.

Art. 19.

Sont nulles et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les stipulations contraires aux dispositions de la présente loi.

Les parties peuvent toutefois, un an après l'entrée en jouissance du locataire, mettre fin au bail en cours ou en réduire la durée, à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou que la déclaration en soit faite devant le juge de paix du canton de la situation de l'immeuble.

Art. 15.

Indien de getroffen beslissing een huurprijs bepaalt, die ten minste 5 t. h. hooger is dan de huurprijs bepaald in de te vernieuwen overeenkomst, kan de huurder van de vernieuwing afzien. Hij moet van dezen afstand kennis geven aan den verhuurder, binnen 35 dagen na de uitspraak van het vonnis, zoo er geen beroep is, of binnen 15 dagen na de beslissing in beroep, in het ander geval.

Art. 16.

De uitgewonnen huurder heeft recht op een vergoeding ten bezware van den verhuurder die hem de vernieuwing van de huurovereenkomst weigert, voor zooveel hij een der bij artikel 8 opgesomde billijke redenen niet kan invoeren.

Art. 17.

Indien de verhuurder de billijke reden invoert, zal hij evenwel den uittredenden huurder moeten schadeloos stellen voor de uitgaven door hem gedaan aan het pand, voor de noodwendigheden van zijn handel, voor zooveel zij de verhuurde plaatsen verbeteren en er de huurwaarde van verhoogen.

Die vergoeding is evenwel niet verschuldigd, indien uit de huurovereenkomst blijkt dat de huurprijs werd vastgesteld, rekening houdend met de uitgaven welke de huurder zich zou moeten getroosten om het pand aan de uitoefening van zijn handel aan te passen.

Art. 18.

De huurder aangemaand de verhuurde plaatsen te verlaten, mits rechtmatige vergoeding, ingevolge overeenkomst van partijen of van in kracht van gewijsde gegaan vonnis, heeft het recht in het aan hem verhuurde pand of pandsgedeelte te blijven, zoolang hij ofwel de betaling van gezegde vergoeding niet heeft bekomen, noch genoegzame zekerheid om de betaling er van te waarborgen.

Voor den duur van deze bezetting, is de huurder de huur niet verschuldigd, op grond van de vervallen huur, tenzij voor zooveel hij voortgaat de handelszaak te drijven.

Art. 19.

De bedingen strijdig met de bepalingen van de tegenwoordige wet zijn nietig en van geener waarde, welke ook hun vorm zij.

Partijen kunnen evenwel, een jaar na de innotreding van den huurder, een einde maken aan de loopende huurovereenkomst of den duur er van verminderen, mits hun akkoord blijkt uit een authentieke akte of hun verklaringen werden afgelegd vóór den vrederechter van het kanton waar het pand is gelegen.

Art. 20.

Le locataire privé, pour une cause quelconque, du bénéfice du renouvellement, est autorisé à placer sur l'immeuble, à un endroit apparent, et ce, pendant six mois à dater de l'expiration du bail, un avis mentionnant le lieu où il a transféré son commerce, sans qu'il puisse être assujéti de ce chef à une redevance quelconque envers le bailleur ou le nouvel occupant.

Art. 21.

Le bénéfice de la présente loi ne pourra être réclamé que par les Belges ou les étrangers autorisés par le Roi à établir leur domicile en Belgique et ressortissants d'un pays dont la législation garantit aux belges des droits au moins égaux pour la protection du fonds de commerce.

Art. 22.

Disposition transitoire.

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux baux en cours, sauf en ce qui concerne leur durée.

ANNEXE II.

AMENDEMENTS DE M. KLUYSKENS.

AMENDEMENT A L'ARTICLE 4.

Présenté par M. Kluyskens.

Modifier cet article de la façon suivante :

§ 1. La durée minima du bail sera de neuf années.

§ 2. La disposition du paragraphe 1 n'est pas applicable :

1° Aux conventions de bail dont la durée est réglée par des lois particulières;

2° A celles dont la nature et l'exploitation implique une durée inférieure à un an;

3° A celles qui concernent des immeubles expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique;

4° Aux immeubles ou parties d'immeubles loués comme accessoires d'un fonds de commerce occupé en vertu d'un bail antérieur. La location peut dans ce cas être conclue pour un terme expirant en même temps que la location principale;

Art. 20.

De huurder die, om eenige oorzaak, van het voorrecht der vernieuwing is beroofd, is er toe gemachtigd op het pand, op een zichtbare plaats en dit gedurende zes maanden, te rekenen van af het verstrijken der overeenkomst, een bericht aan te brengen, vermeldende de plaats waar hij zijn zaak heeft overgebracht, zonder dat hij, uit dien hoofde, jegens den verhuurder of den nieuwen bezetter, tot eenige uitkeering kan verplicht worden.

Art. 21.

Het voorrecht van de tegenwoordige wet zal alleen kunnen opgeëischt worden door de Belgen of de vreemdelingen die door den Koning gemachtigd werden hun woonplaats in België te vestigen en onderhoorig zijn van de landen welker wetgeving aan de Belgen minstens gelijke rechten verzekert voor de bescherming van de handelszaak.

Art. 22.

Overgangsbepaling.

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing op de loopende huurovereenkomsten, behalve wat den duur er van betreft.

BIJLAGE II.

AMENDEMENTEN VAN DEN HEER KLUYSKENS.

AMENDEMENT OP ARTIKEL 4.

Door den heer Kluyskens voorgesteld.

Dit artikel wijzigen als volgt :

§ 1. De minimumduur van de huurovereenkomst is negen jaar.

§ 2. De bepaling van paragraaf 1 is niet toepasselijk op :

1° De huurovereenkomsten waarvan de duur door bijzondere wetten is geregeld;

2° Die waarvan de aard van het bedrijf een duur van minder dan een jaar in zich sluit;

3° Die welke panden betreffen, onteigend of aangeworven, om redenen van openbaar nut;

4° De panden of pandsgedeelten verhuurd als aanhoorigheden van een handelszaak, krachtens een vroegere huurovereenkomst in gebruik. De huur kan in dit geval gesloten worden voor een termijn die een einde neemt tezelfdertijd als de hoofdhuur;

5° Aux conventions de sous-location et de cession de bail; celles-ci peuvent être conclues pour un terme expirant en même temps que la location principale.

AMENDEMENT A L'ARTICLE 8.

Présenté par M. Kluyskens.

Compléter l'énumération de l'article 8 de la façon suivante :

4° Les causes prévues par la loi lorsqu'il s'agit de baux consentis par un usufruitier ou par l'administrateur de biens des incapables;

5° L'insuffisance du loyer offert par le preneur pour le renouvellement du bail, à condition pour le bailleur d'indiquer, conformément à l'article 5, le prix auquel il consentirait à contracter;

6° Une suroffre émanant d'un tiers à condition que le caractère réel de cette offre soit reconnu par le locataire ou constaté par le juge;

7° Le défaut d'intérêt de la part du locataire, soit que celui-ci puisse sans dommage se rétablir dans un rayon suffisamment rapproché de l'immeuble loué, soit que le bailleur offre de le dédommager de la perte que le changement d'immeuble pourrait entraîner. Le maximum d'indemnité à accorder par le bailleur sera du montant des bénéfices réalisés durant les deux dernières années.

AMENDEMENT A L'ARTICLE 10.

Ajouter à cet article un alinéa conçu de la façon suivante :

Cette indemnité ne pourra en aucun cas être supérieure aux bénéfices cumulés des deux dernières années du bail.

Justification.

Une indemnité plus considérable pourrait être de nature à ruiner le propriétaire.

Les magistrats sont en réalité dans l'impossibilité de chiffrer, de déterminer un préjudice non réalisé.

En fixant un maximum on tient compte du caractère aléatoire que représente la valeur d'un fonds de commerce, et on évite les abus.

Si le locataire cédait son fonds de commerce, il n'obtiendrait d'ailleurs, en règle générale, que le montant cumulé du bénéfice d'exploitation déclaré pendant les deux dernières années qui ont précédé la cession.

5° De onderhuurovereenkomsten, en de huur-overdrachten; deze kunnen gesloten worden voor een termijn die een einde neemt tezelfdertijd als de hoofdhuur.

AMENDEMENT OP ARTIKEL 8.

Door den heer Kluyskens voorgesteld.

De opsomming van artikel 8 aanvullen als volgt :

4° De door de wet voorziene redenen, waar het geldt huurovereenkomsten bewilligd door een vruchtgebruiker of door den bewindvoerder over de goederen der onbekwamen;

5° Het onvoldoende huurbedrag, voor de vernieuwing van de huurovereenkomst door den huurder aangeboden, mits de verhuurder overeenkomstig artikel 5 den prijs opgeeft, waartegen hij bereid is overeenkomst te sluiten;

6° Een hooger aanbod vanwege een derde, mits de echtheid van dit aanbod door den huurder wordt erkend of door den rechter is vastgesteld;

7° Het ontbreken van een belang bij den huurder, hetzij deze zich zonder schade opnieuw kan vestigen, binnen een genoegzaam nabij omtrek van het gehuurde pand, hetzij de verhuurder aanbiedt hem te vergoeden voor het verlies dat de wisseling van pand mocht veroorzaken. De maximumvergoeding door den verhuurder te bewilligen, zal gelijk zijn aan het bedrag van de in de laatste twee jaren gemaakte winsten.

AMENDEMENT OP ARTIKEL 10.

Aan dit artikel een alinea 2 toevoegen luidende :

Deze vergoeding mag, in geen geval, hooger zijn dan de samengevoegde winsten van de laatste twee jaren der huurovereenkomst.

Toelichting.

Een hogere vergoeding zou van aard kunnen zijn om den eigenaar ten onder te brengen.

In werkelijkheid, zijn de magistraten in de onmogelijkheid een niet verwezenlijkt verlies te bepalen en in cijfers uit te drukken.

Door een maximum te bepalen, houdt men rekening met den wisselvalligen aard van de waarde die een handelszaak heeft en vermijdt men misbruik.

Indien de huurder zijn handelszaak moest overdragen, zou hij trouwens, over 't algemeen, slechts het samengevoegd bedrag bekomen van de bedrijfswinst die hij in de laatste twee jaren die de overdracht zijn voorafgegaan heeft gemaakt.

AMENDEMENT A L'ARTICLE 19.

Présenté par M. Kluyskens.

Les parties peuvent toutefois, un an après l'entrée en jouissance du locataire, mettre fin au bail en cours ou en réduire la durée à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou que leurs déclarations aient été faites devant le juge de paix du canton de la situation de l'immeuble.

ANNEXE III.**NOTE DE LA MINORITÉ.**

Tout en rendant hommage au souci qui a inspiré les auteurs des propositions de la loi tendant à protéger la propriété commerciale, certains membres de la Commission n'ont pu se rallier aux dispositions que cette proposition renferme. Ils croient, quant à eux, qu'il n'y a pas lieu de modifier actuellement la loi du 30 mai 1931.

Cette loi a, en effet, donné satisfaction aux principaux griefs des locataires d'immeubles loués à des fins commerciales. Elle va déjà très loin lorsqu'elle reconnaît au preneur le droit à une indemnité à raison de l'accroissement de la valeur locative à la fin du bail.

Il est, en effet, difficile de rattacher ce droit à la théorie de l'enrichissement sans cause, puisque cette augmentation de valeur, tout à fait aléatoire d'ailleurs, est la conséquence d'un contrat intervenu entre parties, comme il est difficile de parler ici d'un abus de droit, puisque l'époque à laquelle le bail doit prendre fin a également été fixée par la convention.

En tout cas, la loi du 30 mai 1931 n'a pas encore fait ses preuves. On prétend, mais on ne nous prouve pas, qu'elle soit préjudiciable aux locataires.

D'autre part, le projet de loi actuel présente des inconvénients sérieux :

Il porte, tout d'abord, atteinte au principe de la liberté des conventions qui permet aux parties de tenir compte de toutes les circonstances spéciales et des intérêts particuliers dont chacun est, en définitive, le meilleur juge. Ce n'est pas parce que certains abus se seraient produits qu'il faut sacrifier le principe même de la liberté des conventions dans la grande majorité des cas où cette liberté est bienfaisante et répond aux besoins comme aux intérêts des parties.

D'autre part, la valeur des clientèles est, pour le moment, tellement inconsistante et mouvante qu'il

AMENDEMENT OP ARTIKEL 19.

Door den heer Kluyskens voorgesteld.

Partijen kunnen evenwel, een jaar na de in genot treding van den huurder, een einde maken aan de loopende huurovereenkomst of den duur er van verminderen, mits hun akkoord blijkt uit een authentieke akte of hun verklaringen werden afgelegd vóór den vrederechter van het kanton waar het pand is gelegen.

BIJLAGE III.**NOTA DER MINDERHEID.**

Hulde brengend aan de bezorgdheid betoond door de indieners van de wetsvoorstellen tot bescherming van den handelseigendom, hebben sommige leden van de Commissie zich niet kunnen aansluiten bij de in dit voorstel vervatte bepalingen. Zij zijn de meening toegedaan, dat de wet van 30 Mei 1931 thans niet hoeft gewijzigd.

Die wet schonk inderdaad voldoening aan de voornaamste huurders van tot handelsdoeleinden bestemde gebouwen. Zij heeft reeds een verregaande strekking, daar waar zij aan den huurder het recht op vergoeding toekent wegens de vermeerdering der huurwaarde op den vervalldag der huurovereenkomst.

Het is inderdaad moeilijk dit recht in verband te brengen met de theorie der verrijking, zonder oorzaak, vermits deze trouwens wisselvallige waardevermeerdering het gevolg is van een overeenkomst tusschen partijen, evenals het moeilijk valt hier te gewagen van een misbruik van recht, vermits de vervaldatum der huurovereenkomst insgelijks bij het contract werd vastgesteld.

Wat er ook van zij, de wet van 30 Mei 1931 heeft nog de toets niet doorstaan. Er wordt beweerd, doch zonder het bewijs hiervan te leveren, dat zij nadeelig zou zijn voor de huurders.

Anderzijds, vertoont het huidig wetsvoorstel ernstige bezwaren.

Het maakt vooreerst inbreuk op het beginsel van de vrijheid der overeenkomsten, waardoor de partijen de gelegenheid hebben rekening te houden met alle bijzondere omstandigheden en met de bijzondere belangen waarover ieder betrokkene, per slot van rekening, zelf besl kan oordeelen. Het volstaat niet dat zich sommige misbruiken zouden hebben voorgedaan om het beginsel zelf prijs te geven van de vrijheid der overeenkomsten, in de meeste gevallen waar die vrijheid een weldoenden invloed heeft, en zoowel aan de behoeften als aan de belangen der partijen beantwoordt.

Anderzijds, is de waarde der klandizie voor 't oogenblik zoo onvast en beweeglijk, dat het niet

ne semble pas désirable de la faire intervenir, sans limitations et garanties, comme base d'une action en indemnité du chef de plus-value ou d'enrichissement sans cause.

Ajoutez à cela que la pénurie de maisons de commerce ne peut être encore invoquée aujourd'hui, le commerçant trouvera presque toujours l'occasion de se rétablir ailleurs en gardant sa clientèle, l'achalandage restant attaché à l'immeuble dont il est un accessoire.

Le droit au renouvellement du bail constituerait ainsi, dans la plupart des cas, une atteinte inutile et parlant abusive au droit du propriétaire de disposer de son immeuble.

Enfin, en supposant que la loi puisse trouver son application dans les circonstances actuelles, elle aurait pour conséquence d'obliger le propriétaire ou le nouveau locataire à reprendre la clientèle (élément tout à fait aléatoire) pour la forte somme, ce qui aurait pour conséquence de l'inciter à se rattraper sur le consommateur.

La loi aurait forcément pour conséquence de diminuer la valeur vénale des immeubles à destination commerciale, d'où diminution des patrimoines ainsi que des droits de mutation et de succession.

On verra fatalement, l'exemple de la France suffit à le prouver, une foule de spéculateurs louer des immeubles commerciaux, non dans le but d'exploiter un commerce honnête, mais dans celui de spéculer sur la cession de la clientèle et de réaliser de la sorte des bénéfices abusifs sur le dos à la fois du propriétaire et du cessionnaire.

C'est là un danger très grave, contre lequel le législateur français se débat vainement depuis des années et, qui s'ajoutant aux autres inconvénients du projet de loi, est de nature à le faire rejeter.

Au nom de la minorité :

A. KLUYSKENS.

wenschelijk is deze, zonder beperkingen en waarborgen, te doen tusschenkomen als grondslag van een vordering tot vergoeding, wegens meerwaarde of verrijking zonder oorzaak.

Daarbij dient nog gevoegd, dat de schaarschte der handelshuizen thans nog niet kan ingeroepen worden; de handelaar zal bijna altijd de gelegenheid vinden om zich elders te vestigen en zijn klandizie te behouden, terwijl de beklanting gehecht blijft aan het pand waarvan zij een bestanddeel uitmaakt.

Het recht van vernieuwing der huurovereenkomst zou aldus, in de meeste gevallen, noodeloos en verkeerdelijk inbreuk maken op het beschikkingsrecht van den eigenaar op zijn pand.

Ten slotte, in de veronderstelling dat de wet onder de huidige omstandigheden zou toegepast kunnen worden, zou zij als gevolg hebben den eigenaar of den nieuwen huurder te verplichten tegen hoogen prijs de klandizie over te nemen (gansch wisselvallig bestanddeel), zoodat deze er zou toe worden aangespoord dit bedrag op den rug van den verbruiker terug te winnen.

De wet zou onvermijdelijk voor gevolg hebben, de verkoopwaarde der voor handelsdoeleinden bestemde gebouwen te doen dalen, met als resultaat een vermindering der vermogens, alsook van de overgangs- en successierechten.

Zooals men het in Frankrijk heeft kunnen zien, zal hier fataal een massa speculanten opduiken om handelsgebouwen te huren, niet om een eerlijken handel uit te oefenen, doch om op de overdracht der klandizie te speculeeren en aldus wederrechtelijke winsten te verwezenlijken, gelijktijdig op den rug van eigenaar en overnemer.

Dit is een zeer ernstig gevaar, waartegen de Fransche wetgever sinds jaren vruchteloos opkomt, en dat, gevoegd bij de andere bezwaren door het ontwerp opgeleverd, van aard is dit te doen verwerpen.

Namens de minderheid.

A. KLUYSKENS.