

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

8 FÉVRIER 1951.

8 FEBRUARI 1951.

PROJET DE LOI sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce.

WETSONTWERP op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR M. PHILIPPART.

AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR DE HEER PHILIPPART.

INTITULÉ.

Remplacer les mots :

« baux commerciaux »,

par :

« baux de maisons de commerce ».

JUSTIFICATION.

L'observation de la commission n'est pas de nature à excuser la faute commise contre la langue et contre le droit. Il n'existe pas de bail commercial et le bail d'immeuble est essentiellement un acte civil. Pourquoi outrager à plaisir les principes ? Aussi bien, la loi n'est pas relative aux « baux commerciaux ». Elle ne touche que les baux de certaines maisons de commerce, c'est-à-dire les immeubles affectés au commerce de détail. L'intitulé « baux commerciaux » est de nature à induire en erreur.

INTITULÉ DU § 2.

Supprimer le mot :

« commercial ».

JUSTIFICATION.

C'est un non-sens de répéter dans divers articles de la section 2bis qu'il y est question des maisons de commerce. Le titre le dit et, partant, dans toute cette section il ne peut être question que des baux de maisons de commerce.

Voir :

Documents de la Chambre :

265 (S. E. 1950) : Projet amendé par le Sénat.

124 : Rapport.

125, 150, 153, 169, et 185 : Amendements.

207 : Rapport complémentaire.

242 : Amendements.

Annales de la Chambre :

10 janvier 1951.

TITEL.

Het woord :

« handelshuurovereenkomsten »,

vervangen door :

« huurovereenkomsten voor handelshuizen ».

VERANTWOORDING.

De door de Commissie gedane bemerking volstaat niet om het tegen het taalgevoel en tegen het recht begane fout te verontschuldigen. De handelshuurovereenkomst bestaat niet en de huurovereenkomst betreffende een onroerend goed is essentieel een burgerlijke akte. Waarom de beginselen nutteloos miskennen ? De wet betreft immers de « handelshuurovereenkomsten » niet. Zij geldt slechts voor de huurovereenkomsten betreffende bepaalde handelshuizen, namelijk de voor de kleinhandel bestemde onroerende goederen. De titel « handelshuurovereenkomsten » kan aanleiding geven tot vergissing.

TITEL VAN § 2.

Het woord :

« handels »

weglaten.

VERANTWOORDING.

Het is onzin in de verschillende artikelen van afdeling IIbis te herhalen dat er sprake is van handelshuizen. Dit blijkt uit de titel, en dienvolgens kan er in deze gehele afdeling slechts van huurovereenkomsten voor handelshuizen sprake zijn.

Zie :

Stukken van de Kamer :

265 (B. Z. 1950) : Ontwerp gewijzigd door de Senaat.

124 : Verslag.

125, 150, 153, 169 en 185 : Amendementen.

207 : Aanvullend verslag.

242 : Amendementen.

Handelingen van de Kamer :

10 Januari 1951.

Art. 3.

Au dernier alinéa, intercaler après les mots :

« enfants adoptifs de celui-ci ».

les mots :

« ses frères et sœurs, ses neveux et nièces ».

JUSTIFICATION.

Pourquoi empêcher un bailleur, sans enfant, de disposer de son bien en faveur d'un neveu ou d'une nièce ? Il a pu louer alors que ce neveu n'était pas encore à l'âge d'occuper la maison et d'entreprendre un commerce. Il lui est interdit de louer pour trois ou pour six ans. Va-t-il devoir laisser sa maison vacante un certain nombre d'années aux fins de réaliser ses vœux, bien légitimes ?

Remarque que l'usage de pareille faculté est subordonnée à l'insertion d'une clause expresse dans le bail.

L'amendement proposé est d'ailleurs conforme au projet de loi relatif au bail à ferme.

Art. 9.

1. — A la troisième ligne, supprimer les mots :

« ou en vertu d'une décision de justice ».

2. — A la cinquième ligne, après la première phrase, intercaler l'ajouté ci-après :

« Si les transformations sont effectuées contre le gré du bailleur et en vertu d'une décision de justice, le bailleur peut en exiger la suppression. »

JUSTIFICATION.

Il faut tenir compte de divers éléments pour apprécier l'énormité de la disposition que le projet consacrerait. En effet :

1° il s'agit de transformations utiles au commerce du preneur, « à son commerce ». Cette utilité peut être contraire à d'autres destinations de l'immeuble. Il suffira de l'avis d'un juge de paix pour contraindre le propriétaire à subir — soit — et à payer. Ce juge peut se tromper.

2° le locataire peut toujours reprendre sa liberté à la fin d'un triennat, fût-il le premier (art. 3, al. 2). Il sera donc à même d'occasionner un préjudice sensible au propriétaire qui devra payer des transformations faites peut-être quelques mois avant la fin du triennat ou, plus exactement, du congé.

3° ces travaux peuvent être d'un coût équivalent à trois années de loyer. Le propriétaire pourrait se trouver dans le cas de n'avoir retenu aucun loyer durant trois ans et de retrouver un immeuble déprécié.

Pour les transformations autorisées par justice seulement, il est équitable que le bailleur puisse demander la remise de l'immeuble dans son état antérieur et qu'il doive payer les transformations s'il entend les conserver.

On aurait ainsi une progression logique et équitable :

Travaux faits de l'assentiment du bailleur : il doit les conserver et les payer.

Travaux faits contre le gré du bailleur et avec autorisation du juge de paix : le bailleur peut les faire démolir ; mais si ces transformations lui conviennent et qu'il les conserve, il doit les payer.

Travaux faits sans aucune autorisation : faculté de les faire démolir et faculté de les conserver, sans indemnité.

Art. 16.

1. — Au 1-4°, supprimer les mots :

« apprécié objectivement ».

JUSTIFICATION.

Que signifient ces mots ? Qui peut imaginer d'apprécier subjectivement les faits illicites du preneur qui rendraient impossible la continuation des rapports contractuels ?

Art. 3.

In het laatste lid, na de woorden :

« aangenomen kinderen »,

de woorden :

« diens broeders en zusters, diens neven en nichten »

invoegen.

VERANTWOORDING.

Waarom een verhuurder, zonder kinderen, beletten over zijn goed te beschikken ten gunste van een neef of van een nicht ? Hij heeft wellicht verhuurd toen deze neef nog niet de leeftijd had bereikt om het huis te betrekken en een handel te beginnen. Het is hem verboden te verhuren voor 3 of voor 6 jaar. Zal hij dan zijn huis moeten laten leegstaan gedurende een zeker aantal jaren om zijn zo gewettigde inzichten ten uitvoer te brengen ?

Hierbij weze opgemerkt dat het gebruik van dergelijk vermogen afhankelijk wordt gesteld van de inlassing van een uitdrukkelijk beding in de huurovereenkomst.

Het voorgesteld amendement stemt trouwens overeen met het wetsontwerp betreffende de landpacht.

Art. 9.

1. — Op de vierde regel de woorden :

« of krachtens een rechterlijke beslissing »

weglaten.

2. — Op de zesde regel, na de eerste volzin, volgende tekst invoegen :

« Worden de verbouwingen zonder goedvinden van de verhuurder en krachtens rechterlijke beslissing uitgevoerd, dan kan de verhuurder er de verwijdering van eisen. »

VERANTWOORDING.

Er dient met verschillende gegevens rekening gehouden om zich te vergenissen van de onzin welke door het wetsontwerp zou bekrachtigd worden. Inderdaad :

1° het geldt voor de handel van de huurder, « voor zijn handel » nuttige verbouwingen. Dit nut kan in strijd zijn met andere bestemmingen van het gebouw. Een advies van de vrederechter volstaat om de eigenaar te verplichten ze te dulden — het weze dan nog zo — en ze te bekostigen. Die rechter kan zich hierbij vergissen.

2° de huurder kan zijn vrijheid steeds hernemen bij het verstrijken van elke driejarige termijn, ook van de eerste (artikel 3, lid 2). Hij zal dus in staat zijn voelbare schade te berokkenen aan de eigenaar, die verbouwingen zal moeten betalen die soms enige maanden vóór het verstrijken van de driejarige termijn, of juist, van de huuropzegging, werden verricht.

3° die werken kunnen zoveel kosten als drie jaar huur. De eigenaar zou zich in het geval kunnen bevinden, dat hij gedurende drie jaar geen huurprijs heeft getrokken en een in waarde verminderd vast goed terugvindt.

Voor de verbouwingen die door de rechter alleen werden toegelaten, moet de verhuurder billijkheidshalve kunnen vragen dat het goed in zijn vorige toestand zou worden hersteld, en is het billijk dat hij de verbouwingen moet betalen indien hij ze behouden wil.

Aldus zou men een logische en billijke ordening krijgen :

Werken die verricht werden met de instemming van de verhuurder : hij moet ze behouden en ze betalen.

Werken, die verricht werden tegen het goedvinden van de verhuurder en met de toelating van de vrederechter : de verhuurder mag ze laten afbreken, maar ingeval deze verbouwingen hem gelegen komen en hij ze behoudt, moet hij ze betalen.

Werken, die verricht werden zonder enige toelating : hij mag ze laten afbreken en mag ze zonder vergoeding behouden.

Art. 16.

1. — Onder 1-4°, de woorden :

« objectief beoordeeld »

weglaten.

VERANTWOORDING.

Wat betekenen die woorden ? Hoe is een objectieve beoordeling denkbaar, wanneer het de ongeoorloofde handelingen geldt van de huurder en die de voortzetting van de contractuele betrekkingen onmogelijk zouden maken ?

Il s'agit de faits illicites, qui créent l'impossibilité des rapports contractuels. N'est-ce pas suffisant? De pareilles restrictions témoignent uniquement du désir de flatter les locataires. Elles n'ont aucun sens.

2. — Supprimer les huit dernières lignes du 6°.

JUSTIFICATION.

A quoi bon relever un cas déterminé où le preneur serait sans intérêt légitime à demander le renouvellement.

Comment peut-on proscrire le refus de renouvellement alors qu'il serait patent que, pour quelque motif que ce fût, le preneur n'aurait aucun intérêt légitime?

Laissons au juge le soin d'apprécier les faits.

Aussi bien, on pourrait encore imaginer que le preneur voudrait conserver la jouissance de la maison prise en location pour ouvrir à peu de distance un autre magasin similaire.

Vraiment, on n'imagine pas de brimer le propriétaire dans la disposition de son bien alors que le locataire serait reconnu être sans intérêt légitime.

3. — Au II, remplacer les mots :

« en ce qui concerne »,

par le mot :

« pour ».

JUSTIFICATION.

L'expression « en ce qui concerne » est inélégante.

4. — Au II, supprimer les mots :

« non commercial ».

JUSTIFICATION.

Pourquoi limiter l'exception aux appartements ou parties de maison louées uniquement à des fins d'habitation? Le projet veut, avec raison, que le preneur ne puisse prétendre au renouvellement du bail que pour les locaux qui lui sont utiles, dont il use pour son commerce et sa famille. Il n'y a aucune raison pour que soient conservés aux locataires les profits de sous-locations, même si elles sont consenties pour l'exercice d'un commerce de détail.

Il en résultera que le sous-locataire deviendra locataire direct du bailleur principal.

5. — Au IV, supprimer les mots :

« majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé ».

JUSTIFICATION.

La rédaction est pénible et compliquée.

Mais la réserve d'une majoration éventuelle doit être nettement condamnée.

Nous sommes en présence d'un propriétaire qui refuse le premier ou le second renouvellement pour neuf années.

Il n'est pas question d'obtenir un loyer majoré, cas visé par le 5°.

Evidemment, le refus de renouvellement dont il est question ici procède du mécontentement du bailleur à l'endroit de son locataire, négligent, mauvais commerçant, compromis dans des aventures scandaleuses, etc., ou encore de motifs graves peut-être mais qui ne peuvent être divulgués.

On assure, en pareil cas, une indemnité de trois années de loyer, ce qui est énorme. Et l'on voudrait que le juge pût élever cette indemnité, sans aucune limitation, selon son appréciation du dommage qu'infligerait au locataire le refus légitime de renouvellement du bail! Le propriétaire devrait prendre sa décision de refus sans pouvoir supputer ce qui pourrait lui en coûter! Les auteurs du projet n'ont pas « réalisé » l'énormité de cette disposition.

Het geldt ongeoorloofde handelingen die de contractuele betrekkingen onmogelijk maken. Is dat niet voldoende? Uit dergelijke beperkingen blijkt alleen het inzicht de huurders te vleien. Dit heeft geen zin.

2. — De laatste negen regels, na het woord :

« huurder »

weglaten.

VERANTWOORDING.

Waartoe dient het een bepaald geval aan te halen waarin de huurder geen wettig belang er bij zou hebben de hernieuwing aan te vragen?

Hoe kan men de weigering tot hernieuwing verbieden wanneer het duidelijk zou zijn dat de huurder, om welke reden ook, geen enkel wettig belang zou hebben?

Laten wij aan de rechter de zorg over om de handelingen te beoordelen.

Men zou zich even goed kunnen indenken dat de huurder het genot van het in huur genomen huis zou willen behouden om, dichtbij, een andere winkel van dezelfde aard te openen.

Er valt werkelijk niet aan te denken de eigenaar in de beschikking over zijn goed te hinderen terwijl zou erkend worden dat de huurder geen wettig belang heeft.

3. — Onder II, de woorden :

« wat het deel van het onroerend goed betreft »,

vervangen door de woorden :

« voor het deel van het onroerend goed ».

VERANTWOORDING.

Het woordje « voor » is minder zwaar dan de uitdrukking « wat... betreft ».

4. — Onder II, de woorden :

« voor een andere bestemming dan handelsgebruik »

weglaten.

VERANTWOORDING.

Waarom de uitzondering beperken tot de appartementen of gedeelten van huizen die alleen worden verhuurd om tot woning te dienen? Het ontwerp wil, terecht, dat de huurder slechts aanspraak zou kunnen maken op de hernieuwing van de overeenkomst voor de lokalen die nuttig voor hem zijn, die hij gebruikt voor zijn handel en voor zijn gezin. Er is geen enkele reden opdat de huurders de voordelen van onderverhuringen zouden behouden, zelfs indien zij worden toegestaan voor de uitoefening van een kleinhandel.

Daaruit vloeit voort, dat de onderhuurder rechtstreekse huurder wordt van de hoofverhuurder.

5. — Onder IV, de woorden :

« eventueel verhoogd met een toereikende som om de berokkende schade algeheel te vergoeden »

weglaten.

VERANTWOORDING.

De tekst is gewrongen en ingewikkeld.

Maar het voorbehoud van eventuele verhoging moet beslist aan de kaak worden gesteld.

Hier staan wij voor een eigenaar, die de eerste of de tweede vernieuwing voor negen jaar weigert.

Het gaat er niet om een verhoogde huurprijs te bekomen, wat op het geval n° 5 neerkomt.

Klaarblijkelijk spruit het verzet tegen de vernieuwing, waarvan er sprake is, uit de ontevredenheid van de verhuurder tegenover zijn huurder voort, die nalatig of een slechte handelaar is, of die in ergerlijke avonturen gewikkeld is, enz., of ook uit redenen die wellicht zwaarwichtig zijn, maar niet mogen worden verklaard.

In dergelijk geval wordt er een vergoeding gewaarborgd, die gelijk is aan drie jaar huur, wat nogal kras is. Hoe zou men willen, dat de rechter deze vergoeding, zonder enige beperking, zou kunnen opvoeren naar zijn beoordeling van de schade die aan de huurder zou worden herokkend door een wettig verzet tegen de verlenging van de huur? Moet de eigenaar zijn beslissing tot verzet nemen, zonder te kunnen berekenen wat de gevolgen hiervan zouden zijn! De indiensen van het ontwerp hebben het overdreven karakter van die bepaling niet ingezien.

Art. 25.

1. — Au 4°, supprimer les mots :

« stipulé dans le nouveau bail ».

JUSTIFICATION.

Un an, deux ans, trois ans de loyer, sans préjudice à la majoration de l'indemnité, c'est considérable.

Le locataire n'a pas offert un loyer suffisant. Il est primé par un autre amateur.

Celui-ci va mieux exploiter, ouvrir un commerce plus rémunérateur, ce qui lui permet de payer une location moins étreinte.

Pourquoi le locataire évincé obtiendrait-il une indemnité basée sur le nouveau loyer que lui-même n'a pas voulu payer encore que la loi lui réservât la préférence ?

Si le nouveau loyer est égal au triple de l'ancien, on voit à quelles conséquences ces dispositions peuvent conduire.

2. — Supprimer l'antépénultième alinéa.

JUSTIFICATION.

Cette disposition ouvre la porte à de nombreux procès, singulièrement difficiles à résoudre.

Aussi bien, baser l'indemnité du preneur sur le profit du bail leur est inconcevable. C'est bien au propriétaire qu'il appartient de disposer de sa maison et d'accepter un loyer rémunérateur.

Voilà un locataire qui a refusé de payer un loyer équitable que d'autres sont disposés à donner. Qu'il s'agisse d'un commerce différent ou d'une entreprise similaire, pourquoi la maison ne pourrait-elle pas aller, après neuf ou après dix-huit ans à l'amateur qui offre un meilleur prix ?

Ce « meilleur prix » constituerait-il un « profit » illégitime ou condamnable ?

Aussi bien, ce profit n'a rien à voir avec le préjudice ressenti par le locataire évincé et c'est ce préjudice qui seul peut entrer en ligne de compte pour doser l'indemnité.

3. — Au pénultième alinéa supprimer les mots :

« en raison de l'état d'abandon ou de déclin... ».

ou subsidiairement ajouter après les mots :

« abandon ou de déclin ».

les mots :

« ou pour toutes autres causes ».

JUSTIFICATION.

Pourquoi restreindre de la sorte la faculté pour le propriétaire d'échapper à une indemnité de rupture certainement indue ou manifestement excessive ?

Le locataire peut obtenir, lui, une indemnité égale à un an, à deux ans de loyer, même, dans certains cas, du nouveau loyer que lui-même n'a pas voulu payer, sans avoir à justifier du moindre dommage.

Mais si le préjudice dépasse ces forfaits, ils peut réclamer davantage encore (6°, 3° alinéa). C'est illimité. Pourquoi ne pas prévoir une mesure correspondante pour le bailleur ?

Art. 26.

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION.

Pourquoi charger le bailleur de payer une indemnité lorsque, par clause expresse du bail, il s'est réservé la faculté de reprendre la maison à la fin d'un triennat pour l'exploiter lui-même ou la faire exploiter par un parent proche ?

Pareille charge dissuadera le bailleur de donner sa maison en location pour quelques années seulement.

Art. 25.

1. — In het 4°, de woorden :

« volgens de nieuwe huurovereenkomst » weglaten.

VERANTWOORDING.

Eén jaar, twee jaar, drie jaar huur, onverminderd de verhoging van de vergoeding, dat is heel wat.

De huurder heeft geen voldoende huurprijs aangeboden : hij wordt verdrongen door een andere liefhebber.

Laatsgenoemde zal beter exploiteren en een meer winstgevende handel aanvangen, wat hem in de mogelijkheid stelt een hogere huur te betalen.

Waarom zou de ontzette huurder een vergoeding bekomen op grond van de nieuwe huurprijs die hij zelf niet heeft willen betalen, alhoewel de wet hem de voorkeur gaf ?

Indien de nieuwe huurprijs het driedubbele bedraagt van de vroegere huurprijs, dan stelt men vast tot welke gevolgen die bepalingen kunnen leiden.

2. — Het lid, dat het voorlaatste lid voorafgaat, weglaten.

VERANTWOORDING.

Die bepaling is een aanleiding tot vele processen, waarvan de beslissingen uiterst moeilijk zullen zijn.

Hoe kan men zich immers voorstellen, dat de vergoeding van de huurder afhankelijk wordt gemaakt van de winst van de verhuurder ? Het komt immers aan de eigenaar toe over zijn huis te beschikken en er een winstgevende huurprijs voor te vragen.

Hier staan wij voor een huurder, die geweigerd heeft een billijke huurprijs te betalen, die anderen geneigd zouden zijn te geven. Of het nu gaat om een verschillende handel of om een gelijkaardig bedrijf, waarom zou het huis, na 9 of 18 jaar, dan niet kunnen worden verhuurd aan hem die er een hogere prijs voor aanbiedt ?

Zou die « hogere prijs » een onwettige of strafbare « winst » uitmaken ?

Die winst heeft dan ook niets te maken met het nadeel dat de uitgewonnen huurder oploopt, en alleen dat nadeel mag in aanmerking komen bij de beoordeling van de vergoeding.

3. — In het voorlaatste lid, de woorden :

« gelet op de staat van verlating of verval »

weglaten.

of, in bijkomende orde, na de woorden :

« verlating of verval ».

de woorden :

« of om alle andere redenen »

toevoegen.

VERANTWOORDING.

Waarom aldus voor de eigenaar het vermogen beperken om aan een vergoeding wegens verbreking te ontsnappen, die klaarblijkelijk niet verschuldigd of kennelijk overdreven is ?

De huurder echter kan een vergoeding bekomen, die gelijk is aan één jaar, twee jaar huur, in sommige gevallen zelfs wordt zij op de nieuwe huurprijs berekend, die hij zelf niet heeft willen betalen, zonder dat hij van enige schade ook moet doen blijken.

Maar ingeval de schade hoger is dan die forfaitaire bedragen, kan hij nog méér vorderen (6°, 3° lid). Er zijn geen perken aan. Waarom dergelijke maatregel niet voorzien ten bate van de verhuurder ?

Art. 26.

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING.

Waarom de betaling van een vergoeding aan de verhuurder opleggen, wanneer hij zich, bij uitdrukkelijk beding van de overeenkomst, de mogelijkheid heeft voorbehouden, het goed na het verstrijken van een driejarige termijn terug te nemen om er zelf handel te drijven, of om er handel in te laten drijven door naaste bloedverwant ?

Dergelijke last zal de verhuurder er toe aanzetten te weigeren zijn huis voor slechts enkele jaren te verhuren.

Art. 27.

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION.

Pareille sanction est d'un arbitraire débridé. Quelle que soit la valeur de l'immeuble, le retard apporté par le propriétaire qui peut être temporairement en difficulté de trésorerie vaudrait au locataire sortant le droit de se maintenir en jouissance sans rien payer!

Le locataire dispose d'autres moyens pour se faire payer. Il peut saisir l'immeuble ou saisir les loyers dans les mains du nouveau locataire.

Cette disposition relève de la démagogie.

Art. 33.

1. — A la première ligne, supprimer les mots :
« commerciaux ».

JUSTIFICATION.

Pourquoi la répétition de cette expression fâcheuse? Aussi bien, est-il vraiment indiqué de répéter à toutes les lignes qu'il s'agit des baux de maisons de commerce?

2. — A la huitième ligne, remplacer les mots :
« à ceux à durée indéterminée »,
par les mots :
« aux baux à durée indéterminée ».

Art. 27.

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING.

Een dergelijke sanctie geeft blijk van een ongebreidelde willekeur. Welke ook de waarde van het onroerende goed weze, kan de laattijdige betaling door de eigenaar, die tijdelijk in geldverlegenheid kan verkeren, voor de uittredende huurder het recht medebrengen om de lokalen te blijven betrekken zonder een cent te betalen!

De huurder beschikt over andere middelen om zich te doen betalen. Hij kan het onroerend goed in beslag nemen of de hand leggen op de huurgelden bij de nieuwe huurder.

Deze bepaling is demagogisch.

Art. 33.

1. — Op de eerste regel, de woorden :
« handels- »

weglaten.

VERANTWOORDING.

Waarom die jammerlijke uitdrukking herhalen? Is het trouwens wel geboden op elke regel te herhalen dat het huurovereenkomsten voor handelshuizen geldt?

2. — Op de achtste en negende regel, de woorden :
« op die met onbepaalde duur ».

vervangen door de woorden :

« op de huurovereenkomsten met onbepaalde duur ».

M. PHILIPPART.

J. GASPARD.

J. OBLIN.

M. HERMAN.