

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

8 NOVEMBRE 1951.

PROPOSITION DE LOI

tendant à modifier la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 20 décembre 1950 sur les baux à loyer a donné une définition du bail à loyer; c'est celui qui a pour objet un immeuble ou partie d'immeuble principalement à usage d'habitation.

La loi du 30 avril 1951 a donné une définition au bail commercial : celui qui a pour objet un immeuble ou partie d'immeuble affecté principalement à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public.

Le texte de l'article 1 de la loi du 30 avril 1951, et celui de son article 2, excluent notamment de la notion de bail commercial :

1° les baux portant sur des immeubles dont l'affectation est devenue *tacitement* commerciale en cours de bail;

2° les locataires artisans non directement en contact avec le public;

3° les baux portant sur les immeubles visés par le 4° de l'article 2.

Ces exclusions sont injustifiées et créent en tout cas pour ces locataires des situations extrêmement injustes.

En effet, ils ne bénéficient d'aucune protection légale à l'exception du délai de préavis de six mois et ce pendant une année, prévu par l'article 36.

En dehors de ce texte, ni les dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, ni les dispositions relatives à la propriété commerciale ne leur sont applicables.

Le maintien des articles 1 et 2 de la loi du 30 avril 1951 dans leur texte actuel, risque de provoquer de nombreuses expulsions.

Le mot « tacite » doit être ajouté en ce qui concerne les immeubles devenus commerciaux en cours de bail.

8 NOVEMBER 1951.

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De wet van 20 December 1950 op de huishuur bevat een bepaling van de huurovereenkomst; deze geldt voor een onroerend goed of een gedeelte van onroerend goed dat hoofdzakelijk als woning dient.

De wet van 30 April 1951 verstrekke een bepaling van de handelshuurovereenkomst : die welke betrekking heeft op een onroerend goed of een gedeelte van onroerend goed dat in hoofdzaak bestemd is tot het drijven van kleinhandel of tot de bedrijvigheid van een ambachtsman die rechtstreeks met het publiek handelt.

Volgens de tekst van het eerste artikel der wet van 30 April 1951 en die van artikel 2 derzelfde wet, vallen niet onder het begrip handelshuurovereenkomst :

1° de huurovereenkomsten met betrekking tot onroerende goederen waarvan de bestemming *stilzwijgend* een handelskarakter heeft verkregen in de loop van de huurovereenkomst;

2° de huurders-ambachtslieden die niet rechtstreeks met het publiek handelen;

3° de huurovereenkomsten betreffende de bij artikel 2, 4°, bedoelde onroerende goederen.

Die uitzonderingen zijn niet gewettigd en roepen in ieder geval voor de huurders uiterst onrechtvaardige toestanden in het leven.

Zij genieten, inderdaad, geen enkele wettelijke bescherming buiten de opzegging van zes maanden geldend, voor één jaar, bepaald bij artikel 36.

Buiten bedoelde tekst zijn noch de buitengewone bepalingen in zake huishuur, noch de bepalingen betreffende het handelsfonds op hen toepasselijk.

Het behoud van de huidige tekst van artikelen 1 en 2 der wet van 30 April 1951 zou aanleiding kunnen geven tot talrijke uitzettingen.

Het woord « stilzwijgende » moet worden ingevoegd voor de onroerende goederen die een handelsfonds zijn geworden in de loop van de huurovereenkomst.

G.

D'autre part, la suppression du 4° de l'article 2 s'impose si l'on veut respecter à l'égard de tous les commerçants, l'égalité la plus élémentaire.

Enfin, il n'y a pas d'objection de principe à étendre le bénéfice de la loi à tous les artisans.

Qu'il soit ou non en contact direct avec le public, l'artisan s'est créé une clientèle dans un certain rayon géographique.

Il lui est d'autre part difficile de retrouver une installation répondant aux nécessités de son activité.

Cette innovation implique une extension de la notion de fonds de commerce.

La notion de fonds de commerce est idéale.

Le fonds de commerce est néanmoins basé sur différents éléments matériels préalables, parmi lesquels il n'est pas nécessaire de voir figurer l'existence d'un magasin.

Il est indispensable aussi de remettre en vigueur les dispositions transitoires constituées par les articles 33, 34 et 35, en faveur des nouveaux bénéficiaires de la loi.

Anderzijds moet het 4° van artikel 1 wegvallen, zo men voor het allerminst de gelijkheid onder alle handelaars wil eerbiedigen.

Ten slotte, is er geen principieel bezwaar tegen de uitbreiding van de wet tot al de ambachtslieden.

Ook wanneer hij niet rechtstreeks in verbinding staat met het publiek, heeft de ambachtsman binnen een bepaalde omtrek een clientèle gevormd.

Daarenboven valt het hem moeilijk een nieuwe installatie te vinden welke aan de vereisten van zijn bedrijvigheid beantwoordt.

Dergelijke nieuwigheid vergt een uitbreiding van het begrip van het handelsfonds.

Het begrip van het handelsfonds is ideëel.

Niettemin is het handelsfonds gegrondvest op verschillende voorafgaande stoffelijke bestanddelen, waaronder niet noodzakelijk het bestaan van een winkel.

Ook is het onontbeerlijk dat de in artikelen 33, 34 en 35 vastgelegde overgangsbepalingen ten gunste van de nieuwe gerechtigden op de wet terug in werking worden gesteld.

Henri DERUELLES.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

L'article premier de la loi du 30 avril 1951 est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1. — Par baux commerciaux, on entend ceux ayant pour objet des immeubles ou parties d'immeubles qui soit de manière expresse ou tacite, dès l'entrée en jouissance, soit de l'accord exprès ou tacite des parties en cours de bail, sont affectés principalement à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan. »

Art. 2.

Le 4° de l'article 2 est supprimé.

Art. 3.

Les articles 33, 34 et 35 sont remis en vigueur en faveur des bénéficiaires de la présente loi.

6 novembre 1951.

WETSVOORSTEL

Eerste artikel.

Het eerste artikel der wet van 30 April 1951 vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1. — Onder handelshuurovereenkomsten verstaat men huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend bij de ingenottreding, hetzij door een uitdrukkelijke of stilzwijgende overeenkomst van partijen in de loop der huurovereenkomst, in hoofdzaak bestemd zijn tot het drijven van kleinhandel of tot de bedrijvigheid van een ambachtsman. »

Art. 2.

Artikel 2, 4°, weglaten.

Art. 3.

De artikelen 33, 34 en 35 opnieuw in werking stellen voor de begunstigten van deze wet.

6 November 1951.

H. DERUELLES,
F. DETIEGE,
G. BOHY.