

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

5 DÉCEMBRE 1951.

5 DECEMBER 1951.

PROPOSITION DE LOI

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

WETSVOORSTEL

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

DEVELOPPEMENTS

TOELICHTING

MESDAMES, MESSIEURS.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN.

C'est en novembre 1946 que MM. Lilar, Ministre de la Justice, et Liebaert, Ministre des Affaires Economiques, ont pris l'initiative de déposer un projet de loi sur la protection du fonds de commerce, qui répondait exactement aux vœux des classes moyennes commerçantes et artisanales.

En faisant, pendant plus de quatre ans, la navette entre la Chambre et le Sénat, ce projet rationnel et équitable a été complètement remanié, transformé et bouleversé, par des travaux parlementaires, qui n'ont pas toujours brillé par la clarté, la logique et la précision et qui ont finalement donné naissance à un texte législatif qui constitue un compromis entre les « aspirations essentielles » des locataires commerçants et les « intérêts légitimes » des propriétaires fonciers.

Il n'est donc pas étonnant que la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux ait été fort mal accueillie par ceux qui espéraient en être les principaux bénéficiaires.

Les commerçants et les artisans qui doivent prendre en location les locaux nécessaires à l'exercice de leur profession reprochent au législateur de n'avoir pas voulu — ou de n'avoir pas osé — donner une solution d'ensemble au problème de la propriété commerciale. Ils se plaignent surtout de n'avoir pas obtenu cette protection durable et efficace du fonds de commerce qu'ils réclamaient et attendaient impatiemment, depuis de longues années.

Il faut avoir la franchise et l'objectivité de reconnaître que leurs critiques et leurs griefs sont amplement justifiés.

Il est certain, en effet, que la loi nouvelle ne respecte pas l'intention des auteurs du projet initial. La durée minimum et la stabilité du bail commercial ne sont pas suffisamment garanties. Le montant forfaitaire des indemnités d'éviction est tellement dérisoire qu'il constitue, dans certains cas, une véritable prime à la fraude et à la mauvaise foi. Enfin, les dispositions transitoires permettent d'expulser, avec un préavis insignifiant — et souvent sans aucune

In November 1946 namen de heren Lilar, Minister van Justitie, en Liebaert, Minister van Economische Zaken, het initiatief een wetsontwerp in te dienen op de bescherming van het handelsfonds, wetsontwerp dat precies beantwoordde aan de wensen van de handelaars en ambachtslieden uit de middenstand.

Dat redelijk en billijk ontwerp reisde meer dan vier jaar lang heen en terug van de Kamer naar de Senaat en het werd grondig gewijzigd, omgewerkt en 't onderst boven gekeerd door parlementaire werkzaamheden die niet altijd uitmuntten door klaarheid, logica en nauwkeurigheid en die uiteindelijk een wettekst tot stand brachten die een vergelijk uitmaakt tussen de « essentiële verzuchtingen » van de handeldrijvende huurders en de « gewettigde belangen » van de grondeigenaars.

Het baart dan ook geen verwondering dat de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten zeer slecht onthaald werd door hen die hoopten de voornaamste begunstigten er van te zijn.

De handelaars en de ambachtslieden die de nodige lokalen tot uitoefening van hun beroep moeten huren, maken er de wetgever een verwijt van dat hij geen algehele oplossing heeft willen — of heeft durven — geven aan het vraagstuk van de handelseigendom. Zij klagen vooral over het feit dat zij niet die blijvende en doeltreffende bescherming van het handelsfonds hebben bekomen die zij met ongeduld sedert vele jaren eisten en verwachtten.

Men moet eerlijk en objectief toegeven dat hun kritiek en hun grieven ruimschoots gewettigd zijn.

Het staat, inderdaad, buiten kijf dat de nieuwe wet het inzicht van de indieners van het oorspronkelijk ontwerp niet eerbiedigt. De minimum-duur en de vastheid van de handelshuurovereenkomst worden niet genoeg gewaarborgd. Het forfaitair bedrag van de uitwinningvergoedingen is zo bespottelijk gering dat het, in sommige gevallen, een ware aanmoediging tot bedrog en kwade trouw uitmaakt. Ten slotte, laten de overgangsbepalingen toe,

indemnité — des locataires qui croyaient pouvoir bénéficier de la prorogation légale et qui se voient brutalement dépouillés du fruit de leur travail et de leur activité professionnelle.

Les lacunes, les obscurités et les complications de la loi ont déjà provoqué d'innombrables litiges, qui placent les tribunaux devant des problèmes complexes, délicats et parfois insolubles. La doctrine est indécise, la jurisprudence contradictoire. Nombreux sont les jugements qui ordonnent des expulsions, dans des conditions qui heurtent l'équité la plus élémentaire.

Pour mettre fin à cette dangereuse confusion, il faudrait procéder à une refonte complète et minutieuse de la loi. En attendant que le Parlement puisse se consacrer à cette œuvre de longue haleine, il est indispensable de remédier, de toute urgence, aux erreurs les plus lourdes et aux injustices les plus flagrantes.

Tel est l'objet limité de la présente proposition.

* * *

L'article 2, 4^e de la loi du 30 avril 1951 prive de toute protection légale les baux d'immeubles qui, en raison de la modicité de leur revenu cadastral, bénéficient d'une réduction du droit d'enregistrement.

Rien, dans les travaux préparatoires, ne permet de justifier cette dérogation, dont le législateur n'a certainement pas prévu les conséquences.

Dans la plupart des petites localités, le loyer des immeubles à destination commerciale est presque toujours supérieur au revenu cadastral. Des locaux modestes constituent souvent le siège d'entreprises commerciales prospères et florissantes. Il n'existe aucune raison valable d'exclure ces locations du bénéfice de la loi sur les baux commerciaux.

Le gouvernement lui-même a reconnu la nécessité de réparer l'erreur commise par le législateur, puisque le Ministre de la Justice vient de déposer sur le bureau du Sénat un projet de loi qui tend à remplacer la référence au revenu cadastral par la référence aux « revenus modiques dont le taux sera fixé par un arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres ».

Cette modification n'est pas encore suffisante. Nous proposons de supprimer purement et simplement le 4^e de l'article 2 actuel.

* * *

Le premier alinéa de l'article 7 dispose que « le preneur a le droit d'effectuer dans les lieux loués toute transformation utile à son entreprise, dont le coût ne dépasse pas trois années de loyer... ».

Cette limitation purement arbitraire est de nature à faire obstacle à des projets d'aménagement dont l'exécution serait aussi avantageuse pour le propriétaire que pour le locataire commerçant.

D'ailleurs, au prix actuel des matériaux et de la main-d'œuvre, le coût des travaux dépassera presque toujours ce plafond.

Dans la plupart des cas, le bailleur n'aura rien à craindre, puisqu'il a toujours le droit de s'opposer aux travaux projetés et d'exiger que son locataire le dégage de toute responsabilité.

* * *

L'article 16, I, 4^e, dispose, en son alinéa 3 :

« Si le preneur conteste que le bailleur soit fondé à se prévaloir des motifs visés aux alinéas précédents, il se

met een onbeduidende opzeg en vaak zonder de minste vergoeding, huurders uit te zetten die meenden het voordeel te kunnen genieten van de wettelijke verlenging en die op brutale wijze beroofd worden van de vruchten van hun arbeid en van hun beroepsbedrijvigheid.

De leemten, de duisterheid en de ingewikkeldheid van de wet hebben reeds aanleiding gegeven tot tal van geschillen waarbij de rechtbanken voor complexe, kies en soms onoplosbare vraagstukken komen te staan. De vonnissen, waarbij uitzettingen worden bevolen onder voorwaarden die tegen de meest elementaire billijkheid indruisen, zijn legio.

Om een einde te maken aan die gevaarlijke verwarring, zou men de wet volledig en zeer nauwkeurig moeten omwerken. In afwachting dat het Parlement zich aan dat werk van lange adem kan wijden, is het volstrekt nodig zonder verwijl de grofste fouten en de meest opvallende onrechtvaardigheden te verhelpen.

Dat is het beperkte opzet van dit voorstel.

* * *

Bij artikel 2, 4^e, der wet van 30 April 1951 wordt iedere wettelijke bescherming ontzegd aan de huurovereenkomsten in zake onroerende goederen die, wegens het gering kadastraal inkomen er van, vermindering van registratierecht genieten.

In de parlementaire werkzaamheden is er niets dat die afwijking verantwoordt, waarvan de wetgever zeker de gevolgen niet heeft voorzien.

In de meeste kleine localiteiten ligt de huurprijs van de onroerende goederen met handelsdoeleinden haast altijd hoger dan het kadastraal inkomen. In bescheiden lokalen is soms de zetel gevestigd van bloeiende handelszaken. Er bestaat geen enkele geldige reden om die huurders uit te sluiten van het voordeel der wet op de handelshuurovereenkomsten.

De Regering zelf heeft ingezien dat de door de wetgever begane vergissing moet goedge maakt worden, vermits de Minister van Justitie zopas op het bureau van de Senaat een wetsontwerp heeft ingediend dat er toe strekt de verwijzing naar het kadastraal inkomen te vervangen door de verwijzing naar « het gering inkomen waarvan het bedrag zal worden bepaald bij een in Ministerraad overlegd Koninklijk besluit ».

Dergelijke wijziging volstaat nog niet. Wij stellen voor het 4^e van het tegenwoordig artikel 2 eenvoudig af te schaffen.

* * *

Het eerste lid van artikel 7 luidt : « De huurder heeft het recht in het gehuurde goed elke verbouwing uit te voeren die van nut is voor zijn onderneming en waarvan de kosten drie jaar huur niet te boven gaan... »

Zulke louter willekeurige beperking is van die aard dat zij de verwezenlijking van ontwerpen tot inrichting zou beletten, die nochtans voordelig zou zijn, zowel voor de verhuurder, als voor de handeldrijvende huurder.

Met de tegenwoordige prijs van materialen en werkrachten zal trouwens de kost van de werken dergelijk maximumbedrag steeds te boven gaan.

In de meeste gevallen zal de verhuurder niets te vrezen hebben, daar hij steeds het recht heeft, om zich tegen de ontworpen werken te verzetten, en te eisen dat de huurder hem van alle aansprakelijkheid ontslaat.

* * *

Het derde lid van artikel 16, I, 4^e, luidt :

« Zo de huurder betwist dat de verhuurder gerechtigd is de in de voorgaande leden opgegeven redenen in te roe-

pourvoit devant le Juge, dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion. »

Ce texte obscur et ambigu donne lieu à des interprétations différentes.

D'après certains commentateurs de la loi, le recours du preneur ne s'appliquerait qu'aux motifs visés au 4° du paragraphe 1, c'est-à-dire aux manquements graves que le bailleur reproche au locataire pour justifier son refus de renouvellement du bail.

D'autres soutiennent que le preneur peut se pourvoir devant le Juge pour contester la légitimité, le fondement ou la sincérité des motifs dont le propriétaire se prévaut.

La logique et le bon sens commandent de se rallier à cette dernière interprétation.

Il arrive fréquemment que le preneur soit capable d'établir que le propriétaire invoque des motifs irréalisables, fantaisistes ou dénués de tout fondement. Il doit donc être admis à prouver, par toutes voies de droit, que le bailleur n'a pas sérieusement l'intention de reconstruire l'immeuble, de l'occuper personnellement ou de l'affecter à une destination exclusive de toute entreprise commerciale.

La faculté pour le locataire de se pourvoir devant le Juge, dans les trente jours de la réponse du bailleur, doit s'appliquer à tous les motifs invoqués par celui-ci pour refuser le renouvellement du bail.

Au lieu d'être inséré au troisième alinéa du 4° du paragraphe 1 de l'article 16, ce droit de recours devrait donc faire l'objet d'un paragraphe V nouveau que nous proposons de rédiger de la manière suivante :

« V. — Si le preneur conteste que le bailleur soit fondé à se prévaloir des motifs visés au paragraphe I ci-dessus, il se pourvoit devant le Juge, dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion. »

* * *

L'article 18 dispose qu'en cas de désaccord sur les conditions et les modalités du bail renouvelé, le preneur doit se pourvoir devant le Juge, dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion.

De quel droit le locataire est-il forcé s'il laisse expirer ce délai ? De son droit au renouvellement du bail ou de celui de contester les conditions différentes notifiées par le bailleur ?

La question est controversée.

La rédaction actuelle de l'article 18 ne permet pas d'interpréter exactement l'intention du législateur.

Pour éviter toute équivoque, il importe de préciser que le preneur qui ne s'est pas pourvu devant le Juge, dans les trente jours de la réponse du bailleur, est présumé avoir renoncé au renouvellement de son bail.

* * *

L'article 25 avait primitivement pour objet d'assurer au preneur une réparation suffisante du préjudice que lui cause son éviction.

Il est inadmissible que cette réparation ne soit pas intégrale chaque fois que le bailleur commet un acte de mauvais gré ou une infraction à la loi.

pen, voorziet hij zich vóór de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van uitsluiting. »

Deze duistere en dubbelzinnige tekst geeft aanleiding tot verschillende interpretatie.

Volgens sommige verklaarders van de wet zou het beroep van de huurder alleen slaan op de redenen die onder 4° van § 1 zijn bedoeld, zegge de zware tekortkomingen, die de verhuurder aan de huurder verwijt, om zijn verzet tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst te verantwoorden.

Anderen beweren, dat de huurder zich vóór de rechter kan voorzien, om de wettelijkheid, de gegrondheid of de echtheid van de redenen te betwisten, waarop de verhuurder beroep doet.

Volgens de logica en het gezond verstand moet men zich bij de laatstbedoelde interpretatie aansluiten.

Het komt dikwijls voor, dat de huurder in staat is te bewijzen, dat de verhuurder een beroep doet op redenen die niet te verwezenlijken, uit de lucht gegrepen of volkomen ongegrond blijken te zijn. De mogelijkheid dient dus te worden gelaten om door alle rechtsmiddelen te bewijzen dat de verhuurder niet werkelijk het inzicht heeft het goed weder op te bouwen, het persoonlijk te betrekken of het te bestemmen voor een doel met uitsluiting van ieder handelsbedrijf.

Het recht voor de huurder om zich vóór de rechter te voorzien binnen dertig dagen na het antwoord van de huurder moet toepasselijk zijn op alle redenen die door laatstgenoemde worden aangevoerd om zich tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst te verzetten.

In plaats van te worden ingevoegd in het derde lid van het 4° van paragraaf I van artikel 16, zou dat recht op beroep het voorwerp moeten uitmaken van een nieuwe paragraaf V, die wij voorstellen te doen luiden als volgt :

« V. — Zo de huurder betwist dat de verhuurder gerechtigd is de in paragraaf I hierboven opgegeven redenen in te roepen, voorziet hij zich vóór de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van uitsluiting. »

* * *

Artikel 18 bepaalt dat de huurder zich, in geval van onenigheid omtrent de voorwaarden en de modaliteiten der huurovereenkomst, moet voorzien vóór de rechter, binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van uitsluiting.

Met welk recht wordt de huurder uitgesloten indien hij die termijn laat verstrijken ? Krachtens zijn recht om de huurovereenkomst te doen hernieuwen, of krachtens zijn recht om de andersluidende voorwaarden te betwisten die door de verhuurder worden betekend ?

Die kwestie wordt omstreden.

De huidige tekst van artikel 18 biedt geen mogelijkheid om het inzicht van de wetgever juist te verklaren.

Om ieder misverstand te vermijden, moet nader worden bepaald dat de huurder, die zich niet vóór de rechter heeft voorzien binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, geacht wordt afgezien te hebben van de hernieuwing van zijn huurovereenkomst.

* * *

Artikel 25 strekte oorspronkelijk er toe aan de huurder een toereikend herstel te verzekeren voor de schade die hem door zijn uitwinning wordt berokkend.

Het is onaannemelijk dat deze vergoeding niet integraal zou zijn telkens als de verhuurder een kwaadwillige daad verricht of inbreuk maakt op de wet.

Le principe de la limitation forfaitaire de l'indemnité d'éviction est d'ailleurs juridiquement indéfendable. Il équivaut, en fait, à priver le locataire de toute garantie sérieuse contre le danger d'éviction.

Qu'a-t-on voulu éviter en fixant un forfait ? Les procès ? L'expérience prouve déjà que chaque refus de renouvellement du bail donne lieu à une action judiciaire de la part du preneur, qui use de tous les moyens légaux pour éviter ou minimiser les conséquences désastreuses de l'éviction.

Quant au montant des indemnités forfaitaires, il est tout simplement dérisoire. Dans la plupart des cas, le propriétaire n'hésitera pas à abandonner un, deux ou même trois ans de loyer pour pouvoir libérer son immeuble. Le profit qu'il retirera de l'éviction de son locataire compensera largement ce sacrifice. D'autant plus que le preneur négligera souvent de vérifier, après son départ, si le bailleur réalise ou non l'intention pour laquelle il a pu l'évincer.

La seule solution équitable consiste à remplacer l'indemnité forfaitaire par une indemnité minimum qui sera due chaque fois que le bailleur évince son locataire commerçant et ce, quels que soient les motifs invoqués. C'est le seul moyen de protéger efficacement le fonds de commerce.

Il doit être bien entendu que cette indemnité minimum sera majorée, dans certains cas, des sommes suffisantes pour réparer intégralement le préjudice que l'éviction occasionne au locataire.

* * *

C'est l'application de l'article 33, alinéa 4, qui provoque sans doute les protestations les plus véhémentes et les plus fondées.

En admettant même que le bailleur ait le droit d'évincer son locataire, pour occuper personnellement et effectivement le bien loué ou le faire occuper, dans les mêmes conditions, par les membres de sa famille, il est inconcevable que le preneur puisse être expulsé moyennant un préavis de six mois, alors que, dans tous les autres cas, le bénéfice de la prorogation lui serait assuré jusqu'au 20 novembre 1952.

Telle qu'elle est rédigée, cette disposition permet même de contester le droit du locataire à une indemnité d'éviction.

Les abus que provoque l'application trop fréquente de ce texte suffisent à justifier sa suppression.

* * *

En concordance avec la suppression du 4° de l'article 2, il y a lieu de porter à un an au moins le préavis de six mois prévu par l'article 36 de la loi du 30 avril 1951.

Ce délai est d'ailleurs manifestement insuffisant.

* * *

Il faut nécessairement régler, par des dispositions transitoires, les nombreux litiges qui ont déjà reçu une solution définitive, par application de la loi du 30 avril 1951.

Il faut notamment surseoir aux expulsions prononcées et assurer aux locataires évincés le bénéfice des indemnités prévues par la présente proposition de loi.

Het beginsel van de forfaitaire beperking der uitwinningvergoeding kan trouwens uit rechtskundig oogpunt niet verdedigd worden. Het komt er in feite op neer, de huurder elke ernstige waarborg tegen het gevaar van uitwinning te ontnemen.

Wat wilde men vermijden door een forfaitair bedrag vast te stellen ? Processen ? De ondervinding wijst reeds uit dat elke weigering om de huurovereenkomst te hernieuwen aanleiding geeft tot een rechtsvordering vanwege de huurder, die alle rechtsmiddelen aanwendt om aan de noodlottige gevolgen van de uitwinning te ontsnappen of ze tot op een minimum terug te brengen.

Wat het bedrag der forfaitaire vergoedingen betreft, dit is gewoonweg belachelijk. In de meeste gevallen zal de eigenaar geen ogenblik aarzelen om één, twee of zelfs drie jaar huur te laten vallen om zijn onroerend goed te kunnen vrijmaken. Het voordeel dat voor hem in de uitwinning van zijn huurder gelegen is, zal hem dit offer ruimschoots vergoeden. Te meer daar de huurder vaak zal nalaten, na zijn vertrek te onderzoeken of de verhuurder zich houdt aan het voornemen, dat hij bij de uitwinning als reden deed gelden.

De enige billijke oplossing bestaat er in de forfaitaire vergoeding te vervangen door een minimumvergoeding, die verschuldigd is telkens als de verhuurder het goed tegen zijn handeldrijvende huurder uitwint, en zulks om het even welke de aangevoerde redenen zijn. Daarin ligt het enige middel om het handelsfonds doeltreffend te beschermen.

Er dient echter wel verstaan dat deze minimumvergoeding in sommige gevallen verhoogd wordt met het bedrag dat vereist is om de schade, die de uitwinning voor de huurder betekent, integraal te vergoeden.

* * *

Het is de toepassing van artikel 33, lid 4, die het scherpste en meest gegronde verzet uitlokt.

Toegegeven zelfs dat de verhuurder het recht heeft het gehuurde goed tegen zijn huurder uit te winnen, om het persoonlijk en werkelijk te betrekken, of het onder diezelfde voorwaarden te doen betrekken door de leden van zijn gezin, dan is het toch onaannemelijk dat hij de huurder zou kunnen uitdrijven mits hij daarvan zes maanden te voren kennis geeft, terwijl die huurder in alle andere gevallen het voordeel van de verlenging zou genieten tot 20 November 1952.

Zoals zij werd opgesteld, laat deze bepaling toe zelfs het recht van de huurder op een uitwinningvergoeding te betwisten.

De misbruiken waartoe de al te veelvuldige toepassing van deze tekst aanleiding geeft, volstaan om de weglating er van te rechtvaardigen.

* * *

In overeenstemming met de weglating van het 4° van artikel 2 dient de bij artikel 36 der wet van 30 April 1951 bepaalde opzeggingstermijn op een jaar gebracht.

Dit uitstel is overigens klaarblijkelijk onvoldoende.

* * *

De geschillen die reeds op definitieve wijze werden beslecht bij toepassing van de wet van 30 April 1951 dienen volstrekt door overgangsbepalingen geregeld.

De uitgesproken uitzettingen dienen namelijk uitgesteld en aan de uitgezette huurders dient het voordeel verzekerd van de bij dit wetsvoorstel voorziene vergoedingen.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Le 4° de l'article 2 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce est supprimé.

Art. 2.

A l'alinéa 1^{er} de l'article 7 de cette même loi, les mots « dont le coût ne dépasse pas trois années de loyer » sont supprimés.

Art. 3.

L'alinéa 3 du 4° du paragraphe 1 de l'article 16 de cette même loi est supprimé.

Il est ajouté à l'article 16 un paragraphe V rédigé comme suit :

« V. — Si le preneur conteste que le bailleur soit fondé à se prévaloir des motifs visés au paragraphe 1 ci-dessus, il se pourvoit devant le Juge dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion. »

Art. 4.

A l'alinéa 1^{er} *in fine*, de l'article 18 de cette même loi, les mots « à peine de forclusion » sont remplacés par les mots « sous peine d'être déchu de son droit au renouvellement du bail. »

Art. 5.

L'article 25 de cette même loi est remplacé par les dispositions suivantes :

« Si le preneur a régulièrement manifesté sa volonté d'user de son droit au renouvellement et se l'est vu refuser, il a droit à une indemnité qui, sauf accord des parties survenant après l'ouverture de ce droit, ne peut être inférieure au montant de trois années de loyer.

Cette indemnité sera majorée des sommes suffisantes pour assurer au preneur évincé une réparation intégrale du préjudice qui lui est causé :

1° Si le bailleur ou un des occupants énumérés à l'article 16, I, 1°, même en cas d'application du paragraphe III de l'article 16, exerce dans l'immeuble un commerce similaire;

2° Si le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réagit pas, dans les six mois et ce pendant deux ans au moins, l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur;

3° Si le preneur qui a fait une offre sérieuse a été évincé par suite de l'offre d'un tiers surenchérisseur, conformément à l'article 23, et si le dit tiers exerce dans l'immeuble un commerce similaire à celui du preneur sortant.

Dans ce cas, le bailleur et le tiers nouvel occupant sont solidairement tenus de l'indemnité d'éviction.

WETSVOORSTEL

Eerste artikel.

Het 4° van artikel 2 der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds weglaten.

Art. 2.

In het eerste lid van artikel 7 derzelfde wet, worden de woorden « en waarvan de kosten drie jaar huur niet niet te boven gaan » weglaten.

Art. 3.

Lid 3 van het 4° van paragraaf I van artikel 16 derzelfde wet wordt weggelaten.

Aan artikel 16 wordt een paragraaf V toegevoegd, luidend als volgt :

« V. — Zo de huurder betwist dat de verhuurder gerechtigd is de in paragraaf I hierboven opgegeven redenen in te roepen, voorziet hij zich vóór de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van uitsluiting. »

Art. 4.

In het eerste lid, *in fine*, van artikel 18 derzelfde wet worden de woorden « op straffe van uitsluiting » vervangen door de woorden « op straffe vervallen te worden verklaard van zijn recht op hernieuwing van de huurovereenkomst ».

Art. 5.

Artikel 25 derzelfde wet wordt vervangen door volgende bepalingen :

« Indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en het hem werd ontzegd, heeft hij recht op een vergoeding die, behoudens akkoord van partijen, gesloten na ingang van dat recht, niet minder mag belopen dan het bedrag van drie jaar huur.

Die vergoeding wordt verhoogd met de nodige sommen om aan de van het goed uitgewonnen huurder een integraal herstel van het hem berokkende nadeel te verzekeren :

1° Indien de verhuurder of een der in artikel 16, I, 1° vermelde bewoners, zelfs indien toepassing is gemaakt van paragraaf III van artikel 16, een gelijkaardige handel drijft in het onroerend goed;

2° Indien de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te laten blijken, binnen zes maanden, en wel in de loop van ten minste twee jaar, het voornemen niet ten uitvoer brengt met het oog waarop hij het goed tegen de huurder heeft kunnen uitwinnen;

3° Indien de huurder die een ernstig aanbod gedaan heeft uitgewonnen werd ten gevolge van het aanbod van een meerbiedende derde, overeenkomstig artikel 23, en bedoelde derde in het goed een handel drijft van dezelfde aard als die welke de uittredende huurder dreef.

In zulk geval zijn de verhuurder en de derde, nieuwe bewoner, hoofdelijk gehouden tot betaling van de uitwinningvergoeding.

Lorsque le bailleur est propriétaire du fonds de commerce qui est exploité dans l'immeuble loué et que le bail porte simultanément sur le bien loué et le fonds de commerce, il ne doit pas d'indemnité, à moins que le preneur n'établisse qu'il a augmenté l'importance du fonds de commerce d'au moins 15 p. c.

En ce cas, le juge fixe l'indemnité en équité, selon la plus-value qui en est résultée pour le bailleur. »

Art. 6.

L'alinéa 4 de l'article 33 de cette même loi est supprimé.

Art. 7.

A l'article 36, *in fine*, de cette même loi, les mots « six mois au moins » sont remplacés par les mots « un an au moins ».

Art. 8.

La présente loi est applicable aux affaires pendantes.

Le preneur évincé peut, dans le mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, former opposition aux décisions non susceptibles de recours au fond qui ordonnent son déguerpissement ou qui statuent sur l'indemnité d'éviction.

Cette opposition est portée devant le président du tribunal de première instance siégeant en référé.

Le président peut faire surseoir à l'expulsion et statue sur l'indemnité d'éviction conformément aux dispositions de la présente loi.

Si la décision est encore susceptible d'un recours au fond, le juge saisi de ce recours statue conformément aux dispositions de la présente loi.

Dans le cas où l'exécution provisoire a été ordonnée par le premier Juge, elle sera suspendue jusqu'à la décision définitive.

Art. 9.

Le preneur qui, en exécution d'une décision coulée en force de chose jugée, a délaissé le bien loué, par application de la loi du 30 avril 1951, peut se pourvoir devant le juge pour exiger l'indemnité ou le supplément d'indemnité auxquels il a droit, en vertu des dispositions de la présente loi.

Cette action se prescrit par six mois depuis la date de l'entrée en vigueur de la présente loi.

4 décembre 1951.

Wanneer de verhuurder eigenaar is van een handelsfonds die in het verhuurde goed gedreven wordt en de huurovereenkomst op het verhuurde goed en op het handelsfonds te gelijk slaat, is hij geen vergoeding verschuldigd, tenzij de huurder bewijst dat hij de belangrijkheid van het handelsfonds met ten minste 15 t. h. heeft opgevoerd.

In dit geval, stelt de rechter de vergoeding vast naar billijkheid op grond van de waardevermeerdering die daaruit voor de verhuurder is ontstaan. »

Art. 6.

Het vierde lid van artikel 33 van dezelfde wet weglaten.

Art. 7.

In artikel 36, *in fine*, van dezelfde wet, de woorden « zes maanden » vervangen door de woorden « één jaar ten minste ».

Art. 8.

Deze wet is toepasselijk op de aanhangige zaken.

De uitgewonnen huurder kan, binnen de maand na de inwerkingtreding van deze wet, verzet aantekenen tegen de beslissingen, die voor geen verhaal in zake de grond vatbaar zijn, en zijn uitwinning bevelen of over de uitwinningsvergoeding uitspraak doen.

Dit verzet wordt aanhangig gemaakt bij de voorzitter van de in kort geding zetelende rechtbank van eerste aanleg.

De rechter kan de uitwinning laten uitstellen en doet uitspraak over de uitwinningsvergoeding, overeenkomstig de bepalingen van deze wet.

Indien de beslissing nog vatbaar is voor verhaal in zake de grond, doet de rechter, bij wie het verhaal aanhangig is gemaakt, uitspraak overeenkomstig de bepalingen van deze wet.

Ingeval de voorlopige tenuitvoerlegging door de eerste rechter werd bevolen, wordt zij geschorst tot na de eindbeslissing.

Art. 9.

De huurder, die ter voldoening aan een in kracht van gewijsde gegane beslissing, het verhuurde goed heeft verlaten bij toepassing van de wet van 30 April 1951, kan zich vóór de rechter voorzien om de vergoeding of de bijkomende vergoeding te vorderen, waarop hij krachtens deze wet recht heeft.

Bedoelde vordering verjaart zes maanden na de inwerkingtreding van deze wet.

4 December 1951.

Ch. JANSSENS,
H. LIEBAERT,
René LEFEBVRE,
M. DESTENAY.