

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1951-1952.

SÉANCE DU 20 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 sur la protection du fonds de commerce a, incontestablement, apporté aux commerçants une certaine protection de leurs droits. Toutefois, des modifications s'imposent d'urgence.

Les commerçants se rendent compte aujourd'hui, qu'une série de dispositions de cette loi les met en réalité à la merci de leur propriétaire.

Le législateur ne peut rester indifférent au mécontentement qui gronde parmi les commerçants. Il s'avère d'une extrême urgence qu'en tout cas il mette fin aux inégalités, aux abus auxquels donne lieu la loi.

Lors de la discussion générale, nous avons déjà attiré l'attention du Sénat sur l'élimination de certains artisans du bénéfice de la loi à cause de la rédaction de l'article 1^{er}.

Aussi nous proposons une modification à cet article.

Notre modification à l'article 11 a pour but d'empêcher des accords entre brasseurs et propriétaires préjudiciables aux locataires.

Enfin, nous considérons qu'il est indispensable de rouvrir les délais impartis aux commerçants, le nombre de ceux qui sont déclarés forclos, pour non respect des délais, étant très élevé.

Enfin, pourquoi avoir accordé trois mois aux propriétaires, généralement plus avertis ou mieux renseignés, pour répondre, et un mois aux locataires ? C'est pour rétablir l'égalité que nous proposons une modification à l'article 18.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1951-1952.

VERGADERING VAN 20 NOVEMBER 1951.

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

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De wet op de bescherming van het handelsfonds heeft, onbetwist, aan de handelaars een zekere vrijwaring van hun rechten bezorgd. Wijzigingen zijn evenwel dringend geboden.

De handelaars geven er zich thans rekenschap van dat een reeks bepalingen van die wet hen feitelijk aan de goede wil van hun eigenaars overlevert.

De wetgever kan niet onverschillig blijven ten opzichte van de ontevredenheid die bij de handelaars gist. Het blijkt allerdringendst nodig dat hij aan de ongelijkheden, aan de misbruiken waartoe de wet aanleiding geeft, een einde maakt.

Tijdens de algemene bespreking, hadden wij reeds de aandacht van de Senaat gevestigd op de uitschakeling van sommige ambachtslieden van het voordeel der wet door de bewoordingen van artikel 1.

Wij stellen dan ook een wijziging bij dat artikel voor.

Onze wijziging bij artikel 11 heeft ten doel de overeenkomsten tussen brouwers en eigenaars, die nadelig zijn voor de huurders, te voorkomen.

Bovendien menen wij dat het onmisbaar is de termijnen, waarover de handelaars beschikken, weder open te stellen; het aantal dergenen die uitgesloten verklaard zijn, om de termijnen niet nageleefd te hebben, is inderdaad zeer hoog.

Verder vragen wij ons af waarom drie maanden verleend werden aan de doorgaans meer op de hoogte zijnde of beter ingelichte eigenaars, om te antwoorden, en één maand aan de huurders. Met het doel de gelijkheid te herstellen, leggen wij een wijziging bij artikel 18 voor.

Le 2^o de l'article 25 crée une injustice flagrante entre des locataires se trouvant en présence des mêmes difficultés pour retrouver un autre immeuble.

A. BOULANGER.

*
**

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.

ARTICLE PREMIER.

L'article 1^{er} de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce, est remplacé par le texte suivant :

« Art. 1^{er}. — 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, à l'activité d'un artisan ou d'un petit industriel. »

ART. 2.

Il est ajouté à la fin du 2^e alinéa de l'article 11-II les mots « nonobstant toutes conventions contraires. »

ART. 3.

A l'article 14, après le 1^{er} alinéa, il est intercalé un nouvel alinéa, ainsi conçu :

« La demande de renouvellement sortira ses pleins et entiers effets si elle est adressée au bailleur dans les trois mois à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi, par un preneur dont le bail expire dans les dix-huit mois à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi. »

ART. 4.

Le délai de trente jours prévu à l'article 18 est porté à trois mois.

ART. 5.

Le mot « similaire » de l'article 25-2^o est supprimé.

A. BOULANGER.

N^o 2^o van artikel 25 doet een klaarblijkelijke onrechtvaardigheid ontstaan tussen huurders, die voor dezelfde moeilijkheden staan om een ander onroerend goed te vinden.

*
**

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

EERSTE ARTIKEL.

Artikel 1 der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds, wordt vervangen door de volgende tekst :

« 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 een kleinhandel of tot de bedrijvigheid van een ambachtsman of van een klein industriëel. »

ART. 2.

Aan het slot der 2^e alinea van artikel 11-II worden toegevoegd de woorden : « niettegenstaande alle strijdige overeenkomst. »

ART. 3.

Na de eerste alinea van artikel 14, wordt een nieuwe alinea ingelast, luidende :

« De vraag om hernieuwing zal haar volkomen gevolg hebben, indien zij tot de verhuurder gericht is binnen drie maanden te rekenen van de inwerkingtreding dezer wet, door een huurder wiens huurovereenkomst verstrijkt binnen achttien maanden te rekenen van de inwerkingtreding dezer wet »

ART 4.

De bij artikel 18 voorziene termijn van dertig dagen wordt gebracht op drie maanden.

ART. 5.

Het woord « gelijkaardige » valt weg in n^o 2^o van artikel 25.