

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1951-1952.

SÉANCE DU 19 FÉVRIER 1952.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner la proposition de loi modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1951-1952.

VERGADERING VAN 19 FEBRUARI 1952.

Verslag van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsvoorstel houdende wijziging der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

Présents : MM. ROLIN, président; ALLARD, ANÇOT, CAMBIER, CHOT, CLYNMANS, CUSTERS, HANQUET, KLUYSKENS, LAGAE, VAN HEMELRIJCK, VERMEYLEN et DERBAIX, rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

La proposition de loi de nos honorables collègues MM. Clynmans et consorts, portant le n° 44 des Documents parlementaires de la présente session, vise exclusivement le problème du renouvellement des baux commerciaux.

Sans toucher en rien aux dispositions de la loi du 30 avril 1951, organisant le régime des baux commerciaux, elle tend, dans une disposition de caractère purement transitoire, à rouvrir pendant un mois le délai imparti au locataire pour exercer son droit au renouvellement du bail. Et, comme conséquence de cette réouverture des délais, la proposition de loi règle le sort de certains jugements ordonnant le déguerpissement du locataire faute de demande régulière de renouvellement de bail et celui des conventions de bail qui seraient intervenues entre le bailleur et des tiers, en suite ou en prévision de la liberté d'occupation du bien loué.

La Commission de la Justice a limité la discussion au principe même de la réouverture du délai consacré par l'article 1^{er} de la proposition de loi.

Trois thèses y ont été défendues :

la réouverture pendant un mois du délai de l'article 14 telle que prévue à l'article 1^{er} de la proposition de loi;

Voir :

Document du Sénat :

44 (Session de 1951-1952) : Proposition de loi.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het wetsvoorstel van onze geachte collega's de hh. Clynmans c. s., gedrukt onder n° 44 van deze zitting, betreft uitsluitend het vraagstuk van de hernieuwing der handelshuurovereenkomsten.

Zonder hoe dan ook te raken aan de wet van 30 April 1951 tot inrichting van het stelsel van de handelshuurovereenkomsten, wil het, in een loutere overgangsbepaling, gedurende één maand de termijn heropenen die voor de huurder gesteld is om zijn recht op hernieuwing van de huurovereenkomst uit te oefenen. En als gevolg van die nieuwe opening van de termijnen regelt het wetsvoorstel het lot van sommige vonnissen waarbij de uitzetting van de huurder, bij gebreke van regelmatige aanvraag tot hernieuwing van de huur, wordt bevolen, zomede dat van de huurovereenkomsten die mochten afgesloten zijn tussen de huurder en derden ingevolge of in het vooruitzicht van de vrije beschikking over het gehuurde goed.

De Commissie van Justitie besprak enkel het beginsel zelf van de heropening van de termijn, welk beginsel neergelegd is in artikel 1 van het wetsvoorstel.

Drie stellingen werden verdedigd :

de heropening gedurende één maand van de termijn van artikel 14, zoals voorzien in artikel 1 van het wetsvoorstel;

Zie :

Gedr. Stuk van de Senaat :

44 (Zitting 1951-1952) : Wetsvoorstel.

la réouverture du dit délai, sous la réserve que le renouvellement éventuel du bail sera subordonné au respect des droits acquis;

et enfin le rejet pur et simple de la proposition de loi et le maintien de la forclusion prévue à l'article 14.

C'est cette dernière solution qui a été retenue par la majorité de votre Commission.

En adoptant une solution aussi radicale, votre Commission n'entend pas contester que de nombreux locataires, dans l'ignorance excusable de dispositions légales fort compliquées, ont, de très bonne foi, omis d'exercer leur droit de renouvellement dans les délais prescrits, mais elle reste néanmoins convaincue que toute autre solution impliquant la réouverture des délais doit fatalement entraîner des complications inextricables et aboutir à des situations juridiques insolubles.

Six mois se sont écoulés depuis le 20 août 1951, date d'expiration des délais prévus pour le renouvellement des baux commerciaux en cours. Pendant tout ce temps, de nombreux bailleurs, assurés par l'inaction de leur locataire, de la disponibilité de leur bien, l'ont reloué à un tiers, ou l'ont aliéné, en garantissant à leur acquéreur la jouissance effective du bien vendu.

Rien ne pourrait justifier l'invalidation de conventions intervenues dans de semblables conditions, en faveur de locataires qui ne peuvent arguer que de leur négligence ou de leur ignorance de la loi.

Mais si la validité de ces conventions ne peut être contestée, il importe, pour écarter toute possibilité de fraude et de collusion entre bailleurs et tiers, qu'elles aient date certaine antérieure au dépôt de la présente proposition de loi, ce qui sera évidemment la très rarissime exception.

C'est à la lumière de ces considérations et constatant l'impossibilité pratique de concilier d'une part le respect des droits régulièrement acquis et d'autre part la réouverture des délais au profit des locataires commerçants, que votre Commission, dans un vote émis par 11 voix contre 4, s'est prononcée contre toute réouverture des délais et a rejeté l'article 1^{er} de la proposition de loi.

Le vote entraînait le rejet des articles 2 et 3 de la proposition, lesquels tendent à régler diverses conséquences juridiques de la réouverture des délais.

La proposition a donc été rejetée.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,
CH. DERBAIX.

Le Président,
H. ROLIN.

de heropening van gezegde termijn, onder dit voorbehoud dat de gebeurlijke hernieuwing van de huur ondergeschikt is aan de eerbiediging van de verworven rechten;

en ten slotte, de verwerping zonder meer van het wetsvoorstel en de handhaving van de uitsluiting gesteld bij artikel 14.

De meerderheid van uw Commissie is deze laatste oplossing bijgetreden.

Door een zo radicale oplossing aan te nemen, wil uw Commissie niet betwisten dat tal van huurders, in een verschoonbare onwetendheid van de zeer ingewikkelde wetsbepalingen, zeer te goeder trouw verzuimd hebben hun recht op hernieuwing binnen de gestelde termijnen uit te oefenen, maar zij blijft nochtans overtuigd dat elke andere oplossing, waardoor de termijnen zouden heropend worden, onvermijdelijk tot onontwarbare verwickelingen moet leiden en op onoplosbare juridische toestanden uitloopen.

Zes maanden zijn voorbijgegaan sinds 20 Augustus 1951, datum waarop de voor de hernieuwing der lopende handelshuurovereenkomsten gestelde termijnen verstreken. Gedurende al die tijd hebben tal van verhuurders, in de zekerheid dat hun huurder niet optrad en zij dus over hun goed konden beschikken, dit laatste opnieuw verhuurd aan een derde, ofwel hebben zij het vervreemd, waarbij zij de verkrijger de waarborg gaven dat hij het werkelijk genot van het verkochte goed zou hebben.

Het ware in genen dele te verantwoorden de in dergelijke omstandigheden tot stand gekomen overeenkomsten nietig te verklaren, ten bate van huurders die alleen hun verzuim of hun onwetendheid van de wet kunnen aanvoeren.

Maar kan de geldigheid van die overeenkomsten niet betwist worden, toch dienen zij, om elke mogelijkheid van bedrog en verstandhouding tussen verhuurders en derden uit te sluiten, afgesloten te zijn op een vaste datum, vóór de indiening van onderwerpeijk wetsvoorstel, wat klaarblijkelijk uiterst zelden het geval zal zijn.

In het licht van die beschouwingen, en vaststellend dat het practisch onmogelijk is de eerbiediging van de regelmatig verworven rechten overeen te brengen met de heropening van de termijnen ten gunste van de huurders handelaars, heeft uw Commissie zich, met 11 tegen 4 stemmen, uitgesproken tegen elke nieuwe opening van de termijnen en het eerste artikel van het wetsvoorstel verworpen.

Die stemming bracht de verwerping mede van de artikelen 2 en 3 van het voorstel, welke er toe strekken verscheidene juridische gevolgen van de heropening der termijnen te regelen.

Het voorstel werd dus verworpen.

Dit verslag werd eenparig aangenomen.

De Verslaggever,
CH. DERBAIX.

De Voorzitter,
H. ROLIN.