

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

16 JANVIER 1951.

16 JANUARI 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

PRÉSENTES PAR LE GOUVERNEMENT.

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE REGERING.

Article premier.

Remplacer in fine les mots : « que ce commerce s'accompagne ou non d'une activité artisanale ou industrielle », par les mots : « ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public ».

JUSTIFICATION.

Il semble opportun que le texte de la loi précise mieux l'intention du législateur telle qu'elle résulte des rapports des commissions du Sénat et de la Chambre.

Il importe que la loi protège les preneurs si les locaux sont affectés principalement soit à l'exercice d'un commerce de détail, soit à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public, quant aux industriels et aux commerçants en gros ils ne seront protégés que si leur activité principale dans le bien loué consiste dans le commerce de détail.

Art. 6.

Remplacer au premier alinéa les mots : « a augmenté ou diminué d'au moins 15 p. c. du loyer... », par les mots : « est supérieur ou inférieur d'au moins 15 p. c. au loyer... ».

JUSTIFICATION.

Le loyer stipulé dans le bail peut, en effet, être soit anormalement bas, soit anormalement haut.

Si des circonstances nouvelles ont pour effet de rendre le loyer contractuel supérieur ou inférieur d'au moins 15 % au loyer normal, la révision du loyer par le juge, statuant en équité, est justifiée et recevable.

Voir :

265 (1950) : Projet de loi.

124 : Rapport.

125, 150, 153 et 169 : Amendements.

Eerste artikel.

In fine de woorden : « ongeacht of die handel al dan niet gepaard gaat met een ambachts- of een nijverheidsbedrijvigheid » vervangen door de woorden : « of tot de bedrijvigheid van een ambachtsman die rechtstreeks met het publiek handelt ».

VERANTWOORDING.

Het lijkt geraden te zijn dat de tekst van de wet beter de bedoeling van de wetgever omschrijft, zoals ze blijkt uit de verslagen van de commissies van de Senaat en van de Kamer.

Het is nodig dat de wet de huurders beschermt zo de lokalen in hoofdzaak bestemd zijn tot het drijven van een kleinhandel of tot de bedrijvigheid van een ambachtsman die rechtstreeks met het publiek handelt; wat de industriëlen en groothandelaars betreft, zij zullen slechts beschermd worden zo hun voornaamste bedrijvigheid in het gehuurde goed de kleinhandel is.

Art. 6.

In het eerste lid de woorden : « gestegen of gedaald is met ten minste 15 t. h. van de in de huurovereenkomst... » vervangen door : « ten minste 15 t. h. hoger of lager is dan de in de huurovereenkomst... ».

VERANTWOORDING.

De in de huurovereenkomst bepaalde huurprijs kan inderdaad ofwel abnormaal laag, ofwel abnormaal hoog zijn.

Zo ten gevolge van nieuwe omstandigheden de bij overeenkomst bedongen huurprijs ten minste 15 % hoger of lager wordt dan de normale huurprijs, is de herziening van de huurprijs door de rechter, die naar billijkheid uitspraak doet, gerechtvaardigd en ontvankelijk.

Zie :

265 (1950) : Wetsontwerp.

124 : Verslag.

125, 150, 153 en 169 : Amendementen.

Art. 8.

Ajouter au 2^e alinéa, après les mots : « le bailleur », les mots : « ou le propriétaire », et au 3^e alinéa, après les mots : « mise en demeure du propriétaire », les mots : « ou du bailleur ».

JUSTIFICATION.

Conformément à ce qui est décidé à l'article 7, il importe que le bailleur et le propriétaire aient des droits identiques en cas de transformations effectuées par le preneur au bien loué.

Art. 14.

1^o Au premier alinéa, 9^e ligne, ajouter après les mots : « de son refus », le mot : « motivé ».

JUSTIFICATION.

Il est indispensable que le bailleur, dans sa réponse au preneur demandant le renouvellement, motive le refus qu'il oppose à cette demande.

2^o Ajouter un nouvel alinéa entre le 1^{er} et le 2^e, ainsi conçu :

« Si le preneur, forclo du droit au renouvellement, est laissé en possession des lieux loués, après l'expiration du bail, il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée, auquel le bailleur pourra mettre fin moyennant un congé de dix-huit mois au moins, sans préjudice du droit, pour le preneur, de demander le renouvellement ».

JUSTIFICATION.

Si le locataire est déchu du droit au renouvellement, le bailleur a le droit à la fin du bail d'exiger son expulsion mais quid si le bailleur tolère son maintien dans les lieux.

Par application des articles 1738, 1739 et 1759 du Code civil, il s'opère un nouveau bail.

Mais quel sera le régime à appliquer à ce nouveau bail ? Celui-ci sera-t-il protégé par la loi nouvelle et notamment, par application de la disposition impérative de l'article 3, sa durée sera-t-elle de 9 ans ?

Dans son rapport du 19 décembre 1950, fait au nom de la Commission des affaires économiques et des classes moyennes de la Chambre (Doc. 124, 1950-1951, p. 7 et 8), le rapporteur exprime l'avis que si le preneur « est laissé en jouissance des lieux après le terme du bail, son occupation est soumise au régime de droit commun de la tacite reconduction ; la durée de l'occupation et les délais de congé sont fixés par l'usage des lieux, sans qu'il puisse être fait application de l'article 3 ».

Si cette thèse est admise, on verra se perpétuer, à côté des baux soumis à la loi des baux commerciaux qui y seront soustraits.

Dans la thèse contraire, la forclusion prévue par l'article 14, se retournera contre le bailleur qui ne demande pas l'expulsion du preneur à l'expiration du bail. Il ne pourra ni demander la réadaptation du loyer, ni invoquer les motifs de reprise — et le nouveau bail de 9 ans serait susceptible de deux renouvellements, même si le locataire avait déjà bénéficié d'un premier renouvellement.

L'amendement proposé par le gouvernement aura pour effet de concilier les intérêts du bailleur et du preneur dont il a toléré le maintien dans l'immeuble.

Si le preneur, forclo du droit au renouvellement est laissé en possession des lieux loués après l'expiration du bail, il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée auquel le bailleur pourra mettre fin moyennant un congé de dix-huit mois au moins, sans préjudice du droit pour le preneur de demander le renouvellement.

Art. 8. *

In het 2^e lid, na de woorden : « de verhuurder », de woorden : « of de eigenaar » toevoegen; en in het 3^e lid, na de woorden : « aanmaning van de eigenaar », de woorden : « of van de verhuurder ».

- VERANTWOORDING.

Overeenkomstig wat werd beslist in artikel 7, is het van belang dat de verhuurder en de eigenaar gelijke rechten zouden hebben ingeval de huurder aan het gehuurde goed verbouwingen heeft uitgevoerd.

Art. 14.

1^o In het eerste lid, 13^e regel, vóór het woord : « weigering », het woord : « gemotiveerde » toevoegen.

VERANTWOORDING.

Het is onontbeerlijk dat de verhuurder, in zijn antwoord aan de huurder op diens verzoek om hernieuwing, zijn weigering motiveert.

2^o Tussen het 1^o en het 2^e lid, een nieuw lid invoegen, aldus gesteld :

« Zo de van het recht op hernieuwing vervallen huurder, na het verstrijken van de huurovereenkomst, in het bezit wordt gelaten van het verhuurde goed, komt er een nieuwe huurovereenkomst van onbepaalde duur tot stand, waaraan de verhuurder een einde zal kunnen maken mits een opzegging van ten minste achttien maanden, onverminderd het recht, voor de huurder, de hernieuwing te vragen. »

VERANTWOORDING.

Zo de huurder vervallen is van het recht op hernieuwing, heeft de verhuurder, bij het einde van de huurovereenkomst, het recht zijn uitzetting te eisen: maar wat gebeurt er zo de verhuurder duldte dat hij het goed blijft betrekken ?

Bij toepassing van de artikelen 1738, 1739 en 1759 van het Burgerlijk Wetboek, komt er een nieuwe huurovereenkomst tot stand. Maar onder welk regime zal die nieuwe huurovereenkomst vallen ? Zal deze beschermd worden door de nieuwe wet en zal inzonderheid, bij toepassing van de dwingende bepaling van artikel 3, haar duur 9 jaar bedragen ?

In zijn verslag van 19 December 1950, uitgebracht namens de Commissie voor de economische zaken en de middenstand van de Kamer (Stuk 124, 1950-1951, bl. 7 en 8), drukt de verslaggever de mening uit dat, zo de huurder « na het verstrijken van de huurovereenkomst in het genot van het pand wordt gelaten, zijn bezetting onder het gemeenrechtelijk stelsel van de stilzwijgende inhuring valt: de duur van de bezetting en de termijnen van de opzegging worden vastgesteld door de ter plaatse geldende gebruiken, zonder dat artikel 3 kan toegepast worden ».

Wordt deze thesis aangenomen, dan zal het gebeuren dat naast de aan de wet onderworpen huurovereenkomsten zich handelshuurovereenkomsten bestendigen die er zullen aan onttrokken zijn.

In de tegenovergestelde thesis, zou het bij artikel 14 voorziene verval zich keren tegen de verhuurder, die bij het verstrijken van de huurovereenkomst de uitzetting van de huurder niet vraagt. Hij zal noch de aanpassing van de huurprijs kunnen vragen, noch de redenen tot terugneming kunnen invoeren — en de nieuwe huurovereenkomst van 9 jaar zou vatbaar zijn voor twee hernieuwingen, zelfs zo de huurder reeds een eerste hernieuwing had genoten.

Het door de Regering voorgestelde amendement zal ten gevolge hebben, de belangen van de verhuurder, die geduld heeft dat de huurder het goed is blijven betrekken, en die van deze laatste met elkaar te verzoenen.

Zo de van het recht op hernieuwing vervallen huurder, na het verstrijken van de huurovereenkomst, in het bezit wordt gelaten van het verhuurde goed, komt er een nieuwe huurovereenkomst van onbepaalde duur tot stand, waaraan de verhuurder een einde zal kunnen maken, mits een opzegging van ten minste achttien maanden, onverminderd het recht, voor de huurder, de hernieuwing te vragen.

Art. 16.

Au I, 4^e 1^{er} alinéa : remplacer dans le texte flamand le mot « ook (de waardeverminderingen...) » par les mots « daarin begrepen (de waardeverminderingen...) ».

Art. 17.

Supprimer après « article 16, 1^o » les mots « et 3^o ».

JUSTIFICATION.

Il apparaît excessif de refuser au bailleur, société de capitaux, le droit de reprendre l'immeuble pour le démolir et le reconstruire, si ce n'est en vue d'y transférer le siège principal de son exploitation ou d'y agrandir ce siège, s'il est situé dans des lieux voisins.

Ce système est anti-économique et est inadmissible, en tout cas, si l'immeuble, ainsi que le prévoit l'article 25, 1^o, doit être démolé en raison de son état de vétusté, de la force majeure ou des dispositions légales ou réglementaires.

Art. 17.

Remplacer dans le texte flamand les mots « gelegen is » par les mots « gevestigd is ».

Art. 25.

Au 1^{er} alinéa du texte flamand, intercaler, après les mots « akkoord van partijen », le mot « afgesloten ».

Au 2^{me} alinéa, 1^o, du texte flamand, remplacer le mot « nooddwang » par le mot « overmacht ».

Art. 35.

Au 2^{me} alinéa du texte flamand, intercaler le mot « ook » entre les mots « welke » en « de jaarlijkse ».

Art. 36 (nouveau).

Insérer dans les dispositions transitoires un article 36 libellé comme suit :

« Il ne pourra, à partir de l'entrée en vigueur de la loi, et ce pendant une période d'une année, être mis fin aux baux ayant pour objet un bien affecté principalement à usage commercial, ou à l'activité d'un artisan, qui ne tombent pas sous l'application de la loi en vertu des dispositions restrictives de l'article 1^{er} et aux baux commerciaux exclus de son application par l'article 2, que moyennant un préavis de six mois au moins. »

JUSTIFICATION.

L'article 1^{er} en définissant les baux commerciaux, au sens de la loi, a pour conséquence d'exclure certaines catégories de baux commerciaux « lato sensu », tels les commerces de gros et les industries.

D'autre part, l'article 2 prévoit expressément que quatre catégories de baux ne sont pas soumis aux dispositions de la loi.

Il importe de protéger les locataires de ces immeubles en prévoyant qu'ils ne peuvent, pendant une période transitoire d'un an, être expulsés sans un préavis de six mois.

Le Ministre de la Justice.

Art. 16.

In I, 4^e, 1^{ste} lid : in de Nederlandse tekst het woord « ook (de waardeverminderingen...) » vervangen door « daarin begrepen (de waardeverminderingen...) ».

Art. 17.

Na « artikel 16, 1^o » de woorden « en 3^o » weglaten.

VERANTWOORDING.

Het lijkt overdreven aan de verhuurster, kapitaalvennootschap, het recht te weigeren, het goed terug te nemen om het te slopen en weder op te bouwen, tenzij om er de hoofdzetel van haar bedrijf in over te brengen of er die zetel uit te breiden, zo hij in naburige lokalen gevestigd is.

Dit stelsel is anti-ekonomisch en is in elk geval onaanvaardbaar zo het goed, zoals artikel 25, 1^o, voorziet, moet worden gesloopt om wille van de staat van ouderdom er van, uit overmacht of om wettelijke of reglementaire bepalingen.

Art. 17.

In de Nederlandse tekst de woorden « gelegen is » vervangen door de woorden « gevestigd is ».

Art. 25.

In het 1^{ste} lid van de Nederlandse tekst, na de woorden « akkoord van partijen », het woord « afgesloten » invoegen.

In het 2^{de} lid, 1^o, van de Nederlandse tekst, het woord « nooddwang » vervangen door het woord « overmacht ».

Art. 35.

In het 2^{de} lid van de Nederlandse tekst, het woord « ook » tussen de woorden « welke » en « de jaarlijkse » invoegen.

Art. 36 (nieuw).

In de overgangsbepalingen een artikel 36 inlassen, als volgt gesteld :

« Met ingang van de inwerkingtreding van de wet, en zulks gedurende een tijdperk van één jaar, kan er geen einde worden gemaakt noch aan de huurovereenkomsten die slaan op een goed dat in hoofdzaak is bestemd tot handelsdoeleinden, of tot de bedrijvigheid van een ambachtsman, en die niet onder de toepassing van de wet vallen krachtens de beperkende bepalingen van artikel 1, noch aan de handelshuurovereenkomsten, van de toepassing van de wet uitgesloten bij artikel 2, tenzij mits een opzegging van ten minste zes maanden. »

VERANTWOORDING.

Door de handelshuurovereenkomsten naar de zin van de wet te bepalen heeft artikel 1 ten gevolge dat het sommige categorieën handelshuurovereenkomsten « lato sensu », zoals de groothandels- en nijverheidszaken, uitsluit.

Anderzijds voorziet artikel 2 uitdrukkelijk dat vier categorieën huurovereenkomsten niet onder de bepalingen van de wet vallen.

Het is nodig de huurders van deze onroerende goederen te beschermen door te voorzien dat zij, gedurende een overgangperiode van één jaar, niet kunnen worden uitgezet dan mits een opzegging van zes maanden.

De Minister van Justitie.