

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

23 DÉCEMBRE 1952.

23 DECEMBER 1952.

PROPOSITION DE LOI

interprétant et complétant certaines dispositions de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce.

WETSVOORSTEL

tot verklaring en aanvulling van sommige bepalingen der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

DEVELOPPEMENTS

TOELICHTING

MESDAMES, MESSIEURS,

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Plusieurs de nos collègues ont déposé sur le bureau de la Chambre des propositions de loi modifiant la loi du avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce.

Verscheidene collega's hebben bij het Bureau van de Kamer wetsvoorstellen ingediend, tot wijziging der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

Ce sont, dans l'ordre chronologique :

Het zijn, in chronologische volgorde :

- Proposition Deruelles : 8 novembre 1951 (Doc. 660 — 1950-1951).
- Proposition Janssens : 5 décembre 1951 (Doc. 59 — 1951-1952).
- Proposition Fayat : 18 décembre 1951 (Doc. 112 — 1951-1952).
- Proposition Charpentier : 26 février 1952 (Doc. 236 — 1951-1952).
- Proposition Leclercq : 11 mars 1952 (Doc. 266 — 1951-1952).

- Voorstel Deruelles : 8 November 1951 (Stuk n^o 660 1950-1951).
- Voorstel Janssens : 5 December 1951 (Stuk n^o 59 — 1951-1952).
- Voorstel Fayat : 18 December 1951 (Stuk n^o 112 — 1951-1952).
- Voorstel Charpentier : 26 Februari 1952 (Stuk n^o 236 1951-1952).
- Voorstel Leclercq : 11 Maart 1952 (Stuk n^o 266 — 1951-1952).

Toutes ces propositions de loi ont été renvoyées devant une Commission spéciale, qui n'a pas encore terminé ses travaux.

Al die wetsvoorstellen werden verwezen naar een bijzondere Commissie, die haar werkzaamheden nog niet heeft beëindigd.

Sans préjuger du sort qui leur sera finalement réservé par le Parlement, il paraît indispensable et urgent de faire respecter l'intention du législateur dans certaines dispositions légales, dont la rédaction imprécise ou incomplète a déjà donné lieu à des décisions judiciaires contradictoires.

Zonder te willen vooruitlopen op het lot dat aan die voorstellen door het Parlement zal beschoren worden, schijnt het volstrekt en dringend nodig de bedoeling van de wetgever te doen eerbiedigen in sommige wetsbepalingen, waarvan de onduidelijke of onvolledige tekst reeds aanleiding heeft gegeven tot tegenstrijdige rechterlijke beslissingen.

La présente proposition de loi a donc plutôt un caractère interprétatif.

Dit wetsvoorstel is dus veeleer van verklarende aard.

* * *

* * *

C'est ainsi que l'adjonction proposée à l'article premier de la loi du 30 avril 1951 vise uniquement à mettre fin aux erreurs commises par une partie de la doctrine et de la jurisprudence dans l'interprétation des termes relatifs à l'entreprise artisanale.

Le projet primitif portait en son article 3 : « Les dispositions de la présente loi s'étendent au louage des immeubles ou parties d'immeubles données à bail à un artisan vendant directement au public, lors même que les opérations de vente ne seraient que l'accessoire de sa profession. »

Au cours des débats devant la Commission des Affaires Economiques et ultérieurement devant le Parlement, ce texte a été incorporé dans l'article premier et la formule proposée s'est vu substituer les mots « l'activité d'un artisan directement en contact avec le public ».

Pour être plus concise, cette définition a le défaut d'être incomplète et de manquer de précision.

Il est cependant certain — et les travaux préparatoires le montrent à suffisance — que, dans la pensée du législateur, cette modification n'avait nullement pour but de faire revivre l'ancienne distinction entre « opérations principales » et « opérations accessoires » en ce qui concerne l'activité économique d'un artisan.

L'expérience des discussions byzantines auxquelles on s'est livré devant les Tribunaux de Commerce pour fixer la compétence de ceux-ci à l'égard des artisans est suffisamment concluante pour que la doctrine aspire à éliminer cette distinction périmée.

Les divers projets de modification de la loi du 15 décembre 1872 et de réforme du Registre du Commerce la condamnent d'ailleurs définitivement.

Le vœu du législateur est évidemment que, dès l'instant où un artisan est directement en contact avec le public, il bénéficie de la loi sur les baux commerciaux.

Le critère distinctif de son activité est, par conséquent, *l'offre permanente de ses services au public en général.*

Ceci écarte, il va sans dire, les artisans dont l'activité est uniquement réservée à certains clients déterminés, à l'exclusion de la masse. Mais, par contre, dès que l'offre de services s'adresse à la masse, il importe peu, qu'en fait, certaines entreprises déterminées utilisent cette activité de façon régulière et que cette utilisation revête, dans le chiffre d'affaires une importance plus ou moins grande.

L'essentiel, c'est que le public puisse requérir les services de l'artisan.

Cependant, de nombreuses décisions persistent à rechercher quelle peut être dans les recettes de l'artisan la part de l'une et l'autre source pour en déduire un rapport de principal à accessoire.

L'interprétation proposée à l'article premier de la loi du 30 avril 1951 est destinée à écarter toute équivoque et toute ambiguïté.

* * *

Le dernier paragraphe de l'article 3 de la loi sur les baux commerciaux réserve au bailleur une faculté dont l'exercice est de nature à ruiner pour le locataire le bénéfice essentiel qu'il retire de la loi.

Zo heeft het toevoegsel voorgesteld op het eerste artikel der wet van 30 April 1951 alleen ten doel een einde te maken aan de vergissingen, die door een gedeelte van de rechtsleer en van de rechtspraak werden begaan bij de interpretatie van de termen in verband met het ambachtsbedrijf.

Het oorspronkelijk ontwerp bepaalde in artikel 3 : « De bepalingen van deze wet worden uitgebreid tot de huur-overeenkomsten van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, toegestaan aan ambachtslieden die rechtstreeks aan het publiek verkopen, zelfs indien de verkoopverrichtingen slechts een bijkomstigheid van hun beroep mochten uitmaken. »

Tijdens de besprekingen in de Commissie voor de Economische Zaken en achteraf voor het Parlement, werd die tekst ingevoegd in het eerste artikel, en werd de voorgestelde formule vervangen door de woorden « de bedrijvigheid van een ambachtsman die rechtstreeks met het publiek handelt ».

Alhoewel zij bondiger is, heeft die bepaling het gebrek onvolledig en niet nauwkeurig genoeg te zijn.

Het staat nochtans vast — en dit blijkt op voldoende wijze uit de voorbereidende werkzaamheden — dat die wijziging, volgens de bedoeling van de wetgever, geenszins ten doel had het vroegere onderscheid te herstellen tussen « hoofdverrichtingen » en « bijkomstige verrichtingen », wat de economische bedrijvigheid van een ambachtsman betreft.

De haarkloverij waartoe men voor de Rechtbanken van Koophandel is overgegaan om hun bevoegdheid ten opzichte van de ambachtslieden vast te stellen, is treffend genoeg om de rechtsleer er toe aan te zetten dit verouderd onderscheid op te geven.

Het wordt trouwens definitief veroordeeld door de verschillende ontwerpen tot wijziging der wet van 15 December 1872 en tot hervorming van het Handelsregister.

Het spreekt vanzelf dat het de wens is van de wetgever dat de ambachtsman het voordeel van de wet op de handelshuurovereenkomsten zou genieten, zodra hij rechtstreeks met het publiek handelt.

Het onderscheidingscriterium van zijn bedrijvigheid ligt, derhalve, in *het blijvend aanbod van zijn diensten aan het publiek in het algemeen.*

Het spreekt vanzelf dat daardoor de ambachtslieden worden geweerd wier bedrijvigheid alleen voorbehouden is voor bepaalde klanten, met uitsluiting van de massa. Daarenboven, zodra het dienstaanbod gedaan wordt aan de massa, heeft het weinig belang of sommige bedrijven in feite op regelmatige wijze gebruik maken van die bedrijvigheid, en dat dit gebruik in het zakencijfer een min of meer belangrijke plaats inneemt.

De hoofdzaak is dat het publiek op de diensten van de ambachtsman beroep kan doen.

Nochtans wordt bij talrijke beslissingen verder onderzocht welk deel van de inkomsten van de ambachtsman uit de ene en de andere bron herkomstig kan zijn om er een verhouding van hoofdzaak tot bijkomstigheid uit af te leiden.

De in het eerste artikel der wet van 30 April 1951 vervatte verklaring is bedoeld om elk misverstand en elke dubbelzinnigheid uit de weg te ruimen.

* * *

De laatste paragraaf van artikel 3 der wet op de handelshuurovereenkomsten waarborgt aan de verhuurder een mogelijkheid waarvan de uitoefening de voor de huurder het hoofdzakelijk voordeel dat hij uit de wet haalt, teniet kan doen.

La durée légale minimum de neuf années n'est plus qu'un leurre si le contrat de bail peut autoriser le bailleur à mettre fin au bail à l'expiration de la troisième ou de la sixième année, sous certaines conditions.

Le législateur a fait au bailleur une concession énorme en adoptant le principe que traduit cette disposition de la loi, mais il l'admet comme un produit de la volonté réciproque des parties lors de la conclusion du bail.

Est-il besoin de dire que cette disposition revêt un caractère exceptionnel puisqu'elle déroge à l'un des principes fondamentaux de la loi?

On ne peut, dès lors, en admettre l'application que comme une stipulation librement consentie du contrat de bail.

Une certaine jurisprudence tend à faire dévier l'application de cette clause de l'esprit dans lequel les auteurs de la loi l'ont conçue.

S'autorisant du pouvoir accordé au juge par les articles 20 et 22 de la loi, des décisions ont imposé au preneur, à l'encontre de sa volonté, l'insertion dans le bail renouvelé d'une stipulation reproduisant les termes de l'article 3, paragraphe 5.

L'article 2 de la présente proposition de loi a pour but de préciser l'intention du législateur.

* * *

L'article 3 de la proposition vise à combler une lacune dont on doit reconnaître qu'elle conduit à des conséquences vraiment fâcheuses.

Certaines interprétations de plus en plus fréquentes privent le preneur d'une des garanties essentielles que la loi du 30 avril 1951 lui accorde.

L'article 16, I, 1^o, de cette loi autorise le bailleur à se refuser au renouvellement du bail en notifiant au preneur sa volonté d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper par certaines personnes physiques ou morales spécifiquement énumérées.

Suffira-t-il qu'en notifiant son refus, le bailleur énonce qu'il entend occuper personnellement le bien ou le faire occuper dans les conditions précitées? Oui, dit cette jurisprudence.

En adoptant pareille interprétation on aboutit aux conséquences suivantes:

L'article 25 accorde au preneur qui a régulièrement réclamé le renouvellement de son bail et se l'est vu refusé, une indemnité dont le montant varie suivant la destination que le bailleur entend donner au bien par lui repris. Le principe même de l'indemnisation dépend de cette destination: en certains cas aucune indemnité n'est due, en d'autres cas elle sera soit d'un an, soit de deux ans de loyer.

L'article 27 sanctionne le droit à l'indemnité par une garantie que le législateur a considérée comme essentielle et qui constitue, en effet, un moyen de coercition par excellence: le preneur est recevable à se maintenir dans les lieux sans être tenu à aucun loyer jusqu'à entier paiement soit de l'indemnité d'éviction, soit tout au moins de la partie de cette indemnité qui n'est pas sérieusement contestée.

Supposons qu'un bailleur ait notifié son refus de renouvellement en l'accompagnant de cette simple formule:

De wettelijke minimumduur van negen jaar is slechts bedrog indien de huurovereenkomst de verhuurder de toestemming mag geven, onder bepaalde voorwaarden, bij het verstrijken van het derde of van het zesde jaar, aan de huurovereenkomst een einde te maken.

De wetgever heeft aan de verhuurder een aanzienlijke toegeving gedaan door het beginsel te aanvaarden dat in deze wetsbeschikking besloten ligt, doch hij aanvaardt het slechts als een gevolg van de wederzijds betuigde wil van partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst.

Is het wel nodig er op te wijzen, dat deze bepaling van uitzonderlijke aard is, vermits zij afwijkt van een der hoofdbeginselen der wet?

Bijgevolg kan de toepassing er van slechts worden toegelaten als een vrijwillig aanvaarde beschikking van de huurovereenkomst.

Een zekere rechtspraak vertoont een neiging om de toepassing van deze clausule te doen afwijken van de geest waarin de indianers der wet ze hadden opgevat.

Voortgaande op de bevoegdheid die aan de rechter bij de artikelen 20 en 22 der wet wordt verleend, hebben beslissingen aan de huurder, tegen zijn wil in, het opnemen in de hernieuwde huurovereenkomst opgelegd van een beschikking welke de bewoordingen van artikel 3, paragraaf 5, weergeeft.

Artikel 2 van dit wetsvoorstel heeft ten doel het inzicht van de wetgever nader te bepalen.

* * *

Artikel 3 strekt er toe, een leemte aan te vullen die, zoals men moet bekennen, tot werkelijk jammerlijke toestanden leidt.

Sommige meer en meer voorkomende uitleggingen beroven de huurder van een der essentiële waarborgen welke de wet van 30 April 1951 hem verleent.

Bij artikel 16, I, 1^o, van deze wet wordt de verhuurder er toe gemachtigd, zich tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst te verzetten, door aan de huurder zijn wil te kennen te geven om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed te betrekken, of het te doen betrekken door zekere natuurlijke of rechtspersonen, die specifiek worden opgesomd.

Volstaat het dat de verhuurder, als hij zijn verzet te kennen geeft, verklaart dat hij het goed persoonlijk wenst te betrekken of het onder bovenvermelde voorwaarden wenst te doen betrekken? Volgens deze rechtspraak wel.

Dergelijke interpretatie leidt tot de volgende resultaten:

Bij artikel 25 wordt aan de huurder, die regelmatig de hernieuwing van de huurovereenkomst heeft gevraagd en aan wie deze geweigerd werd, een vergoeding toegekend waarvan het bedrag schommelt naargelang van de bestemming, die de verhuurder aan het door hem teruggenomen goed wenst te geven. Het beginsel zelf van de vergoeding hangt af van die bestemming: in zekere gevallen is niet de minste vergoeding verschuldigd, in andere gevallen bedraagt zij hetzij één jaar, hetzij twee jaar huur.

Bij artikel 27 wordt het recht op vergoeding bekrachtigd door een waarborg, die de wetgever als essentieel beschouwd heeft, en die in feite een dwangmiddel bij uitnemendheid is: de huurder kan zijn recht doen gelden om de lokalen te blijven betrekken, zonder enig huurgeld verschuldigd te zijn, tot de volledige betaling hetzij van de uitwinningsvergoeding, hetzij ten minste van het gedeelte van die vergoeding, dat niet ernstig betwist wordt.

Veronderstel dat een verhuurder zijn verzet tegen de hernieuwing mededeelt, en er eenvoudig aan toevoegt: « Ik

« Je désire occuper les lieux personnellement » et sans autrement faire connaître la destination à laquelle il entend affecter les lieux loués. Il est clair que si le refus ainsi motivé est jugé suffisant quant au motif énoncé, le preneur perdra le bénéfice de la garantie essentielle qui lui est conférée par l'article 27, puisqu'il ignorera si le bailleur entend occuper les lieux personnellement pour exercer un commerce similaire à celui du preneur sortant ou démolir et reconstruire l'immeuble.

En ce cas, le droit de rétention prévu par l'article 27 est lettre morte puisque le preneur ignorera jusqu'à sa sortie des lieux quel a été l'objectif poursuivi par le bailleur en lui refusant le renouvellement du bail. Il perdra donc le bénéfice d'une garantie que le législateur a estimée essentielle pour lui.

Il suffira, pour éviter ces conséquences inadmissibles, de compléter l'article 16, I, 1^o, en exigeant que le bailleur indique la destination qu'il entend donner à la chose louée.

* * *

Il est à peine besoin de justifier l'objet de l'article 4 de la présente proposition.

Les échos des divergences de la jurisprudence quant à l'interprétation de l'article 16, I, 4^o, alinéa 3 ont dépassé le prétoire.

Quel est le point de départ du délai de trente jours, dont l'échéance est d'autant plus redoutable pour le preneur qu'elle est sanctionnée par une forclusion ?

Pour certains juges, c'est la première lettre de refus du bailleur et il n'y a pas lieu de tenir compte de l'échange de correspondance ultérieur.

Pour d'autres juges, c'est la dernière en date des lettres échangées de laquelle on puisse induire que les tentatives d'accord amiable ont définitivement échoué.

En fait, quel est le vœu du législateur ? C'est à toute évidence de favoriser avant tout les ententes amiables. On ne peut donc faire grief au preneur d'avoir, devant un premier refus de son bailleur, tenté de s'accorder avec celui-ci sur le renouvellement du bail et les conditions du bail renouvelé.

Comment dès lors peut-on songer à frapper de forclusion le preneur qui aura multiplié ses efforts dans ce but ?

En confiant au juge la mission de fixer le point de départ du délai de forclusion de trente jours « en s'inspirant des éléments de la cause », l'article 4 de la présente proposition confie au magistrat un pouvoir d'interprétation dont il usera en s'inspirant avant tout de la bonne foi des parties et des efforts que celles-ci auront sincèrement tentés pour parvenir à un accord amiable.

wens de lokalen persoonlijk te betrekken », zonder nadere verklaring omtrent de bestemming, die hij voornemens is aan de verhuurde lokalen te geven. Het is duidelijk dat, zo het aldus verantwoorde verzet voldoende gemotiveerd wordt geacht, de huurder het voordeel verliest van de essentiële waarborg die hem bij artikel 27 gegeven wordt, vermits hij niet weet of de verhuurder van zins is de lokalen persoonlijk te betrekken om een handel te drijven, gelijkaardig aan die van de uittrekkende huurder, of om het onroerend goed te slopen en weder op te bouwen.

In dit geval verliest het bij artikel 27 vastgestelde recht van terughouding al zijn waarde, vermits de huurder, tot op het ogenblik waarop hij de lokalen verlaat, niet weet met welk doel de verhuurder zich verzet tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst. Hij verliest dus het voordeel van een waarborg, die de wetgever voor hem essentieel heeft geacht.

Om deze onduldbare gevolgen te vermijden, volstaat het artikel 16, I, 1^o, aan te vullen met de eis, dat de verhuurder de bestemming, aanduidt, die hij voornemens is aan de verhuurde zaak te geven.

* * *

Het doel van artikel 4 van dit voorstel vraagt nauwelijks enige verantwoording.

De uiteenlopende rechtspraak in verband met de interpretatie van artikel 16, I, 4^o, lid 3, is zelfs buiten de rechtbanken bekend geworden.

Wanneer gaat de termijn van dertig dagen in, waarvan de vervalddag des te meer te duchten valt voor de huurder, daar uitsluiting er aan verbonden is ?

Voor sommige rechters is het op de dag van de eerste weigeringsbrief van de verhuurder en er moet geen rekening worden gehouden met de daaropvolgende briefwisseling.

Voor andere rechters is het op de dag van de laatste der gewisselde brieven, waaruit men afleiden kan dat alle pogingen tot minnelijke schikking voorgoed zijn mislukt.

Welk is feitelijk de wens van de wetgever ? Hij wil klaarblijkelijk de minnelijke schikkingen aanmoedigen. Men mag dus de huurder niet verwijten na een eerste weigering van zijn verhuurder te hebben gepoogd het met hem eens te worden omtrent de hernieuwing van de huurovereenkomst en de voorwaarden van de hernieuwde huurovereenkomst.

Hoe kan men er dan ook aan denken de huurder die daartoe herhaalde pogingen heeft angewend, te straffen met uitsluiting ?

Wanneer de rechter, bij artikel 4 van dit wetsvoorstel, er toe wordt gemachtigd de ingangsdag van de uitsluitingstermijn van dertig dagen te bepalen « met inachtneming van de elementen van de zaak », verkrijgt de magistraat een bevoegdheid tot interpretatie waarvan hij gebruik zal maken met inachtneming vooral van de goede trouw van partijen en van de pogingen die zij ernstig zullen hebben aangewend om tot een minnelijke schikking te komen.

Charles JANSSENS.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

L'article premier de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux est interprété comme suit :

WETSVOORSTEL

Eerste artikel.

Het eerste artikel van de wet van 30 April 1951 op de handelsuurovereenkomsten wordt verklaard als volgt :

« 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 des parties en cours » du bail, sont affectés principalement à l'exercice d'un » commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directe- » ment en contact avec le public, lors même dans ce der- » nier cas que les opérations proprement commerciales » rentrant dans cette activité ne constitueraient que l'ac- » cessoire de sa profession ».

Art. 2.

L'article 3 de la loi du 30 avril 1951 est complété comme suit :

« La stipulation prévue au paragraphe précédent doit » procéder, en ce qui concerne le locataire, d'un engage- » ment librement consenti; elle ne peut lui être imposée » par le juge ».

Art. 3.

L'article 16, I, 1^o, est complété comme suit :

« En notifiant au preneur son refus de renouveler le » bail, le bailleur doit spécifier la destination qu'il entend » donner à la chose louée, à peine de nullité de cette noti- » fication ».

Art. 4.

L'article 18 de la loi du 30 avril 1951 est interprété comme suit :

« Si un litige s'élève entre parties sur le point de savoir » quand le désaccord entre elles s'est avéré définitif et, » par suite, quel est le point de départ du délai de forclu- » sion de trente jours, ce point sera fixé par le juge en » s'inspirant des éléments de la cause ».

18 décembre 1952.

Ch. JANSSENS,
R. LECLERCQ,
H. LAHAYE,
P. KRONACKER.

« 1^{ste} artikel. — Onder handelshuurovereenkomsten ver- » staat men huurovereenkomsten betreffende onroerende » goederen of gedeelten van onroerende goederen, die » hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend bij de ingenottreding, » hetzij door een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen » in de loop der huurovereenkomst, in hoofdzaak bestemd » zijn tot het drijven van kleinhandel, of tot de bedrijvig- » heid van een ambachtsman die rechtstreeks met het pu- » blik handelt, zelfs wanneer, in dit laatste geval, de » eigenlijke handelsverrichtingen, die aan deze bedrijvig- » heid verbonden zijn, slechts een bijkomstig onderdeel van » het beroep uitmaken. »

Art. 2.

Artikel 3 van de wet van 30 April 1951 wordt als volgt aangevuld :

« Het in voorgaande paragraaf vervatte beding moet, » wat de huurder betreft, voortvloeien uit een vrij aange- » gane verbintenis; het kan hem niet door de rechter wor- » den opgelegd. »

Art. 3.

Artikel 16, I, 1^o, wordt als volgt aangevuld :

« Wanneer hij aan de huurder kennis geeft van zijn ver- » zet tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst, moet » de verhuurder, op straffe van nietigheid dezer kennis- » geving, nauwkeurig aanduiden welke bestemming hij » voornemens is aan de verhuurde zaak te geven. »

Art. 4.

Artikel 18 van de wet van 30 April 1951 wordt ver- » klaard als volgt :

« Zo tussen partijen een geschil rijst nopens de kwestie, » te weten wanneer de onenigheid tussen hen vaste vorm » heeft aangenomen, en welk bijgevolg het aanvangspunt » is van de uitsluitingstermijn van 30 dagen, wordt dit » aanvangspunt door de rechter bepaald met inachtneming » van de elementen van de zaak. »

18 December 1952.