

Chambre des Représentants

SESSION 1958-1959.

13 MAI 1959.

PROPOSITION DE LOI

modifiant la loi du 30 avril 1951
sur les baux commerciaux.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux a donné lieu à une jurisprudence abondante. Dans l'ensemble, il semble bien que la jurisprudence a interprété le texte conformément à la volonté du législateur. Peut-être certaines interprétations jurisprudentielles apparaissent-elles choquantes et justifient-elles des améliorations du texte de la loi. Mais les praticiens et les bénéficiaires de cette législation ont nettement pris conscience de ce que certaines solutions transactionnelles admises par le législateur de 1951 ont rendu la loi trop souvent inopérante. Il semble que le moment est venu de faire un pas en avant et de répondre aux desiderata des intéressés formulés depuis longtemps déjà, pour aboutir à un véritable régime de protection de ce que l'on appelle communément la propriété commerciale.

Le but de cette proposition est de généraliser, plus que ne l'a fait le législateur de 1951, l'idée fondamentale qui inspirait cette dernière loi. Cette idée est et doit être la protection du fruit du travail du commerçant; c'est elle qui constitue le fonds de commerce. Le fonds de commerce est en effet souvent un instrument de travail qui permet au travailleur indépendant de poursuivre son activité; il est également très souvent sa principale « propriété ».

Il semble, à l'expérience, qu'il faut donner pleine valeur au principe fondamental de la loi du 30 avril 1951, lequel se traduit dans l'article 3, alinéa 1, relatif à la durée minima du bail de 9 années.

Les clauses de résiliation prévues au bénéfice du bailleur par la loi de 1951 apparaissent trop nombreuses et trop larges.

L'article 3, alinéa 5, en effet, permet au bailleur de se réserver le droit de résilier le bail à l'expiration d'un triennat lorsqu'il a l'intention d'occuper lui-même les lieux ou de les faire occuper par des membres de sa famille (prise dans un sens très large), pour y exercer un commerce.

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1958-1959.

13 MEI 1959.

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de wet van 30 april 1951
op de handelshuurovereenkomsten.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten is aanleiding geweest tot een overvloedige rechtspraak. In haar geheel genomen schijnt deze rechtspraak de tekst geïnterpreteerd te hebben overeenkomstig de wil van de wetgever. Sommige interpretaties kunnen misschien wel aanstootgevend lijken en verbetering van de wettekst verantwoord. Maar de rechtsgeleerden en zij die het voordeel van deze wetgeving genieten, zijn er zich volkomen bewust van geworden, dat de wet maar al te vaak ontzenuwd wordt door compromis-oplossingen die in de wet van 1951 voorkomen. Het ogenblik lijkt aangebroken om een stap verder te gaan en tegemoet te komen aan de desiderata die de belanghebbenden sinds lang reeds hebben te kennen gegeven, om tot een echte beschermende regeling te komen van hetgeen gemeenlijk de handelseigendom wordt genoemd.

Doel van dit voorstel is, de hoofdgedachte die de wetgever van 1951 bezielde, te veralgemenen. Die gedachte is en moet steeds zijn de bescherming van de vrucht van de arbeid van de handelaar, anders gezegd van het handelsfonds. Het handelsfonds is immers het werktuig dat de zelfstandige in staat stelt zijn bedrijvigheid voort te zetten; tevens is het zeer vaak zijn voornaamste « eigendom ».

De ervaring schijnt te leren dat het hoofdbeginsel van de wet van 30 april 1951, dat vervat is in artikel 3, lid 1, waarbij de minimum-duur van de huurovereenkomst op 9 jaren is gesteld, zijn volle waarde moet krijgen.

De gronden van verbreking waarin de wet van 1951 ten voordele van de verhuurder voorziet, schijnen te talrijk en te ruim opgevat te zijn.

Immers, krachtens artikel 3, vijfde lid, kan de verhuurder zich het recht voorbehouden het huurcontract op te zeggen bij het verstrijken van een driejarige termijn, wanneer hij de bedoeling heeft het goed zelf te betrekken of het door familieleden (in zeer brede zin) te laten betrekken om er handel te drijven.

L'indemnité prévue par la même loi, dans cette hypothèse, qui est de 2 ans pour un commerce similaire, est manifestement insuffisante pour remplir le but de la protection de l'activité professionnelle du commerçant. Bien plus, la loi actuelle n'accorde aucune indemnité au locataire commerçant quand le bailleur veut établir dans les lieux un commerce différent.

La pratique a révélé bien des cas où le bailleur mettait fin au bail, installait un commerce différent et après un exercice de ce commerce pendant 2 ans, louait à nouveau pour y laisser établir un commerce similaire à celui exploité par l'ancien locataire évincé.

L'article 12 de la loi de 1951 permet à l'acquéreur de l'immeuble de notifier au locataire, dans les 3 mois de son acquisition, un préavis d'un an pour occuper les lieux ou les faire occuper par les membres de sa famille, pour affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale ou pour reconstruire l'immeuble dans les conditions prévues à l'article 16, 1, 3°. Cette clause entraîne l'éviction moyennant un simple préavis à l'expiration duquel aucune indemnité d'éviction n'est due.

L'existence de cette clause constitue en elle-même un élément d'insécurité tel qu'il doit empêcher tout effort de modernisation se traduisant par un investissement la plupart du temps. Un investissement est en effet peu susceptible d'amortissement lorsqu'il est grevé de pareille condition résolutoire.

Il semble d'ailleurs que la protection accordée au bailleur est excessive puisqu'il faut admettre que le bailleur de locaux à destination commerciale agit en pleine connaissance de cause et détermine le loyer en fonction de la destination commerciale. Il apparaît par ailleurs également que la protection accordée à l'acquéreur dépasse l'intention fondamentale du législateur de 1951.

L'acquéreur en effet, au moment où il acquiert l'immeuble, connaît le caractère commercial de cet immeuble, connaît le bail commercial sous le régime duquel cet immeuble se trouve. Il n'y a aucune raison sérieuse de lui permettre d'évincer le locataire et de faciliter la destruction de l'immeuble ou son changement d'affectation au détriment du commerçant qui y développe son activité.

Il semble donc qu'il convient à l'heure présente d'envisager la suppression pure et simple des clauses de résiliation mentionnées plus haut.

La présente proposition pourrait être heureusement complétée par quelques aménagements complémentaires de la loi de 1951.

Dans le régime actuel, lorsque le bailleur désire reprendre son immeuble à la fin du bail, pour l'occuper personnellement, il ne doit payer au locataire évincé aucune indemnité s'il n'exerce pas un commerce similaire. D'autre part, lorsque le bailleur refuse le renouvellement pour exercer dans les lieux le même commerce que son locataire, il ne doit payer qu'une indemnité d'éviction correspondant à 2 années de loyer; sauf si cette indemnité forfaitaire apparaissait « manifestement insuffisante en raison du profit que le bailleur a retiré de l'éviction ».

Dans l'une et l'autre de ces hypothèses, nous constatons que le locataire, titulaire d'un bail commercial, bénéficie d'une protection nulle ou d'une protection insuffisante.

Il se justifie peu que le bailleur puisse occuper son bien sans aucune indemnité pour son ancien locataire lorsqu'il occupe personnellement les lieux. Il ne se justifie pas que

De wet stelt de uitwinningsvergoeding in dit geval vast op een bedrag gelijk aan twee jaar huur, als het een gelijkaardige handel betreft. Dit is kennelijk ontoereikend om het gestelde doel, de bescherming van de beroepsactiviteit van de handelaar te bekomen. Wat meer is, de huidige wet kent aan de handelaar-huurder geen vergoeding toe wanneer de verhuurder een andere handel in het gebouw vestigt.

Uit de praktijk is gebleken dat de verhuurder heel dikwijls een eind maakte aan de huurovereenkomst, en een andere handel begon en na deze gedurende twee jaar te hebben gedreven, het gebouw opnieuw verhuurde om er een gelijkaardige handel als die welke de uitgewonnen huurder dreef, te laten openen.

Op grond van artikel 28 van de wet van 1951 kan de verkrijger van het onroerend goed, binnen drie maanden na de verkrijging, de huurder één jaar tevoren opzeggen om het goed zelf te betrekken of door zijn familieleden te laten betrekken, om het aan te wenden tot een bestemming waarbij elke handelsonderneming wordt uitgesloten of om het weder op te bouwen onder de voorwaarden als bepaald in artikel 16, 1, 3°. Op grond van deze bepaling wordt de uitwinning verkregen door eenvoudige opzegging, en na het verstrijken van de opzeggingstermijn is geen vergoeding meer verschuldigd.

Het bestaan van deze bepaling vormt op zichzelf reeds een zodanige bron van onzekerheid, dat het noodzakelijkerwijze een beletsel is voor elke modernisatie, die meestal een belegging vertegenwoordigt. Een belegging is immers moeilijk te delgen wanneer zij met zulke ontbindende voorwaarde bezwaard is.

De bescherming die aan de verhuurder wordt verleend, schijnt trouwens overdreven te zijn, aangezien aanvaard moet worden dat de verhuurder van voor handelsgebruik bestemde lokalen, met volle kennis van zaken handelt en de huurprijs vaststelt in functie van die bestemming. Het schijnt trouwens ook, dat die bescherming van de verkrijger verder gaat dan de wetgever van 1951 in de grond bedoelde.

De verkrijger kent immers, op het ogenblik dat hij het onroerend goed verkrijgt, de commerciële aard daarvan, hij weet onder welke handelsovereenkomst het valt. Er is geen enkele ernstige reden om hem toe te laten de huurder uit te winnen en de afbraak van het onroerend goed of de wijziging van de bestemming ervan in de hand te werken ten nadele van de handelaar die er zijn bedrijvigheid uitoefent.

Het schijnt dus wel dat de hierboven vermelde gronden van verbreking eenvoudig afgeschapt behoren te worden.

Enkele verdere wijzigingen van de wet van 1951 zouden onderhavig voorstel op gelukkige wijze aanvullen.

Volgens de huidige regeling moet de verhuurder, wanneer hij, bij het einde van de huurovereenkomst, zijn onroerend goed wenst terug te nemen om het zelf te betrekken, geen vergoeding aan de uitgewonnen huurder betalen indien hij geen gelijkaardige handel drijft. Anderdeels moet de verhuurder, wanneer hij de hernieuwing van de huurovereenkomst weigert om in het onroerend goed dezelfde handel als zijn huurder te drijven, slechts een uitwinningsvergoeding gelijk aan twee jaar huur betalen, tenzij deze forfaitaire vergoeding « kennelijk ontoereikend blijkt wegens het voordeel dat de verhuurder uit de uitwinning gehaald heeft ».

In beide gevallen zien wij dat de huurder die een handels-huurovereenkomst heeft gesloten, geen of althans een ontoereikende bescherming geniet.

Het is niet helemaal billijk dat de verhuurder geen vergoeding aan zijn gewezen huurder dient te betalen wanneer hij het onroerend goed zelf betreft. Het is onbillijk dat de

le bailleur puisse exploiter un commerce similaire en ne payant qu'une indemnité correspondant à 2 années de bail.

Cette dernière hypothèse s'est révélée dans la pratique plus injuste encore par le fait qu'il n'est nullement impossible au bailleur d'occuper personnellement les lieux bien qu'en fait l'occupation se fasse par un gérant agissant pour compte, soit réellement, soit parfois prétendument, du propriétaire.

La justice de ces solutions se relie peut-être d'ailleurs au fait que le législateur a établi un régime d'indemnité forfaitaire auquel le Juge de Paix, saisi du litige, ne déroge que rarement.

Le régime de certaines législations voisines, prévoyant une évaluation à dire d'expert, était peut-être plus complexe dans la pratique journalière mais serrait la vérité de plus près.

Si l'on doit en rester au régime forfaitaire, il faut alors envisager résolument, compte tenu de l'interprétation qui a été donnée à la loi, des forfaits plus élevés que ceux retenus en 1951.

Une dernière amélioration de la loi pourrait être envisagée pour pallier aux conséquences de la jurisprudence résultant de l'arrêt de la Cour de Cassation du 22 février 1957 afin de permettre que le locataire évincé puisse introduire sa demande en paiement de l'indemnité d'éviction avant que ne fût consommée l'éviction elle-même.

Telles sont les idées essentielles de la présente proposition qui répond aux vœux de nombreuses organisations professionnelles.

verhuurder er een gelijkaardige handel mag drijven mits een uitwinningvergoeding gelijk aan slechts twee jaar huur te betalen.

Deze laatste bepaling is in de praktijk nog onbillijker gebleken, doordat het geenszins onmogelijk is voor de verhuurder het goed zelf te betrekken, hoewel het in feite betrokken wordt door een zaakwaarnemer die, hetzij werkelijk, hetzij soms zogezegd, voor rekening van de eigenaar handelt.

De billijkheid van die oplossingen houdt trouwens misschien wel verband met het feit dat de wetgever een forfaitaire vergoedingsregeling heeft ingevoerd, waarvan slechts zelden wordt afgeweken door de vrederechter bij wie het geschil aanhangig is gemaakt.

De regeling in sommige buurlanden, namelijk de schatting op verklaring van deskundigen, was misschien ingewikkelder in de dagelijkse praktijk, maar benaderde dichter de werkelijkheid.

Indien men bij de forfaitaire regeling moet blijven, dient men, rekening houdende met de interpretatie die aan de wet gegeven is, hogere bedragen te stellen dan in de wet van 1951.

Een laatste verbetering van de wet zou nog overwogen kunnen worden om de gevolgen op te vangen van de rechtspraak die uit het arrest van het Hof van cassatie van 22 februari 1957 voortvloeit, en de uitgewonnen huurder toe te laten zijn eis ter verkrijging van de uitwinningvergoeding in te dienen alvorens de uitwinning zelf voltrokken is.

Dat zijn de hoofdgedachten die ten grondslag liggen aan onderhavig voorstel dat tegemoetkomt aan de wens van talrijke beroepsverenigingen.

M. PIRON.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

L'article 3, alinéa 5, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux est supprimé.

Art. 2.

L'article 12 de la même loi est supprimé.

Art. 3.

A l'article 25, 1°, les mots « un an » sont remplacés par « trois ans ».

A l'article 25, 2°, les mots « deux ans » sont remplacés par « trois ans ».

Art. 4.

L'article 28 est complété par l'alinéa suivant :

« Les demandes en paiement des indemnités d'éviction prévues dans la présente loi, peuvent être intentées avant que l'éviction soit consommée. »

WETSVOORSTEL

Eerste artikel.

Artikel 3, lid 5, van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, wordt weggelaten.

Art. 2.

Art. 12 van dezelfde wet wordt weggelaten.

Art. 3.

In artikel 25, 1°, worden de woorden « een jaar » vervangen door « drie jaar ».

In artikel 25, 2°, worden de woorden « twee jaar » vervangen door « drie jaar ».

Art. 4.

Artikel 28 wordt aangevuld met een paragraaf die luidt als volgt :

« De eisen ter verkrijging van de uitwinningvergoeding als bepaald in deze wet kunnen ingesteld worden alvorens de uitwinning voltrokken is. »

Art. 5.

Le Roi est autorisé à coordonner les lois relatives aux
baux commerciaux.

Art. 5.

De Koning kan de wetten op de handelshuurovereen-
komsten coördineren.

M. PIRON,
F. BOEY,
R. de LOOZE.
