

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

12 FÉVRIER 1951.

PROJET DE LOI

sur les baux commerciaux en vue de la protection
du fonds de commerce.

AMENDEMENTS

PRESENTES PAR LE GOUVERNEMENT
AU TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION.

Art. 2.

Supprimer le 5°.

Art. 16.

Au I, 4°, entre les premier et deuxième alinéas, ajouter
un nouvel alinéa libellé comme suit :

« Lorsque le bailleur est propriétaire du fonds de commerce qui est exploité dans l'immeuble loué et que le bail porte simultanément sur le bien loué et le fonds de commerce, il y a lieu de prendre en considération dans l'appréciation des manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours non seulement les obligations relatives à la jouissance de l'immeuble mais encore celles relatives à l'exploitation du commerce notamment celle d'assurer la conservation du fonds de commerce ».

JUSTIFICATION.

La Commission des Affaires Economiques et des Classes Moyennes a adopté le 23 janvier 1951, par 11 voix contre six, un amendement présenté par MM. les députés Deschepper et consorts, excluant du champ d'application de la loi les baux dits de brasserie. Le brasseur, propriétaire de l'immeuble et du fonds, s'il a qualité de commettant

Voir :

Documents de la Chambre :

265 (S. E. 1950) : Projet amendé par le Sénat.
124 : Rapport.
125, 150, 153, 169 et 185 : Amendements.
207 : Rapport complémentaire.
242 et 254 : Amendements.

Annales de la Chambre :

10 janvier 1951.

12 FEBRUARI 1951.

WETSONTWERP

op de handelshuurovereenkomsten met het oog op
de bescherming van het handelsfonds.

AMENDEMENTEN

VAN DE REGERING OP DE TEKST
VOORGESTELD DOOR DE COMMISSIE

Art. 2.

Het 5° weglaten.

Art. 16.

In I, 4, tussen het eerste en het tweede lid, een nieuw
lid invoegen dat luidt als volgt :

« Wanneer de verhuurder eigenaar is van de handelszaak die in het verhuurde goed gedreven wordt en de huurovereenkomst op het verhuurde goed en op het handelsfonds te gelijk slaat, dienen bij de beoordeling van de zware tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen, die voor hem uit de lopende huurovereenkomst voortvloeien, in aanmerking genomen, niet alleen de verplichtingen betreffende het genot van het onroerend goed maar ook deze betreffende de exploitatie van de handel en onder meer de verplichting om de bewaring van het handelsfonds te verzekeren ».

VERANTWOORDING.

De Commissie voor de Economische Zaken en de Middenstand heeft op 23 Januari 1951, bij 11 stemmen tegen 6, een door de heren Volksvertegenwoordigers Deschepper en consorten ingediend amendement aangenomen, waarbij de huurovereenkomsten in verband met het brouwerijbedrijf van het toepassingsveld van de wet worden uitgesloten.

Zie :

Stukken van de Kamer :

265 (B. Z. 1950) : Ontwerp gewijzigd door de Senaat.
124 : Verslag.
125, 150, 153, 169 en 185 : Amendementen.
207 : Aanvullende verslag.
242 en 254 : Amendementen.

Handelingen van de Kamer :

10 Januari 1951.

du cafetier, en application de la loi du 29 août 1919 ne serait pas soumis à la loi (Doc. 150 — 1950-1951).

Cet amendement était justifié par ses auteurs comme répondant à la nature réelle des contrats de brasserie : « le brasseur, propriétaire du fonds où il écoule ses produits, gère sa propre affaire à l'intervention du cafetier locataire. Il doit donc garder vis-à-vis de celui-ci, qui peut se révéler mauvais gérant ou se rendre indésirable, son entière liberté ». (Voir rapport complémentaire de M. Humblet — Doc. 207 — 1950-1951, p. 2).

La minorité des membres de la Commission a fait, par contre, remarquer qu'il n'y avait pas lieu de déroger, au profit d'une catégorie de propriétaires, au principe de la protection de l'exploitant-locataire du fonds. Elle rappelle que le Sénat avait manifesté une nette opposition à des propositions analogues. (Elles furent rejetées à la suite d'un appel nominal par une importante majorité).

Il y a lieu de relever, en outre, que le texte adopté au 5^e de l'article 2 n'est pas en harmonie avec d'autres dispositions de la loi, notamment l'article 11, § II, et l'article 25, dernier alinéa. Le Sénat a, par ces dispositions, instauré un régime spécial, quant à l'indemnité d'éviction, pour les bailleurs, propriétaire du fonds de commerce (et notamment les brasseurs).

L'exclusion complète du champ d'application de la loi, quant aux seuls brasseurs, des contrats conclus avec leurs exploitants-locataires ne semble pas pouvoir être admise. Il y a lieu néanmoins de reconnaître le bien-fondé de l'objection des auteurs de l'amendement quant à la nécessité pour le propriétaire de l'immeuble et du fonds de commerce de pouvoir se libérer à l'égard d'un locataire « qui se rendrait indésirable ».

Il en a été tenu compte dans l'amendement à l'article 16, I, 4^e. Son but est de permettre au bailleur de l'immeuble et du fonds de faire valoir, dans l'appréciation des manquements graves qui justifient le non-renouvellement du bail, les obligations :

- 1^o non seulement relatives à la jouissance de l'immeuble,
- 2^o mais encore relative à l'exploitation du commerce, et notamment l'obligation d'assurer la conservation du fonds.

Cet amendement est, cela va de soi, subordonné au rejet du 5^e de l'article 2 du projet de loi.

Le Ministre de la Justice,

De brouwer die eigenaar is van het onroerend goed en van het fonds zou, indien hij, bij toepassing van de wet van 29 Augustus 1919, optreedt als lastgever van de koffiehuishouder niet onder de wet vallen (Stuk 150 — 1950-1951).

Dit amendement werd door de indianers er van verantwoord als beantwoordend aan de werkelijke aard van de brouwerijcontracten « de brouwer, eigenaar van het fonds waar hij zijn producten verkoopt, beheert zijn eigen zaak door bemiddeling van de koffiehuishouder-huurder. Hij moet dus tegenover laatstgenoemde, die een slecht beheerder kan blijken te zijn of die zich ongewenst kan maken, zijn volledige vrijheid behouden ». (Zie aanvullend verslag door de heer Humblet — Stuk 207 — 1950-1951, bldz. 2).

De minderheid van de leden der Commissie heeft daarentegen doen opmerken dat er, ten gunste van een categorie eigenaars, niet van het principe der bescherming van de exploitant-huurder van het fonds diende te worden afgeweken. Zij herinnert er aan dat de Senaat tegen dergelijke voorstellen duidelijk gekant bleek. (Zij werden ingevolge een hoofdelijke stemming door een belangrijke meerderheid verworpen).

Er dient daarenboven te worden opgemerkt dat de in het 5^e van artikel 2 aangenomen tekst niet in overeenstemming is met andere bepalingen van de wet, onder meer met artikel 11, § II en met het laatste lid van artikel 25. De Senaat heeft door die bepalingen, wat de uitwinningvergoeding betreft, een speciaal regime ingevoerd voor de verhuurders, eigenaars van het handelsfonds (en onder meer de brouwers).

De volledige uitsluiting van het toepassingsveld van de wet, alleen wat de brouwers betreft, van de met hun exploitanten-huurders afgesloten contracten, lijkt niet aanvaard te kunnen worden. Er is nochtans aanleiding de gegrondheid van het bezwaar van de indianers van het amendement te erkennen, wat de noodwendigheid voor de eigenaar van het onroerend goed en van het handelsfonds betreft om zich tegenover een huurder « die zich ongewenst zou maken » vrij te maken.

Daarmede werd rekening gehouden in het amendement op artikel 16, I, 4^e. Het doel er van is aan de verhuurder van het onroerend goed en van het fonds toe te laten om, bij de beoordeling van de zware tekortkomingen die het niet hernieuwen van de huur rechtvaardigen, de verplichtingen te doen gelden.

- 1^o niet alleen betreffende het genot van het onroerend goed,
- 2^o maar eveneens betreffende de exploitatie van de handel, en onder meer de verplichting de bewaring van het fonds te verzekeren.

Het spreekt vanzelf dat dit amendement alleen geldt indien het 5^e van artikel 2 van het ontwerp van wet verworpen wordt.

De Minister van Justitie.

L. MOYERSOEN.