

Chambre des Représentants

SESSION 1969-1970

3 FÉVRIER 1970

PROPOSITION DE LOI

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

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)

PAR M. CHARPENTIER,

MESDAMES, MESSIEURS,

Un des éléments principaux de la loi sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce du 30 avril 1951, était l'octroi au titulaire d'un bail commercial du droit d'obtenir, pour la continuation du même commerce, le renouvellement de son bail, soit à l'expiration de celui-ci, soit à l'expiration du premier renouvellement, chaque fois pour une période de neuf années.

Le texte de l'article 13 de la loi qui établissait cette réforme ajoutait, surabondamment d'ailleurs: « Ce droit est limité à deux renouvellements ».

Dans l'optique du législateur de 1951, les intérêts du locataire commerçant, seraient suffisamment assurés s'il bénéficiait au total d'un bail de neuf ans et de deux renou-

(1) Composition de la Commission:

Président: M. De Gryse.

A. - Membres: MM. Charpentier, De Gryse, MM. De Riemaeker-
Legot, MM. Duerinck, Lindemans, Saint-Remy, Van Rompaey, Wil-
lems. - MM. Baudson, Boel, De Keuleneir, Glinne, Hurez, Mathys,
Tilbaut. - MM. Claes (A.), Coulouvaux, Defralgne, Jeunehomme,
Van Lidth de Jeude. - MM. Belmans, Leys, - M. Laloux,

B. - Suppléants: MM. Chabert, Meyers, Remade, Suikerbuik, -
MM. Geldalf, Juste, Nyffels, Ra.dollx. - MM. Lerouge, Olivier, Pede.
- M. Raskin. - M. Roudie.

Voir:

.9. (1969-1970):

- N° 1: Proposition de loi.
- N° 2 et 3: Amendements.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1969-1970

3 FEBRUARI 1970

WETSVOORSTEL

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

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1)

UITGEBRACHT DOOR DE HEER CHARPENTIER.,

DAMES EN HEREN,

Een van de voornaamste punten van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van de handelszaak, was dat zij de houder van een handelshuurovereenkomst het recht verleende om, met het oog op de voortzetting van dezelfde handel, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen aan het einde van die huurovereenkomst, dan wel aan het einde van de eerste hernieuwing, telkens voor een periode van negen jaar,

In artikel 13 van de wet waarbij deze hervorming werd ingevoerd, staat, overigens geheel ten overvloede: «Dit recht is beperkt tot twee hernieuwingen ».

De wetgever van 1951 meende dat de belangen van de handelaar-huurder voldoende beveiligd zouden zijn indien hij in het geheel over een huurovereenkomst van negen

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer De Gryse.

A. - Leden : de heren Charpentier, De Gryse, Mevr. De Riemaeker-
Legot, de heren Duerinck, Lindemans, Saint-Remy, Van Rompaey,
Willem, - de heren Baudson, Boel, De Keuleneir, Glinne, Hurez,
Mathys, Tilbaut. - de heren Claes (A.), Coulouvaux, Defralgne,
Jeunehomme, Van Lidth de Jeude, - de heren Belmans, Leys, - de
heer Laloux,

B. - Plaatsvervangers : de heren Chabert, Meyers, Remade, Sij-
kerbuik, - de heren Geldalf, Juste, Nyffels, Radoux. - de heren
Uitlidge, Olivier, Pede. - de heer Raskin. - de heer Rouelle.

Zk :

ti. (1969-1970) :

- N° 1: Wetsvoorstel.
- N° 2 en 3: Amendementen.

velléments de même durée, lui assurant ainsi une occupation de 27 années. On a fait remarquer que la carrière professionnelle d'un commerçant ne se limite pas à 27 années, même si l'on supposait qu'il ne fit son installation qu'à 30 ans; les commerçants ne cessent pas leur activité à 57 ans.

L'auteur de la proposition, M. Saint-Remy, a estimé qu'il était nécessaire d'ajouter un troisième renouvellement de neuf ans, ce qui porte à 36 ans la durée de la carrière présumée du commerçant dans l'immeuble où il est installé.

Cette proposition est limitée en son objet. M. Saint-Remy, dans les développements de celle-ci n'a pas manqué de rappeler qu'un courant se manifeste en vue d'obtenir la suppression de toute limitation dans le temps au droit aux renouvellements successifs. Cette question mérite d'être débattue, et M. Lindemans a souligné en déposant un amendement tendant à supprimer les mots «ce droit est limité à deux renouvellements». Encore faudrait-il, dans cette optique, modifier le début du texte de l'article 13 qui ne parle que «de l'expiration du premier renouvellement», et exclut implicitement un troisième renouvellement.

M. Saint-Remy n'a pas proposé l'octroi de renouvellements indéfinis, et M. Lindemans a renoncé à son amendement, l'un et l'autre, en considération de ce qu'il valait mieux réserver pour une réforme plus fondamentale, une initiative en ce sens. Il apparaît néanmoins des débats de la Commission que celle-ci serait favorable à l'octroi de renouvellements illimités moyennant les conditions et exceptions prévues par la législation antérieure; semblable réforme pourrait faire l'objet d'une disposition législative ultérieure.

• * •

Sans rien modifier en conséquence aux principes de la loi du 30 avril 1951, la Commission a adopté à l'unanimité l'article premier de la proposition de loi remplaçant, à l'article 13, les mots: «Ce droit est limité à deux renouvellements» par les mots: «Ce droit est limité à trois renouvellements».

Pour la toilette du texte, votre Commission a toutefois adopté ensuite, après avoir rouvert le débat à l'unanimité, un amendement de votre rapporteur modifiant l'article premier. Le texte amélioré est repris *in fine* du présent rapport.

L'urgence de l'adoption de la présente proposition résulte spécialement, comme J'ai souligné son auteur, du fait que de nombreux locataires commerçants vont se trouver à l'expiration du deuxième renouvellement de leur bail.

La loi du 30 avril 1951 comprend en effet un article 33, aux dispositions transitoires, en vertu duquel les baux commerciaux en cours viendront à échéance «au plus tôt à l'expiration d'un délai de dix-huit mois, à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi».

La loi est entrée en vigueur le 20 mai 1951, de sorte que, dix-huit mois plus tard, tous les baux en cours dont le terme n'était pas plus tardif, son venus à expiration; on était donc au 20 novembre 1952. Le premier renouvellement ayant pris cours le 20 novembre 1952, le second renouvellement a pris cours le 20 novembre 1961 pour se terminer le 20 novembre 1970. Un très grand nombre de commerçants sont menacés d'expulsion à la même date, ce qui créerait, comme l'a souligné l'auteur de la proposition de loi, «un sérieux trouble dans le marché des locations commerciales» et entraînerait des abus, et une hausse rapide et excessive des loyers,

* * *

jaar en twee hernieuwingen van dezelfde duur, d.i. samen 27 jaar, zou beschikken. Opgemerkt werd dat de beroepsloopbaan van een handelaar zich over een langere periode dan 27 jaar uitstrekt, zelfs in de veronderstelling dat hij zich slechts op 30-jarige leeftijd vestigt; handelaars stoppen hun werkzaamheid niet, wanneer zij 57 jaar zijn.

De indiener van het voorstel, de heer Saint-Remy, heeft gemeend nog een derde hernieuwing van negen jaar te moeten toevoegen, zodat de vermoedelijke verblijfsduur van de handelaar in het door hem betrokken pand 36 jaar bedraagt.

Dit voorstel heeft slechts een beperkte draagwijdte. In de toelichting herinnert de heer Saint-Remy eraan dat er een tendens bestaat om iedere tijdelijke beperking van het recht op opeenvolgende hernieuwingen af te schaffen. Dit probleem verdient te worden besproken en de heer Lindemans legde daar de nadruk op, toen hij een amendement voorstelde dat ertoe strekt de woorden «dit recht is beperkt tot twee hernieuwingen» weg te laten. Daartoe zou evenwel het begin van artikel 13 moeten worden gewijzigd, dat slechts spreekt van «het verstrijken van de eerste hernieuwing» en een derde hernieuwing impliciet uitsluit.

De heer Saint-Remy heeft niet voorgesteld dat hernieuwingen onbeperkt kunnen worden verleend en de heer Lindemans heeft zijn amendement ingetrokken. Beiden waren immers van mening dat een dergelijk initiatief beter op zijn plaats is in een grondige hervorming. Uit de bespreking in de Commissie blijkt echter dat deze positief staat tegenover onbeperkte hernieuwingen onder de door de vroegere wetgeving bepaalde voorwaarden en met inachtneming van de daarin vermeldde uitzonderingen; die hervorming kan door een latere wettekst tot stand worden gebracht.

• * •

Derhalve heeft de Commissie, zonder de principes van de wet van 30 april 1951 te wijzigen, eenparig artikel 1 van het wetsvoorstel goedgekeurd waardoor in artikel 13 de woorden «dit recht is beperkt tot twee hernieuwingen» vervangen worden door de woorden «dit recht is beperkt tot drie hernieuwingen».

Met het oog op een keurige tekst heeft de Commissie, na de bespreking opnieuw te hebben geopend, eenparig een amendement van uw verslaggever aangenomen waardoor artikel 1 wordt gewijzigd. De verbeterde tekst is *in fine* van dit verslag opgenomen.

De auteur van het wetsvoorstel heeft de nadruk gelegd op de urgentie van de goedkeuring van het voorstel, omdat voor talrijke handelaars-huurders weldra het ogenblik aanbreekt waarop de tweede hernieuwing hun overeenkomst vers trijkt.

De wet van 30 april 1951 bevat immers een artikel 33 met overgangsbepalingen, krachtens hetwelk de lopende handelshuurovereenkomsten verstrijken «ten vroegste bij het verstrijken van een termijn van achttien maanden na de inwerkingtreding van deze wet».

De wet is van kracht geworden op 20 mei 1951, zodat alle lopende huurovereenkomsten die geen latere einddatum hadden, achttien maanden nadien verstreken zijn, d.i. op 20 november 1952. De eerste hernieuwing heeft een aanvang genomen op 20 november 1952, terwijl de tweede hernieuwing op 20 november 1961 begon en op 20 november 1970 eindigt. Veel handelaars zijn op die datum met uitzetting bedreigd, hetgeen, zoals de auteur van het wetsvoorstel heeft gezegd «de markt van de verhuring van handelszaken ernstig zou kunnen verstoren» en aanleiding geven tot misbruiken en tot een snelle abnormale stijging van de huurprijzen,

* * *

Une disposition transitoire était proposée à l'article 2 de la proposition de loi. Elle était indispensable. En effet, si le troisième renouvellement avait été prévu par le législateur, les commerçants dont le bail va se terminer le 20 novembre 1970 auraient dû demander leur troisième renouvellement conformément à l'article 14 de la loi «dix-huit mois au plus et quinze mois au moins, avant l'expiration du bail en cours ». La période de demande du renouvellement se serait donc située entre le 20 mai et le 20 août 1969. La loi nouvelle serait donc inefficace, si tin nouveau délai n'était accordé aux locataires intéressés.

La proposition de loi accordait une prorogation légale du bail jusqu'au 31 mars 1971. Il est apparu que cette date ne conviendrait pas non plus, puisque la proposition de loi déposée le 25 septembre 1969 était à l'examen devant votre Commission au mois de janvier 1970, moment où la période de trois mois - du quinzième au dix-huitième mois précédant le 31 mars 1971 - se fixait entre le 1^{er} octobre et le 31 décembre 1969.

Un amendement de votre rapporteur tendait à proroger les baux en cours jusqu'au 31 décembre 1971, ce qui eut permis la demande du troisième renouvellement entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre 1970, et le jugement sur les modalités du renouvellement du bail pendant la période de 15 mois qui avait été prévue précisément à cette fin, par le législateur de 1951.

Votre Commission a cependant estimé que c'était là pressumer que la loi serait en vigueur avant le 30 juin 1970, et elle a préféré, par un vote acquis par 10 voix contre 4, un amendement de M. Defraigne ouvrant simplement un nouveau délai de trois mois en vue de demander le troisième renouvellement du bail, ce délai prenant cours le premier jour du mois qui suit la publication de la présente loi. La Commission a précisé dans le texte qu'il s'agit seulement du troisième renouvellement. Cet amendement présente l'avantage de ne pas imposer pour le moment du renouvellement du bail, une date différente de celle qui avait été convenue ou qui résultait de l'application de la loi. De plus, l'amendement de votre rapporteur conduisait, comme l'a souligné M. Defraigne, à accorder d'office aux locataires commerçants une prorogation jusqu'au 31 décembre 1971, même si le renouvellement n'était pas demandé, ce qui pouvait provoquer inutilement un trouble dans les relations entre le propriétaire et le locataire.

L'ensemble de la proposition de loi ainsi amendé et telle qu'elle figure ci-après a été adopté à l'unanimité.

Le présent rapport a également été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,

E. CHARPENTIER.

Le Président,

A. DE GRYSÉ.

Artikel 2 van het wetsvoorstel bevatte een onontbeerlijke overgangsbepaling. Indien de wetgever immers in een derde hernieuwing voorzien had, zouden de handelaars wier huurovereenkomst op 20 november 1970 zal verstrijken, overeenkomstig artikel 14 van de wet om die hernieuwing hebben moeten verzoeken. «ten hoogste achttien maanden en ten minste vijftien maanden vóór het verstrijken van de lopende huurovereenkomst». De termijn voor de aanvraag van de hernieuwing zou dus liggen tussen 20 mei en 20 augustus 1969. Indien aan de betrokken huurders geen nieuwe termijn toegestaan wordt, zou de wet dus haar uitwerking missen.

Overeenkomstig het wetsvoorstel zou de huurovereenkomst wettelijk tot 31 maart 1971 verlengd worden. Deze datum blijkt evenmin geschikt te zijn, daar het op 25 september 1969 ingediende wetsvoorstel door uw Commissie in bespreking is genomen in januari 1970, m.a.w. op een ogenblik waarop de termijn van drie maanden - d.i. de periode van de 15^e tot de 18^e maand vóór 31 maart 1971 - zieh uitstrekte van oktober tot 31 december 1969.

Een amendement van uw rapporteur strekte ertoe de lopende huurovereenkomsten te verlengen tot 31 december 1971; zodoende zou de mogelijkheid geboden worden om een derde hernieuwing tussen 1 juli en 30 september 1970 aan te vragen en om zich uit te spreken over de voorwaarden van de hernieuwing van de huurovereenkomst gedurende de termijn van 15 maanden, die speciaal met dat doel door de wetgever vastgesteld was.

Uw Commissie was echter van mening dat hierbij werd vooropgezet dat de wet van kracht zou zijn vóór 30 juni 1970; zij heeft met 10 tegen 2 stemmen de voorkeur gegeven aan een amendement van de heer Defraigne dat gewoon een nieuwe termijn van drie maanden openstelde om de derde hernieuwing van de huurovereenkomst te vragen; deze termijn zou ingaan op de eerste dag van de maand volgend op de bekendmaking van deze wet. De Commissie heeft in de tekst gepreciseerd dat dit alleen geldt voor de derde hernieuwing. Dit amendement biedt het voordeel dat met het oog op de bepaling van het tijdstip van de hernieuwing van de huurovereenkomst geen andere datum wordt opgelegd dan die welke overeengekomen of bij de wet vastgesteld is. Zoals de heer Defraigne verklaarde, strekte het amendement van uw rapporteur er bovendien toe aan de handelaars-huurders automatisch een verlenging toe te staan tot 31 december 1971, zelfs indien de hernieuwing niet is aangevraagd, hetgeen de betrekkingen tussen de eigenaar en de huurder nodeloos zou kunnen verstoren.

Het gehele aldus gewijzigde ontwerp, zoals het hieronder is opgenomen, is eenparig aangenomen.

Dit verslag is eveneens eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,

E. CHARPENTIER.

De Voorzitter,

A. DE GRYSÉ.

TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION.

Nouvel intitulé.

PROPOSITION DE LOI

modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce.

Article premier.

A l'article 13. de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce, le premier alinéa est remplacé par le texte suivant:

« Le preneur a le droit d'obtenir, par préférence à toute autre personne, le renouvellement de son bail pour la continuation du même commerce, soit à l'expiration de celui-ci, soit à l'expiration du premier ou à l'expiration du deuxième renouvellement, pour une durée de neuf années, sauf accord des parties constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge. Ce droit est limité à trois renouvellements. »

Art.2.

Dispositions transitoires.

Sans préjudice aux décisions judiciaires coulées en force de chose jugée, la présente loi est applicable aux baux en cours à la date de sa publication.

Pour les baux où a pris fin la période pendant laquelle aurait pu être sollicité le troisième renouvellement, il sera ouvert, pour solliciter celui-ci, un nouveau délai de trois mois qui prendra cours le premier du mois qui suit la publication de la présente loi.

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE.

Nieuwe titel,

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de wet van 30 april 1951 op de handels-huurovereenkomsten, met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

Artikel 1.

In artikel 13 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, met het oog op de bescherming van het handelsfonds, wordt het eerste lid vervangen door de volgende tekst :

«De huurder heeft het recht, bij voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen om dezelfde handel voort te zetten, hetzij bij het verstrijken ervan, hetzij bij het verstrijken van de eerste of de tweede hernieuwing, voor een duur van negen jaar, behoudens akkoord van partijen dat blijkt uit een authentieke akte of uit een voor de rechter afgelegde verklaring. Dit recht is beperkt tot drie hernieuwingen. »

Art. 2.

Overgangsbepalingen.

Onverminderd de in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen is deze wet toepasselijk op de op de datum van de bekendmaking ervan lopende handelshuurovereenkomsten.

Voor de handelshuurovereenkomsten ten aanzien waarvan de periode waarin de derde hernieuwing had kunnen worden gevraagd, verstreken is, wordt een nieuwe termijn van drie maanden geopend, inqtaandeop de eerste dag van de maand volgend op de bekendmaking van deze wet.