

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

10 JANVIER 1951.

10 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.

I. — AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER ANSEELE.

I. — AMENDEMENT

PRESENTE PAR M. ANSEELE.

Art. 33.

Aan het slot van het vierde lid de woorden toevoegen :
en artikel 17.

Art. 33.

Ajouter in fine du quatrième alinéa, les mots : *et à l'article 17.*

E. ANSEELE.

II. — AMENDEMENTS

PRESENTES PAR M. PHILIPPART.

II. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER PHILIPPART.

§ 2 (p. 2).

Supprimer le mot « commercial » dans l'intitulé du
§ 2.

§ 2 (blz. 2).

In de titel van § 2, het woord « handels » weglaten.

JUSTIFICATION.

Outre que l'expression « bail commercial » est tout à fait fâcheuse
et du point de vue juridique et du point de vue de la forme, il est tout
à fait inutile de répéter dans cet intitulé qu'il s'agit du bail « commer-
cial » ou « de la maison de commerce ». Tout le projet a trait à ce
genre de baux et à rien autre.

VERANTWOORDING.

Buiten het feit dat de uitdrukking « handelsovereenkomst » nit den
boze is, zowel van juridisch standpunt uit als ten opzichte van de
vorm, is het geheel overbodig in die titel te herhalen dat het gaat
om de *handelsovereenkomst* of om het *handels*huis. Het gehele ont-
werp handelt over dat soort overeenkomsten en over niets anders.

Art. 6.

Supprimer les deux dernières lignes.

Art. 6.

In de eerste paragraaf de woorden « met ten minste
15 t. h... vastgestelde huurprijs » weglaten.

Voir :

265 (1950) : Projet de loi.
124 : Rapport.
125 et 150 : Amendements.

Zie :

265 (1950) : Wetsontwerp.
124 : Verslag.
125 en 150 : Amendementen.

G.

JUSTIFICATION.

Quelle manie d'encombrer les textes de superfluités ! Si le loyer révisé ne prend cours que du premier jour du triennat suivant, il va de soi que le loyer reste dû sur la base antérieure et, provisoirement, pour le temps qui s'écoulera entre le commencement du triennat et la décision de révision.

Art. 7.

Au cinquième alinéa, remplacer « ou » par « ni ».

JUSTIFICATION.

« Sans accord ou autorisation » n'est pas français. « Sans accord » est une négation qui commande, pour la seconde branche de l'alternative, la conjonction négative « ni ».

Art. 12.

Remplacer la modification proposée dans l'amendement n° 125, par ce qui suit :

Substituer les mots « dans les cas énoncés » aux mots : « aux seules fins énoncées ».

JUSTIFICATION.

Si l'expression « aux seules fins des hypothèses énoncées » est à condamner d'emblée comme contournée et inintelligible, son remplacement par « aux seules fins énoncées » n'est pas tout à fait adéquate à l'idée à exprimer.

Mieux vaut dire tout simplement : « dans les cas énoncés ».

Art. 14.

Supprimer les mots « de la demande de renouvellement » et placer des virgules avant « suivant les mêmes voies... » et après... « trois mois ».

JUSTIFICATION.

La lecture du texte révèle son inélégance intolérable et comporte une répétition condamnable :

« de la demande de renouvellement de son refus de renouvellement » !

Il suffit de dire : « dans les trois mois ». Personne ne peut imaginer qu'il s'agirait d'un point de départ autre que la notification du preneur dont il vient d'être parlé.

D'autre part, les deux compléments circonstanciels doivent être encadrés de virgules à péril de rendre la rédaction inintelligible.

Art. 16.

1. — Au n° II, supprimer les mots « à usage non commercial ».

JUSTIFICATION.

Pourquoi limiter l'exception aux appartements ou parties de maison louées uniquement à des fins d'habitation ? Le projet veut, avec raison, que le preneur ne puisse prétendre au renouvellement du bail que pour les locaux qui lui sont utiles, dont il use pour son commerce et sa famille. Il n'y a aucune raison pour que soient conservés aux locataires les profits de sous-locations même si elles sont consenties pour l'exercice d'un commerce de détail.

Il en résultera que le sous-locataire deviendra locataire direct du bailleur principal.

2. — Au n° IV, supprimer les mots « majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé ».

JUSTIFICATION.

La rédaction est pénible et compliquée.

Mais la réserve d'une majoration éventuelle doit être nettement condamnée.

VERANTWOORDING.

Die neiging om de teksten te doorspekken met overtoolligheden is een ziekte ! Indien de herziene huurprijs slechts ingaat op de eerste dag van de volgende drie jaar, dan spreekt het vanzelf dat de huurprijs verschuldigd blijft op de vroegere grondslag en, voorlopig, voor de tijd die verloopt tussen het begin van de drie jaar en de beslissing tot herziening.

Art. 7.

In het vijfde lid, het woordje « of » vervangen door het woordje « noch ».

VERANTWOORDING.

« Zonder akkoord of toestemming » is geen zuiver Nederlands. « Zonder akkoord » is een negatie die, voor het tweede gedeelte van het alternatief, de ontkenning « noch » vergt.

Art. 12.

De in de Franse tekst van het amendement n° 125 voorgestelde wijziging vervangen door wat volgt :

De woorden « aux seules fins énoncées » vervangen door de woorden « dans les cas énoncés ».

VERANTWOORDING.

Alhoewel de uitdrukking « aux seules fins des hypothèses énoncées » op het eerste gezicht moet veroordeeld worden als gewrongen en onbegrijpelijk, is de vervanging er van door « aux seules fins énoncées » niet geheel in overeenstemming met het uit te drukken begrip.

Het is beter eenvoudig te zeggen : « dans les cas énoncés ».

Art. 14.

De woorden « na het verzoek om hernieuwing » laten wegvallen en tussen de woorden « zo de verhuurder hem » en « binnen drie maanden » de woorden « langs dezelfde weg » inlassen.

VERANTWOORDING.

Die tekst is allesbehalve sierlijk opgesteld en bevat een ergerlijke herhaling :

« na het verzoek om hernieuwing, geen weigering van hernieuwing » !

Het volstaat te zeggen : « binnen drie maanden ». Niemand kan zich inbeelden dat het zou gaan om een andere aanvangsdatum dan die van de betekening van de huurder, waarover zo pas werd gesproken.

Anderzijds, moeten beide bijwoordelijke bepalingen tussen komma's staan, zoniet wordt de tekst onbegrijpelijk.

Art. 16.

1. — In n° II, de woorden « voor een andere bestemming dan handelsgebruik » weglaten.

VERANTWOORDING.

Waarom de uitzondering beperken tot de appartementen of gedeelten van huizen die alleen worden verhuurd om als woning te dienen ? Het ontwerp wil, terecht, dat de huurder slechts aanspraak zou kunnen maken op de hernieuwing van de overeenkomst voor de lokalen die nuttig voor hem zijn, die hij gebruikt voor zijn handel en voor zijn gezin. Er is geen enkele reden opdat de huurders de voordelen van onderverhuringen zouden behouden, zelfs indien zij worden toegestaan voor de uitoefening van een kleinhandel.

Daaruit vloeit voort, dat de onderhuurder rechtstreekse huurder wordt van de hoofdverhuurder.

2. — In n° IV, de woorden « eventueel verhoogd met een toereikende som om de berokkende schade geheel te vergoeden » weglaten.

VERANTWOORDING.

De tekst is gewrongen en ingewikkeld.

Maar het voorbehoud van eventuele verhoging moet beslist aan de kaak worden gesteld.

Nous sommes en présence d'un propriétaire qui refuse le premier ou le second renouvellement pour neuf années.

Il n'est pas question d'obtenir un loyer majoré, cas visé par le 5°. Evidemment, le refus de renouvellement dont il est question ici procède du mécontentement du bailleur à l'endroit de son locataire, négligent, mauvais commerçant, compromis dans des aventures scandaleuses, etc. ou encore de motifs graves peut-être mais qui ne peuvent être divulgués.

On assure en pareil cas une indemnité de trois années de loyer ce qui est énorme. Et l'on voudrait que le juge pût élever cette indemnité sans aucune limitation selon son appréciation du dommage qu'infligerait au locataire le refus légitime de renouvellement du bail ! Le propriétaire devrait prendre sa décision de refus sans pouvoir supputer ce qui pourrait lui en coûter ! Les auteurs du projet n'ont pas « réalisé » l'énormité de cette disposition.

Art. 25.

1. — Supprimer l'antépénultième alinéa.

JUSTIFICATION.

Cette disposition ouvre la porte à de nombreux procès, singulièrement difficiles à résoudre.

Aussi bien, baser l'indemnité du preneur sur le profit du bailleur est inconcevable. C'est bien au propriétaire qu'il appartient de disposer de sa maison et d'accepter un loyer rémunérateur.

Voilà un locataire qui a refusé de payer un loyer équitable que d'autres sont disposés à donner. Qu'il s'agisse d'un commerce différent ou d'une entreprise similaire, pourquoi la maison ne pourrait-elle pas aller, après 9 ou après 18 ans, à l'amateur qui offre un meilleur prix ?

Ce « meilleur prix » constituerait-il un « profit » illégitime ou condamnable ?

Aussi bien ce profit n'a rien à voir avec le préjudice ressenti par le locataire évincé et c'est ce préjudice qui seul peut entrer en ligne de compte pour doser l'indemnité.

2. — *très subsidiairement* : à l'avant dernière ligne, remplacer « à raison » par « en raison ».

Art. 27.

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION.

Pareille sanction est d'un arbitraire débridé. Quelle que soit la valeur de l'immeuble, le retard apporté par le propriétaire qui peut être temporairement en difficultés de trésorerie vaudrait au locataire sortant le droit de se maintenir en jouissance sans rien payer !

Le locataire dispose d'autres moyens pour se faire payer. Il peut saisir l'immeuble ou saisir les loyers dans les mains du nouveau locataire.

Cette disposition relève de la démagogie.

Hier staan wij voor een eigenaar, die de eerste of de tweede vernieuwing voor negen jaar weigert.

Het gaat er niet om een verhoogde huurprijs te bekomen, wat op het geval n° 5 neerkomt. Klaarblijkelijk spruit het verzet tegen de vernieuwing, waarvan er sprake is, uit de ontevredenheid van de verhuurder tegenover zijn huurder voort, die nalatig of een slechte handelaar is, of die in ergerlijke avonturen betrokken is, enz..., of ook uit redenen, die wellicht zwaarwichtig zijn, maar niet mogen worden verkapt.

In dergelijk geval wordt er een vergoeding gewaarborgd, die gelijk is aan drie jaar huur, wat nogal kras is. Hoe zou men willen, dat de rechter deze vergoeding zonder enige beperking zou kunnen opvoeren naar de maatstaf van zijn beoordeling van de schade, die aan de huurder zou worden berokkend door een wettig verzet om de huur te verlengen ? Moet de eigenaar zijn beslissing tot verzet nemen, zonder te kunnen berekenen wat de gevolgen hiervan zouden zijn. De indieners van het ontwerp hebben het overdreven karakter van die bepaling niet ingezien.

Art. 25.

1. — Het lid, dat het voorlaatste lid voorafgaat, weglaten.

VERANTWOORDING.

Die bepaling is een aanleiding tot vele processen, waarvan de beslissingen uiterst moeilijk zullen zijn.

Hoe kan men zich immers voorstellen, dat de vergoeding van de huurder afhankelijk wordt gemaakt van de winst van de verhuurder ? Het komt immers aan de eigenaar toe over zijn huis te beschikken en er een winstgevende huurprijs voor te vragen.

Hier staan wij voor een huurder, die geweigerd heeft een billijke huurprijs te betalen, die anderen geneigd zouden zijn te geven. Of het nu gaat om een verschillende handel of om een gelijkaardig bedrijf, waarom zou het huis, na 9 of 18 jaar, dan niet kunnen worden verhuurd aan hem die er een hogere prijs voor aanbiedt ?

Zou die « hogere prijs » een onwettige of strafbare « winst » uitmaken ?

Die winst heeft dan ook niets te maken met het nadeel dat de uitgewonnen huurder oploopt, en alleen dat nadeel mag in aanmerking komen bij de beoordeling van de vergoeding.

2. — *in zeer bijkomende orde*, de woorden « à raison » in de laatste regel van de Franse tekst vervangen door de woorden « en raison ».

Art. 27.

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING.

Een dergelijke sanctie geeft blijk van een ongebreidelde willekeur. Welke ook de waarde van het onroerend goed weze, kan de laattijdige betaling door de eigenaar, die tijdelijk in geldverlegenheid kan verkeren, voor de uittrekkende huurder het recht medebrengen om de lokalen te blijven betrekken zonder een cent te betalen !

De huurder beschikt over andere middelen om zich te doen betalen. Hij kan het onroerend goed in beslag nemen of de hand leggen op de huurgelden bij de nieuwe huurder.

Die bepaling is demagogisch.

M. PHILIPPART.