

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1968

4 JUILLET 1968

PROPOSITION DE LOI

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

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le but poursuivi par le législateur de 1951 était d'assurer une plus grande stabilité au locataire, commerçant détaillant ou artisan en contact direct avec le public.

Or, certains preneurs des baux en vigueur en 1951 qui ont sollicité et obtenu à deux reprises le renouvellement de leurs conventions vont se trouver, à partir de l'année 1969, devant l'alternative suivante : ou bien vider les lieux sans indemnité autre que celle prévue à l'article 9 de la loi, ou bien négocier avec leur bailleur une convention sur des bases entièrement nouvelles.

L'absence d'indemnité d'éviction place, en un tel cas, le locataire désireux de poursuivre l'exercice de son commerce au même endroit, dans une situation défavorable pour négocier et conclure un nouveau bail.

Que bailleurs et preneurs soient juridiquement libres d'arrêter de nouvelles conventions n'enlève rien au bien-fondé de cette constatation.

En effet, de très importants travaux d'aménagement et de transformation ont souvent dû être exécutés par le locataire pour accroître, voire simplement conserver le caractère attractif du magasin.

Si les ouvrages ont été autorisés par le bailleur, l'indemnité que ce dernier allouera au preneur à sa sortie, sur base de l'article 9 de la loi du 30 avril 1951, ne compensera la plupart du temps que très partiellement les frais considérables qui ont été exposés en vue de moderniser les installations commerciales.

Par contre, l'insécurité juridique résultant de l'incertitude quant au renouvellement du bail n'est guère de nature à inciter les locataires, au cours des dernières années de leur troisième période d'occupation, à entamer des travaux autres que de pur entretien.

Cette perspective apparaît finalement comme préjudiciable à la valeur économique du fonds de commerce et à l'intérêt réel des propriétaires.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

BIJTENGEWONE ZITTING 1968

4 JULI 1968

WETSVOORSTEL

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

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het door de wetgever in 1951 nagestreefde doel bestond erin een grotere stabiliteit te geven aan de huurder, klein-handelaar of ambachtsman, die rechtstreeks met het publiek handelt.

Sommige huurders die huurcelen hebben afgesloten welke gelding hadden in 1951 en die tweemaal de vernieuwing van hun overeenkomst gevraagd en verkregen hebben, zullen echter vanaf het jaar 1969 voor de volgende keuze staan : ofwel het goed verlaten zonder enige andere vergoeding dan die waarin artikel 9 van de wet voorziet, ofwel met de verhuurder tot een overeenkomst zien te komen op geheel nieuwe grondslagen.

Bij ontstentenis van een uitwinningvergoeding wordt de huurder die zijn zaak op dezelfde plaats wenst voort te zetten, in dat geval in een moeilijke positie geplaatst om te onderhandelen over het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst.

Het feit dat het huurders en verhuurders juridisch gezien vrij staat een nieuwe overeenkomst af te sluiten, doet niets af aan de gegrondheid van deze vaststelling.

In vele gevallen heeft de huurder immers zeer belangrijke inrichtings- of verbouwwerken moeten uitvoeren om het aantrekkelijk uitzicht van de winkel te verbeteren of eenvoudigweg te bewaren.

Indien de verhuurder zijn toestemming gegeven heeft voor de uitvoering van de werken, zal de vergoeding welke hij op grond van artikel 9 der wet van 30 april 1951 aan de huurder bij dezes vertrek toekent, meestal slechts gedeeltelijk de aanzienlijke kosten dekken welke gedaan werden om de handelszaak te moderniseren.

De rechtsonzekerheid daarentegen, die het gevolg is van de onzekerheid omtrent de hernieuwing van de huurovereenkomst, zet de huurders er niet toe aan tijdens de laatste jaren van de derde gebruiksperiode andere dan gewone onderhoudswerken aan te vatten.

Dit vooruitzicht is uiteindelijk ongunstig voor de economische waarde van de handelszaak en schadelijk voor de werkelijke belangen van de eigenaar.

La localisation du fonds étant d'une importance vitale pour le preneur, il serait inexact de soutenir qu'à défaut de pouvoir s'entendre avec le propriétaire sur les conditions d'un nouveau bail, le locataire aura toujours la faculté de s'installer sans inconvénients majeurs à proximité plus ou moins immédiate; ceci est surtout vrai dans les grandes agglomérations. Ce transfert obligé peut, en effet, se révéler extrêmement dommageable pour le petit commerçant exploitant son entreprise lui-même, par mandataire, ou par le truchement d'une petite société de famille dont il détient la majorité des parts ou actions.

Appelé à effectuer de très importants débours de réimplantation, il subira, par surcroît, le plus souvent, une perte de clientèle très sensible.

Si l'on considère enfin que le commerçant ou le gérant d'une société de famille a généralement débuté dans les affaires entre l'âge de 20 et 30 ans, on s'aperçoit que, dans l'état actuel de la législation, il se trouve obligé, vers la cinquantaine, d'abandonner son siège traditionnel d'activités pour se réinstaller ailleurs afin d'y terminer sa carrière professionnelle.

C'est pourquoi, il a semblé à la fois utile et équitable de prévoir en faveur du commerçant détaillant, personne physique ou morale, locataire direct ou sous-locataire, ayant exploité son fonds de commerce au même endroit, sans discontinuité, durant 27 ans, le droit de demander une prorogation de son bail pour un ultime terme de neuf années.

Il s'agit d'une solution de compromis puisque aussi bien les intérêts essentiels du bailleur ont été sauvegardés.

En effet, si les avantages reconnus au preneur sont identiques à ceux existant en cas de demande « classique » de renouvellement de bail, le bailleur, hormis le fait qu'il voit sa liberté quelque peu vinculée, dispose, en fait, du point de vue économique, de la situation qui lui est la plus avantageuse.

La différence essentielle avec le droit ordinaire de renouvellement provient de ce que le droit de bénéficier de la prorogation du bail n'est reconnu au preneur qu'à titre tout à fait exceptionnel : c'est-à-dire au locataire qui a exploité son commerce personnellement ou par mandataire, sans discontinuité, durant les trois périodes d'occupation prévues par la loi, soit durant 27 années au moins.

Nous prévoyons toutefois une légère modification : le délai dans lequel le bailleur doit répondre à la demande de prorogation du preneur a été porté à 6 mois (au lieu de 3 mois en cas de demande ordinaire de renouvellement de bail). Il semble en effet, souhaitable d'accorder à cet égard au bailleur une plus longue période pour lui permettre de réfléchir et prendre position, eu égard à l'importance de la décision.

Excepté ces deux différences, le bailleur se trouvera dans une situation tout aussi favorable que s'il s'agissait d'une demande de renouvellement « classique ».

Il pourra toujours exciper de l'offre supérieure d'un tiers pour autant que celle-ci soit conforme à l'article 21 de la loi; il aura toujours la possibilité de subordonner le renouvellement à des conditions différentes.

On le voit, c'est guidés par un souci de justice et d'équilibre entre les droits des bailleurs et des preneurs que nous avons été amenés à déposer la présente proposition de loi.

Daar de vestiging van de zaak op een wel bepaalde plaats van vitaal belang is voor de huurder, gaat het niet op te beweren dat deze, indien hij met de eigenaar geen overeenkomst kan bereiken over de voorwaarden van een nieuwe huurovereenkomst, nog steeds de mogelijkheid heeft om zich zonder te veel moeilijkheden al of niet in de onmiddellijke nabijheid te vestigen; zulks is vooral het geval in de grote agglomeraties. Een dergelijke gedwongen overplaatsing kan immers zeer schadelijk zijn voor de kleinhandelaar die zijn bedrijf zelf exploiteert, of door een lasthebber of via een kleine familievennootschap waarvan hij de meerderheid der delen of aandelen bezit.

Niet alleen verplicht de nieuwe vestiging hem tot grote uitgaven, maar bovendien verliest hij meestal een niet onaanzienlijk gedeelte van zijn klanten.

Aangenomen ten slotte dat de handelaar of de zaakvoerder van een familievennootschap doorgaans een zaak begint tussen 20 en 30 jaar, dan constateert men dat hij, in de huidige stand van de wetgeving, omstreeks zijn vijftigste jaar verplicht is de traditionele zetel van zijn activiteiten te verlaten om zich elders opnieuw te vestigen tot het einde van zijn beroepsloopbaan.

Daarom leek het ons nuttig en billijk ten gunste van de kleinhandelaar, of het nu een natuurlijk of een rechtspersoon, een rechtstreekse huurder of een onderhuurder is, die zijn handelszaak ononderbroken gedurende 27 jaar op dezelfde plaats heeft geëxploiteerd, te voorzien in het recht om een verlenging van de huur te vragen voor een laatste termijn van negen jaar.

Die regeling is een vergelijk, want ook de essentiële belangen van de verhuurder zijn gevrijwaard.

Inderdaad, de aan de huurder toegekende voordelen zijn dezelfde als bij een « klassieke » vraag om hernieuwing van de huur, doch de toestand van de verhuurder is uit een economisch oogpunt het gunstigst, een kleine beperking van zijn vrijheid buiten beschouwing gelaten.

Het essentiële verschil met het gewone recht inzake hernieuwing vloeit hieruit voort dat het recht op het genot van verlenging van de huurovereenkomst enkel bij uitzondering aan de huurder wordt toegekend, en wel aan de huurder die zijn handel zelf of door een lasthebber zonder onderbreking gedurende de drie door de wet bepaalde huurperiodes, d.i. gedurende ten minste 27 jaar, heeft uitgeoefend.

Wij stellen nochtans een lichte wijziging voor : de termijn binnen welke de verhuurder op de door de huurder gedane aanvraag om verlenging moet antwoorden is op 6 maanden gebracht (in plaats van 3 maanden in geval van gewone aanvraag om hernieuwing van de huur). Het lijkt immers wenselijk, gezien het belang van de beslissing, de verhuurder over een langere bedenktijd te laten beschikken om zijn houding te bepalen.

Die twee verschillen buiten beschouwing gelaten zal de verhuurder in een even gunstige toestand verkeren als bij een « klassieke » aanvraag om hernieuwing.

Hij zal zich altijd op het hogere aanbod van een derde kunnen beroepen voor zover dit strookt met artikel 21 van de wet; hij zal de hernieuwing altijd aan andere voorwaarden kunnen onderwerpen.

Wij dienen dit voorstel in uit overwegingen van rechtvaardigheid en met het oog op evenwicht tussen de rechten van de verhuurders en van de huurders.

A. SAINT-REMY.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

Il est inséré dans la loi du 30 avril 1951, modifiée par la loi du 29 juin 1955, sur les baux commerciaux, un article 24bis, libellé comme suit :

« Art. 24bis. Le preneur qui a bénéficié des deux renouvellements prévus à l'article 13 et qui aura exploité son commerce sans discontinuité depuis le début de l'occupation des lieux, personnellement ou par mandataire, pourra obtenir la prorogation du bail pour une durée de neuf ans, aux conditions ci-après :

Le preneur ne peut user qu'une fois de la faculté que lui réserve le présent article.

A cette fin, il notifiera sa demande au bailleur par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, dix-huit mois au plus, quinze mois au moins, avant l'expiration du bail en cours. La notification indiquera, à peine de nullité, les conditions auxquelles le preneur est disposé à conclure le nouveau bail et contiendra la mention qu'à défaut de notification du bailleur, suivant les mêmes voies et dans les six mois, de son refus motivé de prorogation, de la stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, le bailleur sera présumé consentir à la prorogation du bail aux conditions proposées.

Le bailleur ne peut se refuser à ce renouvellement que pour les motifs énumérés aux articles 16 et 17. En cas de propositions différentes ou de désaccord, il sera procédé comme il est dit aux articles 18 à 20 et 24. En cas de transmission d'offres d'un tiers, il sera fait application des articles 21 à 23.

Le bailleur qui remet le bien en location pendant les deux années qui suivent l'échéance du bail ou le tiers enchérisseur qui n'occupe pas effectivement les lieux dans les six mois qui suivent la fin du bail, doivent au preneur évincé une indemnité qui se calculera conformément aux dispositions de l'article 25.

L'interdiction de relouer prévue à l'alinéa précédent ne s'applique pas en cas de refus du bailleur basé sur l'article 16.

Le preneur, locataire principal, bénéficie des dispositions du présent article même, s'il n'est pas propriétaire du fonds de commerce ou s'il n'exploite pas le commerce, à condition que, dans le cadre de son activité commerciale, il donne l'immeuble en location à un sous-locataire répondant aux conditions prévues au premier alinéa.

Si le locataire principal n'a pas consenti la sous-location pour les besoins de sa propre activité commerciale, le sous-locataire, dont l'occupation est conforme aux conditions énoncées au premier alinéa, pourra invoquer personnellement le bénéfice du présent article, pour autant qu'il respecte les formalités énoncées au troisième alinéa. Il notifiera directement sa demande au bailleur.

En cas de prorogation du bail en faveur du seul sous-locataire, celui-ci devient le locataire direct du bailleur et le locataire principal est déchargé de toutes obligations à l'égard de ce dernier ».

23 avril 1968.

WETSVOORSTEL

Enig artikel.

In de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomst, gewijzigd door de wet van 29 juni 1955, wordt een artikel 24bis ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Art. 24bis. De huurder die de twee in artikel 13 bepaalde hernieuwingen genoten heeft en die, persoonlijk of door een lasthebber, sinds het begin van het betrekken van het goed onafgebroken kleinhandel heeft gedreven, kan verlenging van de huurovereenkomst bekomen voor een duur van negen jaar, onder de volgende voorwaarden :

De huurder mag slechts eenmaal gebruik maken van de mogelijkheid die hem door dit artikel wordt geboden.

Te dien einde geeft hij de verhuurder ten hoogste achttien maanden, ten minste vijftien maanden vóór het verstrijken van de lopende huurovereenkomst, bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief, kennis van zijn aanvraag. De kennisgeving moet, op straffe van nietigheid, opgeven onder welke voorwaarden de huurder bereid is om de nieuwe huurovereenkomst te sluiten en de vermelding bevat dat de verhuurder geacht wordt met de verlenging van de huurovereenkomst onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen, zo de verhuurder hem niet langs dezelfde weg en binnen zes maanden kennis geeft van zijn gemotiveerde weigering van verlenging, van andersluidende voorwaarden of van het aanbod van een derde.

De verhuurder mag die hernieuwing slechts weigeren op grond van de in de artikelen 16 en 17 opgesomde redenen. Ingeval de voorstellen verschillen of bij meningsverschil gaat men te werk als bepaald in de artikelen 18 tot 20 en 24. In geval van bod van een derde worden de artikelen 21 tot 23 toegepast.

De verhuurder die het goed opnieuw te huur aanbiedt tijdens de twee jaren na het verstrijken van de huurovereenkomst of de derde bieder die het gehuurde goed niet effectief bezet binnen zes maanden na het verstrijken van de huurovereenkomst, moeten aan de uitgewonnen huurder een vergoeding betalen die berekend wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 25.

Het in het voorgaande lid gestelde verbod van nieuwe verhuring is niet van toepassing in geval van weigering van de verhuurder op grond van artikel 16.

De voornaamste huurder geniet het voordeel van de bepalingen van dit artikel, zelfs zo hij geen eigenaar is van de handelszaak of zo hij de handel niet drijft, op voorwaarde dat hij, in het kader van zijn handelsbedrijvigheid, het gebouw verhuurt aan een onderhuurder die beantwoordt aan de in het eerste lid gestelde voorwaarden.

Zo de voornaamste huurder niet overgegaan is tot onderverhuring voor zijn eigen handelsbedrijvigheid, mag de onderhuurder die het goed betreft overeenkomstig de in het eerste lid opgesomde voorwaarden persoonlijk aanspraak maken op het voordeel van dit artikel, voor zover hij de in het derde lid vermelde formaliteiten naleeft. Hij moet van zijn aanvraag rechtstreeks kennis geven aan de verhuurder.

In geval van verlenging van de huurovereenkomst voor de onderverhuurder alleen, wordt deze de rechtstreekse huurder van de verhuurder en is de voornaamste huurder ontheven van alle verplichtingen ten opzichte van deze laatste. »

23 april 1968.

A. SAINT-REMY,
G. CUDELL,
F. BOEY.