

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

14 JANVIER 1948.

14 JANUARI 1948.

PROJET DE LOI

sur la protection du Fonds de Commerce.

WETSONTWEP

houdende bescherming van de Handelszaak.

RAPPORT COMPLEMENTAIRE

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES AFFAIRES ECONOMIQUES
ET DES CLASSES MOYENNES (1)

PAR M. HUMBLET.

AANVULLEND VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE ECONOMISCHE ZAKEN
EN DE MIDDENSTAND (1) UITGEBRACHT

DOOR DE HEER HUMBLET.

MESDAMES, MESSIEURS,

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Votre Commission a envisagé la possibilité d'apporter aux textes votés en première lecture les remaniements de forme souhaités par certains membres de la Chambre.

Cette entreprise s'est pourtant, à l'examen, révélée peu souhaitable. Il est malaisé de retoucher la forme sans modifier le fond. Une tournure plus brève peut devenir elliptique et prêter à des interprétations divergentes que le texte originaire évite. Des modifications de cette nature risqueraient de rouvrir des discussions de fond ou des conflits d'exégèse et de trahir la volonté de la Chambre à propos de dispositions qu'elle a déjà admises.

Uw Commissie heeft de mogelijkheid onderzocht om aan de teksten welke in eerste lezing werden gestemd, de wijzigingen van de vorm aan te brengen die door sommige leden van de Kamer werden gewenst.

Die onderneming bleek nochtans, bij nader onderzoek, weinig wenselijk te zijn. Het is moeilijk aan de vorm te raken zonder de inhoud te wijzigen. Een bondiger wending kan elliptisch worden en aanleiding geven tot uiteenlopende uitleggingen die door de oorspronkelijke tekst worden vermeden. Wijzigingen van die aard dreigen opnieuw discussies over de grond of conflicten in zake tekstverklaring te openen en de wil van de Kamer betreffende beschikkingen die zij reeds heeft aangenomen, verkeerd weer te geven.

Voir :

Documents de la Chambre :

27 (1946-1947) : Projet de loi.
339 (1946-1947) : Amendements.
362 (1946-1947) : Amendements.
385 (1946-1947) : Amendements.
505 (1946-1947) : Amendements.
20 : Rapport.
60, 69 74 et 82 : Amendements.
101 : Texte adopté au premier vote.

(1) Composition de la Commission : MM. Heyman, président; Challe, Charpentier, Coppé, De Gryse, Dequae, Herman (Maurice), Humblet, Scheyven, Struyvelt, Van Hamme, Welter. — De Sweemer, Detiège, Duchesne, Embise, Gailly, Leburton, Major, Van Wallegghem, — Herssens, Lalmand, — Devèze, Liebaert.

Zie :

Stukken van de Kamer :

27 (1946-1947) : Wetsontwerp.
339 (1946-1947) : Amendementen.
362 (1946-1947) : Amendementen.
385 (1946-1947) : Amendementen.
505 (1946-1947) : Amendementen.
20 : Verslag.
60, 69, 74 en 82 : Amendementen.
101 : Tekst in eerste lezing aangenomen.

(1) Samenstelling van de Commissie : de heren Heyman, voorzitter; Challe, Charpentier, Coppé, De Gryse, Dequae, Herman (Maurice), Humblet, Scheyven, Struyvelt, Van Hamme, Welter, — De Sweemer, Detiège, Duchesne, Embise, Gailly, Leburton, Major, Van Wallegghem, — Herssens, Lalmand, — Devèze, Liebaert.

G.

Il convient d'observer en outre que le texte du projet, établi par une Commission autorisée, fait la synthèse d'une abondante jurisprudence apportée par la loi française : les auteurs du projet ont estimé faire œuvre utile en évitant, par la précision des textes, des incertitudes d'interprétation.

De nombreuses conceptions sont défendables quant à la manière d'établir un texte. La Commission a estimé devoir faire confiance aux juristes qui ont élaboré celui-ci, et ne pas remettre le fond en question pour des appréciations de pure forme.

Elle a, par conséquent, borné son examen aux articles amendés en première lecture.

Le présent rapport analysera brièvement ces textes.

Article 2. — La Chambre a, en première lecture, adopté une proposition tendant à supprimer les alinéas 2, 3, 4 et 5 de cet article. Cette simplification du texte écarte un système généralement critiqué, en vertu duquel le bailleur qui ne notifiât pas au preneur, dans un délai de deux mois, son refus d'autoriser en cours de bail l'affectation commerciale du bien, était censé y donner son approbation et accepter que ce bien tombât sous l'application de la loi. La suppression de ces dispositions n'a pas rencontré d'opposition au sein de la commission. Le changement d'affectation du bien au cours du bail ne pourra donc se faire que de l'accord écrit du bailleur.

Article 3. — Cet article règle la durée du bail commercial. Le texte soumis au vote, issu des travaux de la Commission, instituait une durée minimum de neuf ans. Il laissait cependant aux parties la faculté de conclure, pour la première occupation seulement, un bail d'une durée moindre, que devait recevoir l'homologation du Juge. Lors de la discussion publique, des membres proposèrent d'étendre cette faculté aux occupations ultérieures. D'autres, au contraire, se prononcèrent pour l'abolition pure et simple de cette faculté, même limitée à la première occupation. Cette dernière façon de voir l'emporta au vote de l'article, qui se limita finalement à la première et à la dernière phrase du texte proposé par la Commission.

Des membres de la Commission ont proposé le rétablissement pur et simple du texte original. La liberté contractuelle pour une première occupation est, en effet, conforme à l'intérêt légitime des deux parties. Un bailleur peut légitimement désirer donner son bien en location pour une durée inférieure à neuf années, parce qu'il le réserve, par exemple, en vue de l'établissement d'un enfant. Un preneur peut tout aussi légitimement limiter son premier enga-

Er valt bovendien op te merken, dat de door een bevoegde Commissie opgemaakte tekst van het ontwerp de synthesis maakt van een uitvoerige rechtspraak die door de Franse wet werd aangebracht: de indieners van het ontwerp hebben gemeend nuttig werk te verrichten door onzekere verklaringen door middel van nauwkeurige teksten te vermijden.

Talrijke opvattingen kunnen verdedigd worden aangaande de wijze om een tekst op te stellen. De Commissie heeft gemeend haar vertrouwen te mogen schenken aan de rechtsgeleerden die deze tekst hebben opgemaakt en de grond niet opnieuw ter sprake te brengen wegens beoordelingen louter van formele aard.

Zij heeft, derhalve, haar onderzoek beperkt tot de in eerste lezing gewijzigde artikelen.

In dit verslag zullen die teksten in het kort worden ontleed.

Artikel 2. — De Kamer heeft, in eerste lezing, een voorstel aangenomen tot weglating van alinea's 2, 3, 4 en 5 van dit artikel. Die vereenvoudiging van de tekst ruimt een stelsel uit de weg waarop algemene critiek werd uitgebracht en krachtens hetwelk de verhuurder die niet binnen een termijn van twee maanden, aan de huurder zijn weigering betekende om in de loop van de huurovereenkomst de handelsbestemming van het goed toe te laten, geacht werd ermede in te stemmen en te aanvaarden dat dit goed onder de toepassing van de wet valt. De weglating van die beschikkingen heeft geen verzet in de commissie uitgelokt. De verandering van bestemming van het goed in de loop van de huurovereenkomst kan dus alleen geschieden met de schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Artikel 3. — Dit artikel regelt de duur van de handels-huurovereenkomst. De aan de stemming onderworpen tekst, die uit de werkzaamheden van de commissie was voortgevloeid, stelde een minimumduur in van negen jaar. Hij liet nochtans aan partijen het recht om, alleen voor de eerste inbezitneming, een huurovereenkomst van kortere duur te sluiten, die door de rechter moest worden bekrachtigd. Tijdens de openbare behandeling, stelden sommige leden voor dit recht uit te breiden tot de latere inbezitnemingen. Anderen, integendeel, spraken zich uit voor de afschaffing zonder meer van dit recht, zelfs wanneer het beperkt wordt tot de eerste inbezitneming. Deze laatste zienswijze behaalde de bovenhand bij de stemming over het artikel, dat ten slotte beperkt werd tot de eerste en de laatste volzin van de door de Commissie voorgestelde tekst.

Leden van de Commissie hebben het herstel zonder meer van de oorspronkelijke tekst voorgesteld. De contractuele vrijheid stemt, inderdaad, voor een eerste inbezitneming, overeen met het rechtmatig belang van beide partijen. Een verhuurder mag met recht wensen zijn goed voor een kortere duur dan negen jaar in huur te geven, omdat hij het, bij voorbeeld, voorbehoudt voor de vestiging van een kind. Een huurder kan zijn eerste verbintenis met even-

gement à une durée inférieure à neuf années, parce qu'il ne veut pas préjuger du succès de son entreprise.

Par contre, il n'est pas souhaitable d'étendre pareille faculté aux occupations ultérieures, à peine d'énervier l'application d'une loi dont un but essentiel est la stabilité du bail.

En rétablissant le texte primitif, sous le seul amendement de forme apporté par la Chambre à la dernière phrase, la majorité de la Commission a conscience de proposer une solution raisonnable et heureuse.

Le texte originaire ainsi rétabli a été adopté par 6 voix contre 3.

Article 5. — Un membre a proposé, en séance publique, un texte simplifié. Ce texte fut adopté en première lecture. La nouvelle rédaction est assurément plus heureuse. Toutefois, la Commission a constaté que le paragraphe 2° du texte amendé écarte des précisions utiles sur l'étendue des pouvoirs de l'administrateur provisoire et la faculté de révision du loyer. La forme raccourcie peut ainsi donner lieu à des controverses que la forme originaire évite.

Tout en se ralliant au nouveau texte suggéré, la Commission a unanimement proposé de compléter l'alinéa 2° de ce texte par la phrase suivante :

« Ce bail pourra même être donné à titre précaire.

» Si sa durée excède trois ans, les parties pourront demander la révision du loyer conformément à l'article suivant. »

Au cours de la discussion publique du même article 5, un membre de la Chambre a demandé si la loi était applicable aux emplacements concédés par les pouvoirs publics, sur la voie publique, pour l'établissement d'échoppes, fritures, etc. La discussion a laissé quelque incertitude à ce propos (Annales parlementaires n° 10, page 14). La réponse est cependant certaine. La concession d'un emplacement sur le domaine public n'est pas assimilable à un bail; elle n'a, par conséquent, aucun rapport avec le projet discuté.

Article 12. — La Chambre a adopté un amendement tendant à fixer l'attention du bailleur sur les effets de la notification qui lui est faite par le preneur qui demande le renouvellement du bail. La Commission s'est unanimement ralliée à cet amendement.

Article 14. — La Chambre a adopté un amendement tendant à accorder au bailleur le droit de reprise de son bien en faveur d'une société de personnes à responsabilité limitée, dans laquelle lui-même ou son conjoint, ses descendants ou leurs conjoints, ses ascendants ou leurs conjoints posséderaient au moins la moitié des parts sociales.

veel recht tot een kortere duur dan negen jaar beperken, omdat hij het welslagen van zijn onderneming niet kan voorzien.

Daarentegen, is het niet gewenst een dergelijk recht tot de latere inbezittingen uit te breiden, op gevaar af de toepassing van een wet te ontzenuwen, waarvan een essentieel doel de stabiliteit van de huurovereenkomst is.

De Commissie is er van overtuigd dat zij door de oorspronkelijke tekst te herstellen, alleen met de wijziging van de vorm die door de Kamer aan de laatste volzin werd aangebracht, een redelijke en gelukkige oplossing voorstelt.

De aldus herstellde oorspronkelijke tekst werd met 6 tegen 3 stemmen aangenomen.

Artikel 5. — Een lid heeft, in openbare vergadering, een vereenvoudigde tekst voorgesteld. Die tekst werd in eerste lezing aangenomen. De nieuwe tekst is zeker gelukkiger. De Commissie heeft echter vastgesteld, dat paragraaf 2° van de gewijzigde tekst nuttige nadere bepalingen betreffende de omvang der bevoegdheden van de voorlopige beheerder en het recht tot herziening van de huurprijs weert. De verkorte vorm kan aldus aanleiding geven tot betwistingen die door de oorspronkelijke tekst worden vermeden.

De Commissie sluit zich bij de voorgestelde nieuwe tekst aan, doch stelt tevens eenparig voor alinea 2° van die tekst aan te vullen met volgende volzin :

« Die huurovereenkomst kan zelfs onder een onbestendige titel worden toegestaan.

» Indien de duur er van drie jaar te boven gaat, kunnen » partijen, overeenkomstig volgend artikel, de herziening » van de huurprijs aanvragen.

Tijdens de openbare bespreking van hetzelfde artikel 5, vroeg een lid van de Kamer of de wet toepasselijk was op de door de openbare besturen op de openbare weg afgepaste standplaatsen voor het oprichten van kraampjes, fritures, enz. De bespreking is dienaangaande enigszins in het onzekere gebleven (Parlementaire Handelingen, n° 10, blz. 14). Het antwoord staat nochtans vast. De concessie van een standplaats op de openbare weg kan niet overeenstemmen met een huurovereenkomst; zij heeft, derhalve, niets te maken met het besproken ontwerp.

Artikel 12. — De Kamer heeft een amendement aangenomen, dat er toe strekt de aandacht van de verhuurder te vestigen op de uitwerking van de betekening die hem wordt gedaan door de huurder die de hernieuwing van de huurovereenkomst vraagt. De Commissie heeft zich eenparig bij dit amendement aangesloten.

Artikel 14. — De Kamer heeft een amendement aangenomen, dat er toe strekt aan de verhuurder het recht van terugneming van zijn goed toe te kennen, ten voordele van een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid waarin hijzelf of zijn echtgenote, zijn afstammelingen of hun echtgenoten, zijn bloedverwanten

La Commission s'est unanimement ralliée à cet amendement, qui est conforme à l'esprit de la législation sur les sociétés de famille.

Un nouvel amendement à l'article 14, présenté par un membre de la Commission, a été considéré comme non recevable. Il a été retiré.

Article 25. — La Chambre a adopté un amendement qui astreint le preneur à *accepter expressément* les conditions du nouveau bail approuvées par le juge, alors que le texte originaire lui donnait la *faculté de le refuser*. Dans le système originaire, si le preneur ne refusait pas le bail dans le délai fixé, il était censé l'accepter. Dans le nouveau système, il en est déchu s'il ne l'accepte pas dans le même délai. La Commission s'est unanimement ralliée au texte nouveau. L'acte de volonté doit, en effet, se manifester de façon expresse.

Article 34. — La Chambre a supprimé, en première lecture, un paragraphe superflu, puisqu'il se référerait aux « règles ordinaires de la procédure ». La Commission a marqué son accord unanime au sujet de cette simplification du texte.

Article 42. — La Chambre a adopté, en première lecture, un amendement qui accorde le droit au renouvellement du bail au locataire d'un bien placé sous administration provisoire, lorsque le bail est antérieur à cette administration. La Commission s'est unanimement ralliée à cet amendement. La faculté accordée par l'article 5 à l'administrateur provisoire ne peut, en effet, porter préjudice au locataire qui avait contracté avec le propriétaire du bien antérieurement à sa mise sous administration provisoire. Il serait notamment inique que le locataire d'une personne placée sous sequestre, en raison de son comportement coupable sous l'occupation, subisse les effets de cette mesure.

b) La Chambre a également adopté un amendement tendant à refuser le bénéfice de la loi aux preneurs commerçants dont l'expulsion a été ordonnée par un jugement coulé en force de chose jugée, mais qui se sont néanmoins maintenus dans les lieux à la faveur de l'article 43 de la loi du 31 juillet 1947. La Commission s'est unanimement ralliée à cet amendement, qui rétablit les effets de l'autorité de la chose jugée.

Article 44. — Cet article réputait suspendu le bail d'un immeuble détruit par fait de guerre, et permettait au preneur de se faire réintégrer dans l'immeuble reconstruit. Après une discussion reproduite au n° 11 des *Annales parlementaires* (séance du 16 décembre, page 21 et 22), la

in de opgaande linie of hun echtgenoten ten minste de helft van de maatschappelijke aandelen zouden bezitten. De Commissie heeft zich eenparig aangesloten bij dit amendement dat overeenstemt met de geest van de wetgeving op de familievennootschappen.

Een nieuw amendement op artikel 14 dat door een lid van de Commissie werd voorgesteld, werd niet ontvankelijk geacht. Het werd ingetrokken.

Artikel 25. — De Kamer heeft een amendement aangenomen dat de huurder er toe dwingt *uitdrukkelijk* de door de rechter goedgekeurde voorwaarden van de nieuwe huurovereenkomst te *aanvaarden*, terwijl de oorspronkelijke tekst hem het *recht liet de huurovereenkomst te weigeren*. Volgens het oorspronkelijk systeem, werd de huurder geacht de huurovereenkomst te aanvaarden, zo hij ze niet weigerde binnen de vastgestelde termijn. Volgens het nieuwe systeem, wordt hij van het recht op huurceel vervallen verklaard, zo hij niet binnen dezelfde termijn er in toestemt. De Commissie heeft zich eenparig bij de nieuwe tekst aangesloten. De wilsdaad dient zich, inderdaad, op uitdrukkelijke wijze te openbaren.

Artikel 34. — De Kamer heeft, in eerste lezing, een overbodige paragraaf laten wegvallen, vermits hij verwees naar « de gewone regelen van rechtspleging ». De Commissie heeft haar eenparige instemming betuigd met die vereenvoudiging van de tekst.

Artikel 42. — De Kamer heeft, in eerste lezing, een amendement aangenomen, waarbij het recht op hernieuwing van de huurovereenkomst wordt verleend aan de huurder van een goed dat onder voorlopig beheer is geplaatst, wanneer de huurovereenkomst van vóór dit beheer dagtekent. De Commissie heeft zich eenparig bij dit amendement aangesloten. Het recht dat door artikel 5 aan de voorlopige beheerder wordt verleend, mag inderdaad geen nadeel berokkenen aan de huurder die een overeenkomst had aangegaan met de eigenaar van het goed vóór dit onder voorlopig beheer werd geplaatst. Het zou namelijk onrechtvaardig zijn, dat de huurder van een wegens zijn schuldige gedragingen tijdens de bezetting onder sequester geplaatst persoon, de gevolgen van die maatregel zou ondergaan.

b) De Kamer heeft ook een amendement aangenomen dat er toe strekt het genot van de wet te weigeren aan de huurders-handelaars wier uitzetting bevolen werd door een in kracht van gewijsde gegaan vonnis, maar die niettemin verder de lokalen zijn blijven betrekken dank zij artikel 43 van de wet van 31 Juli 1947. De Commissie heeft zich eenparig bij dit amendement, dat de uitwerking van het gezag van het gewijsde herstelt, aangesloten.

Artikel 44. — Dit artikel achtte de huurovereenkomst van een ten gevolge van oorlogshandelingen vernield onroerend goed opgeschorst en liet aan de huurder toe zich in het heropgebouwd onroerend goed te doen herstellen. Na een bespreking die overgenomen werd in n° 11 van

Chambre a rejeté cet article. La Commission s'est unanimement ralliée à cette solution et aux motifs qui l'ont inspirée.

Article 65 (ancien 66). — La Chambre a supprimé, en première lecture, sur proposition de Monsieur le Ministre des Finances, les mots « sur papier libre », figurant dans le texte originaire. La Commission s'est unanimement ralliée à cette décision: les mots « sur papier libre » sont, en effet, devenus superflus depuis la récente législation sur les droits de timbre.

L'ensemble du projet a été adopté à l'unanimité des voix moins une abstention.

Le Rapporteur

P. HUMBLET.

Le Président,

H. HEYMAN.

ARTICLES REAMENDES PAR LA COMMISSION.

ART. 3.

Les baux visés à l'article premier auront une durée minimum de neuf années, sauf accord contraire des parties homologué dans les deux mois de la convention par le juge de paix de la situation de l'immeuble, qui dressera procès-verbal de l'homologation.

La faculté de conclure un bail d'une durée inférieure à neuf années est toutefois limitée à la première occupation. Les baux conclus en renouvellement de cette première occupation seront de neuf années.

Les baux conclus sans indication de durée seront de neuf ans.

Art. 5.

Par dérogation à l'article 3, pourront être conclus pour un terme moindre :

1° le bail qui, en raison de la nature du bien, ou de sa destination ou des usages, est normalement consenti pour

de Parlementaire Handelingen (vergadering van 16 December, blz. 21 en 22), heeft de Kamer dit artikel verworpen. De Commissie heeft zich eenparig bij die oplossing en bij de beweegredenen waardoor zij werd ingegeven, aangesloten.

Artikel 65 (vroeger 66). — Op voorstel van de heer Minister van Financiën, heeft de Kamer, in eerste lezing, de woorden « op ongezegeld papier », welke in de oorspronkelijke tekst voorkwamen, weggelaten. De Commissie heeft zich eenparig bij die beslissing aangesloten: sedert de onlangs aangenomen wetgeving op het zegelrecht, zijn de woorden « op ongezegeld papier » inderdaad overbodig geworden.

Het ontwerp in zijn geheel werd aangenomen met eenparigheid van stemmen min één onthouding.

De Verslaggever,

P. HUMBLET.

De Voorzitter,

H. HEYMAN.

ARTIKELLEN WELKE DOOR DE COMMISSIE OPNIEUW WERDEN GEWIJZIGD.

ART. 3.

De huurovereenkomsten, bedoeld bij het eerste artikel, hebben een minimum-duur van negen jaar, behalve strijdig accoord van partijen, binnen twee maanden na de overeenkomst bekrachtigd door de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, die proces-verbaal opmaakt van de bekrachtiging.

Het recht een huurovereenkomst te sluiten voor een korter duur dan negen jaar wordt, evenwel, beperkt tot de eerste inbezitneming. De huurovereenkomsten, gesloten tot hernieuwing van die eerste inbezitneming, bedragen negen jaar.

De huurovereenkomsten, gesloten zonder vermelding van duur, duren negen jaar.

ART. 5.

In afwijking van artikel 3, kunnen voor een korter duur worden gesloten :

1° de huurovereenkomst die, wegens de aard van het goed, of zijn bestemming of de gebruiken, normaal wordt

*Behouden / afkopen
van de nalatige*

une période de temps déterminée, ainsi que pour une saison, une foire, etc ;

2° le bail consenti par les administrateurs provisoires des biens d'autrui. *Ce bail pourra même être donné à titre précaire. Si sa durée excède trois ans, les parties pourront demander la révision du loyer conformément à l'article suivant.*

toegestaan voor een bepaald tijdperk, zoals voor een seizoen, een jaarbeurs, enz....;

2° de huurovereenkomst toegestaan door de voorlopige beheerders van andermans goederen. *Die huurovereenkomst kan zelfs onder een onbestendige titel worden toegestaan. Indien de duur er van drie jaar te boven gaat, kunnen partijen, overeenkomstig volgend artikel, de herziening van de huurprijs aanvragen.*
