

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

2 MARS 1954.

2 MAART 1954.

PROPOSITION DE LOI

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

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

DEVELOPPEMENTS

TOELICHTING

MESDAMES, MESSIEURS,

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

La Cour de Cassation a constaté que le bail contracté par une brasserie qui n'est pas propriétaire du fonds de commerce exploité dans les lieux loués, n'est pas protégé par la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. Les cafetiers sous-locataires de brasserie sont ainsi privés des avantages de la loi. En effet, suivant la jurisprudence actuelle, lorsque la brasserie locataire principal est évincée du droit au renouvellement du bail, le sous-locataire cafetier qui est propriétaire du fonds de commerce est sans aucun droit à l'égard du propriétaire de l'immeuble.

La loi tend avant tout à protéger le fonds de commerce; mais l'interposition du brasseur entre le cafetier et le propriétaire prive ce cafetier du bénéfice de la loi du 30 avril 1951. Cette solution est surtout regrettable quand le bail a prévu l'autorisation de sous-louer ou de céder le droit au bail.

Il est bien évident que tel n'était pas l'esprit de la loi du 30 avril 1951 qui cherchait avant tout à protéger le propriétaire ou le locataire d'un fonds de commerce.

Pour mettre fin à l'exception dont souffrent les sous-locataires, nous proposons, lorsque le locataire principal n'a pas droit au renouvellement de son bail pour le motif qu'il n'est ni propriétaire ni locataire du fonds de commerce exploité dans les lieux loués, d'accorder ce droit au renouvellement au sous-locataire qui est propriétaire du fonds de commerce.

Het Hof van verbreking heeft vastgesteld dat de huurovereenkomst, aangegaan door een brouwerij die geen eigenares is van het in het gehuurde goed geëxploiteerde handelsfonds, niet beschermd wordt door de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten. De caféhouders, onderhuurders van een brouwerij, worden aldus van de voordelen van de wet beroofd. Inderdaad, wanneer de brouwerij, hoofdhuurster, uit haar recht op vernieuwing van de huurovereenkomst wordt ontzet, heeft de onderhuurder, caféhouder, die eigenaar is van het handelsfonds volgens de thans geldende rechtspraak geen enkel recht tegenover de eigenaar van het onroerend goed.

De wet strekt in de eerste plaats er toe het handelsfonds te beschermen, maar het feit dat de brouwer tussen de caféhouder en de eigenaar in staat, berooft die caféhouder van het voordeel van de wet van 30 April 1951. Deze oplossing valt vooral te betreuren wanneer in de huurovereenkomst wordt bepaald dat er mag onderverhuurd worden of dat het recht op de huurovereenkomst mag worden afgestaan.

Het is duidelijk dat dit niet de geest was van de wet van 30 April 1951, die er vóór alles toe strekte de eigenaar of de huurder van een handelsfonds te beschermen.

Om een einde te maken aan de uitzondering ten nadele van de onderhuurders, stellen wij voor, wanneer de hoofdhuurder geen recht heeft op de hernieuwing van zijn huurovereenkomst, omdat hij noch eigenaar noch huurder is van het in het gehuurde goed geëxploiteerde handelsfonds, dit recht op hernieuwing toe te kennen aan de onderhuurder die eigenaar is van het handelsfonds.

E. CHARPENTIER.

G.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

Il est ajouté *in fine* de l'article 13 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le locataire principal n'a pas droit au renouvellement de son bail pour le motif qu'il n'est ni propriétaire ni locataire du fonds de commerce exploité dans les lieux loués, le droit au renouvellement appartient au sous-locataire qui est propriétaire du fonds de commerce. Il introduit sa demande de renouvellement auprès du bailleur du locataire principal, conformément à l'article 14 ci-après, entre le 18^e et le 15^e mois précédant l'expiration de la location principale ».

23 février 1954.

WETSVOORSTEL

Enig artikel.

Aan het einde van artikel 13 der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds wordt een lid toegevoegd, dat als volgt luidt :

« Heeft de hoofdhuurder geen recht op de hernieuwing van zijn huurovereenkomst, omdat hij noch eigenaar noch huurder is van het in het gehuurde goed geëxploiteerde handelsfonds, behoort het recht op hernieuwing aan de onderhuurder die eigenaar is van het handelsfonds. Hij dient, overeenkomstig artikel 14 hierna, zijn verzoek om hernieuwing bij de verhuurder van de hoofdhuurder in, tussen de 18^e en de 15^e maand vóór het verstrijken van de hoofdhuurovereenkomst ».

23 Februari 1954.

E. CHARPENTIER,
F. LEFERE,
Ch. GENDEBIEN,
A. DE GRYSE,
P. EECKMAN,
A. DE CLERCK.