

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1951-1952.

VERGADERING VAN 11 DECEMBER 1951.

Wetsvoorstel houdende wijziging der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De eerste toepassing der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds, verschenen in het *Staatsblad* van 10 Mei 1951, is voor de grote massa onzer kleinhandelaars en ambachtslieden — die als begunstigde huurders waren bedoeld — zeer slecht uitgelopen.

Inderdaad, deze mensen hadden nu wel gelezen dat een wet ter bescherming van het handelsfonds, door het Parlement te hunnen voordele was goedgekeurd, maar, ofwel verkeerden zij in de waan dat deze wet van ambtswege door de handelaars-huurders kon ingeroepen worden, ofwel — indien zij op de hoogte waren van de hun opgelegde verplichting om zelf het initiatief te nemen voor de toepassing der wet — hebben een reeks dezer kleine mensen hetzij laattijdige, hetzij tijdige maar ontoereikende en niet wettelijke aanvragen van huurvernieuwing gedaan.

Dit alles met het noodlottig gevolg dat, in beide gevallen, de forclusie is ingetreden.

Forclusie, die volgens zekere rechtspraak, tot gevolg heeft dat de wet niet van toepassing is en dat de huurder, wat de huurwaarde betreft, niet beschermd is en, wat de duur der huurovereenkomst betreft, aan de willekeur van de eigenaar overgeleverd is.

Tengevolge daarvan zijn er nu reeds ettelijke kleinhandelaars met uitdrijving bedreigd, wat voor de meerderheid van hen het verlies van hun handelsfonds betekent, alsook het verlies hunner broodwinning en de ondergang van hun gezin.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1951-1952.

SÉANCE DU 11 DÉCEMBRE 1951.

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

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La première application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce, parue au *Moniteur* du 10 mai 1951, a causé une grosse déception parmi la grande masse de nos petits commerçants et artisans — qui devraient être des preneurs favorisés.

En effet, les intéressés avaient certes lu que le Parlement avait voté en leur faveur une loi tendant à protéger le fonds de commerce, mais d'une part certains s'imaginaient que cette loi pouvait être invoquée d'office par les commerçants-locataires, et d'autre part, pour ceux qui étaient au courant du fait qu'il leur incombait de demander l'application de la loi, toute une série de ces petites gens avaient introduit leur demande de renouvellement du bail ou bien tardivement, ou bien avant l'expiration des délais impartis, mais sous une forme inadéquate et partant irrecevable.

Toutes ces circonstances ont eu comme résultat fatal que les intéressés se voient forclos du droit au renouvellement.

Cette forclusion a pour effet, suivant une certaine jurisprudence, que la loi n'est pas applicable, que le preneur n'est plus protégé en ce qui concerne la valeur locative et qu'il se trouve exposé à l'arbitraire du bailleur en ce qui concerne la durée du bail.

Il s'ensuit que de nombreux petits commerçants se voient déjà menacés d'expulsion, ce qui entraînerait pour la majorité d'entre eux la perte du fonds de commerce et en même temps la perte de leur gagne-pain et la ruine de leur famille.

Een dergelijke toestand is allicht het gevolg van het formalisme door de nieuwe wet geschuldigd, maar — indien het waar is dat ieder Belg de wet behoort te kennen — dan stellen wij vast dat de nieuwe wettelijke bepalingen, die deze wet invoert, zelfs door zekere beoefenaars van het recht niet eensluidend noch eensgezind worden uitgelegd. Men denke maar aan de rechtspraak in de zo diverse als uiteenlopende vonnissen door onze vrederechters en rechtbanken van eerste aanleg uitgesproken!

Daarom achten wij het noodzakelijk minstens de termijn van drie maanden, voorzien bij artikel 14 der wet van 30 April 1951, te heropenen.

Wij zijn de mening toegedaan dat een nieuwe termijn van een maand voldoende zijn zal om aan deze verongelijkte kleinhandelaars toe te laten de huurvernieuwing aan te vragen.

Maar aangezien er op heden reeds vonnissen werden uitgesproken, die in kracht van gewijsde zijn gegaan of dat er overeenkomsten zijn tot stand gekomen tussen eigenaar en huurder of tussen eigenaar en derde-bieder, zo hebben wij beroep gedaan op de procedure, die bevoegdheid geeft aan de voorzitter der rechtbank in kort-geding, zoals in de vroegere huishuurwetten voorzien was; dit ten einde op de meest doelmatige wijze het vraagstuk der verworven rechten door een hogere rechterlijke overheid dan de vrederechter trachten te regelen.

Het is dan ook verstaan dat, door het heropenen van de termijn door artikel 14 der wet van 30 April 1951 voorzien, *ipso facto* alle andere termijnen, die aan huurder en verhuurder dientengevolge worden toegestaan, opnieuw open worden gesteld.

Aangezien de door ons voorgestelde maatregel een overgangsbepaling is, die alleen denkbaar en verdedigbaar is bij de eerste toepassing ener nieuwe wetgeving, welke ten goede komen zal aan duizenden kleine handelaars en ambachtslieden, zo verwachten wij de goedstemming ervan én door de bevoegde Commissie van Justitie én door het Parlement.

Zonder deze nieuwe overgangsbepaling, zou de bedoelde wet het tegenovergestelde gevolg hebben, van wat de wetgever heeft beoogd, zegge *bescherming van het handelsfonds*.

J. CLYNMANS.

Cette situation peut être imputable au formalisme qui prévaut dans la nouvelle loi, mais il est exact de dire que chaque Belge doit connaître la loi — nous constatons cependant que les dispositions de la loi en question ne sont même pas interprétées d'une façon uniforme et unanime par tous les praticiens du droit. Qu'on se reporte seulement à la jurisprudence qui se dégage des jugements aussi divers que divergeants rendus par les juges de paix et les magistrats des tribunaux de première instance!

C'est pourquoi nous estimons qu'il est nécessaire de réouvrir tout au moins le délai de trois mois, prévu par l'article 14 de la loi du 30 avril 1951.

Nous sommes d'avis qu'il suffira d'un nouveau délai d'un mois pour permettre à ces petits commerçants lésés de demander le renouvellement de leur bail.

Mais comme à ce jour des jugements ont déjà été rendus qui sont coulés en force de chose jugée, et que des accords ont été conclus entre bailleur et preneur ou entre bailleur et tiers enchérisseur, nous avons eu recours à la procédure qui donne compétence au président du tribunal siégeant en référé, ainsi qu'il était prévu dans les lois antérieures sur les baux à loyer; ceci en vue d'obtenir que la question des droits acquis soit réglée de la façon la plus adéquate par une autorité judiciaire plus haute que le juge de paix.

Aussi est-il entendu que la réouverture du délai prévu par l'article 14 de la loi du 30 avril 1951 entraînera *ipso facto* la réouverture de tous les autres délais accordés par voie de conséquence au bailleur et au preneur.

Etant donné que la mesure que nous proposons constitue une disposition transitoire qui ne se conçoit et ne se justifie qu'au moment où commence à être appliquée une nouvelle législation qui doit bénéficier à des milliers de petits commerçants et d'artisans, nous escomptons que la présente proposition sera approuvée tant par la Commission compétente de la Justice que par le Parlement.

Sans cette nouvelle disposition transitoire, cette loi aboutirait à un résultat opposé à celui que voulait obtenir le législateur, c'est-à-dire la *protection du fonds de commerce*.

Wetsvoorstel houdende wijziging der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

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

EERSTE ARTIKEL.

De termijn, bepaald bij artikel 14 der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds, wordt opnieuw geopend ten voordele van alle huurders van handelspanen of gedeelten ervan, die hun recht op de hernieuwing van de huurovereenkomst niet hebben uitgeoefend binnen de bij voornoemd artikel 14 gestelde termijn en dit vóór de duur van een maand van af de bekendmaking van deze wet.

ART. 2.

§ 1. — Mogen niet ten uitvoer worden gelegd vóór 20 November 1952, de niet meer voor beroep ten gronde vatbare beslissingen, waarbij de uitspraak wordt bevolen en dit alleen op grond van :

a) het feit dat de huurder verzuimd heeft de hernieuwing te vragen binnen de termijn van drie maanden, gesteld bij artikel 14 der wet van 30 April 1951 of het feit dat deze hernieuwing om een vormelijke nietigheid afgewezen werd;

b) het feit dat de uitgesloten huurder, zoals hiervoren gezegd, geweigerd heeft de abnormale huurprijs door de verhuurder geëist te betalen.

De huurder kan binnen een termijn van dertig dagen te rekenen van de afkondiging dezer wet verzet doen tegen de beslissing, waarbij zijn uitspraak wordt bevolen.

Dit verzet wordt gebracht voor de voorzitter der rechtbank van eerste aanleg, zetelend in kortgeding.

De voorzitter van de rechtbank kan de uitspraak doen opschorten en doet dienaangaande uitspraak overeenkomstig de bepalingen van de wet van 30 April 1951 en van deze wet.

Deze beslissing is niet beroepbaar.

De oorspronkelijke beslissing blijft in alle geval uitvoerbaar wat de kosten betreft.

§ 2. — Indien de beslissing vatbaar is voor beroep ten gronde, doet de rechter bij wie de zaak aanhangig is, uitspraak overeenkomstig de bepalingen van de wet van 30 April 1951 en van deze wet.

Hij doet bovendien uitspraak over de kosten van de oorspronkelijke beslissing.

Ingeval de eerste rechter de voorlopige tenuitvoerlegging heeft bevolen, wordt deze opgeschort tot de eindbeslissing geveld is.

ARTICLE PREMIER.

Le délai, prévu à l'article 14 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce, est réouvert et ce pour une durée d'un mois à partir de la promulgation de la présente loi, en faveur de tous les preneurs d'immeubles ou parties d'immeubles commerciaux, qui n'ont pas exercé leur droit au renouvellement du bail endéans le délai de trois mois prévu à l'article 14 susdit.

ART. 2.

§ 1^{er}. — Ne peuvent être exécutées avant le 20 novembre 1952, les décisions non susceptibles de recours au fond, qui ordonnent le déguerpissement en se fondant uniquement :

a) sur le fait que le preneur a omis de demander le renouvellement dans le délai de trois mois prévu par l'article 14 de la loi du 30 avril 1951 ou sur le fait que le renouvellement du bail a été refusé en raison d'une nullité formelle;

b) sur le fait que le preneur forclos, comme dit ci-dessus, s'est refusé à payer un loyer anormal imposé par le bailleur.

Le preneur peut pendant un délai de trente jours, à partir de la promulgation de la présente loi, faire opposition aux décisions ordonnant son déguerpissement.

Cette opposition est portée devant le président du tribunal de première instance siégeant en référé.

Le président du tribunal peut faire surseoir au déguerpissement et statue relativement à celui-ci conformément aux dispositions de la loi du 30 avril 1951 et de la présente loi.

Sa décision est sans appel.

La décision originale demeure en tous cas exécutoire quant aux frais.

§ 2. — Si la décision est susceptible d'un recours au fond, le juge saisi de ce recours statue conformément aux dispositions de la loi du 30 avril 1951 et de la présente loi.

Il statue en outre sur les frais de la décision originale.

Dans le cas où l'exécution provisoire aura été ordonnée par le premier juge, elle sera suspendue jusqu'à décision définitive.

ART. 3.

§ 1. — Indien er een huurovereenkomst bestaat door de verhuurder afgesloten met een derde, ingevolge of na een vonnis van uitdrijving van de huurder-handelaar, dan heeft deze laatste het recht beroep te doen op de voorzitter der rechtbank van eerste aanleg, zetelend in kortgeding, en aldaar te dagvaarden, samen met de verhuurder, de derde-medecontractant van de verhuurder betreffende het kwestieuze handelspand.

De voorzitter doet uitspraak naar billijkheid en geeft eventueel de voorkeur aan de uitgewonnen huurder tegen de derde.

§ 2. — De kleinhandelaar-huurder, aan wie de toepassing der wet van 30 April 1951 ontzegd is wegens uitsluiting als bepaald in artikel 14 van die wet, en die het voordeel zou hebben van de bepalingen van artikel 1 dezer wet, kan de herziening van de huurprijs bij de vrederechter aanvragen, en zulks binnen dertig dagen na de afkondiging van deze wet, ingeval hij vóór 20 November 1951 een overeenkomst heeft afgesloten op basis ener overdreven huur, ten einde zijn huur te verlengen.

De vrederechter bepaalt de nieuwe huurprijs overeenkomstig artikel 19 der wet van 30 April 1951, behoudens eventuele toepassing van de artikelen 21 tot en met 24 der wet van 30 April 1951, bij aanbod van een derde.

J. CLYNMANS,
M. SANTENS,
M. SERVAIS,
A. SLEGTEN.

ART. 3.

§ 1^{er}. — S'il existe une convention de bail conclue par le bailleur avec un tiers, à la suite ou postérieurement à une décision de déguerpissement du preneur-commerçant, celui-ci a le droit de faire appel au président du tribunal de première instance, siégeant en référé, et d'y faire citer, conjointement avec le bailleur, le tiers-cocontractant du bailleur en ce qui concerne l'immeuble commercial en question.

Le président statue en équité et accorde éventuellement la préférence au preneur évincé sur le tiers.

§ 2. — Le petit commerçant-preneur exclu de l'application de la loi du 30 avril 1951, pour cause de forclusion prévue à l'article 14 de la susdite loi, et qui bénéficierait des dispositions de l'article 1^{er} de la présente loi, peut demander au juge de paix la révision du loyer et ce dans les trente jours de la promulgation de la présente loi, au cas où il aurait conclu, avant le 20 novembre 1951, un accord sur la base d'un loyer trop élevé en vue de la prorogation de son occupation.

Le juge de paix fixe le nouveau loyer, conformément à l'article 19 de la loi du 30 avril 1951, sauf application éventuelle des articles 21 à 24 inclusivement de la loi du 30 avril 1951, au cas où le bailleur excipe de l'offre d'un tiers.