

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1953-1954.

SEANCE DU 1^{er} DECEMBRE 1953.

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

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux a pour but principal de protéger le fonds de commerce du détaillant.

Dès le début de sa mise en application, des controverses ont surgi sur le point de savoir si un locataire principal, non propriétaire du fonds de commerce exploité dans l'immeuble loué, bénéficie de la protection de la loi.

La question ne tarda pas à se poser en pratique, lorsque de tels locataires principaux adressèrent leur demande de renouvellement de bail. Certains propriétaires refusèrent purement et simplement de considérer ces demandes.

Vu l'importance des intérêts en cause : intérêt du locataire principal, intérêt du sous-locataire qui se voit privé d'exercer ses propres droits, ces cas furent soumis aux tribunaux. Les tribunaux réagirent différemment. Une jurisprudence confuse et contradictoire se fit jour.

La Cour de Cassation, dans deux arrêts rendus le 30 avril 1953, mit fin à ces contradictions en décidant qu'un bail de locataire principal ne tombe pas sous l'application de la loi du 30 avril 1951 lorsque son titulaire n'est ni propriétaire, ni locataire du fonds de commerce exploité dans l'immeuble loué.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1953-1954.

VERGADERING VAN 1 DECEMBER 1953.

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

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten beoogt hoofdzakelijk de kleinhandelaar te beschermen.

Reeds kort na de inwerkingtreding van die wet rezen er betwistingen over de vraag of een hoofdhuurder, die geen eigenaar is van de in het verhuurde gebouw gevestigde handelszaak, wettelijke bescherming kan genieten.

Het duurde niet lang of het vraagstuk moest worden opgelost in de praktijk, toen zodanige hoofdhuurders een aanvraag tot hernieuwing van de huurovereenkomst indienden. Sommige eigenaars weigerden zonder meer die aanvragen in overweging te nemen.

Gelet op het gewicht van de wederzijdse belangen : belang van de hoofdhuurder, belang van de onderhuurder, aan wie de uitoefening van zijn eigen rechten wordt ontzegd, werden die gevallen aan de rechtbanken onderworpen. De rechtbanken reageerden op uiteenlopende wijze. Er kwam een verwarde en tegenstrijdige rechtspraak tot stand.

In twee arresten van 30 April 1953 maakte het Hof van Verbreking een eind aan die tegenstrijdigheden met de beslissing dat het contract van een hoofdhuurder niet onder de wet van 30 April 1951 valt zo de betrokkene noch eigenaar, noch huurder is van de in het verhuurde goed gevestigde handelszaak.

On voit tout de suite les conséquences particulièrement néfastes qui peuvent découler de cette décision. Nous en citerons deux :

1° Alors que la loi du 30 avril 1951 a pour but principal, ainsi que nous le rappelons au début de cet exposé, de protéger le fonds de commerce du détaillant, un sous-locataire détaillant, propriétaire du fonds de commerce, se voit refuser la protection légale parce que son bailleur-locataire principal n'a pas de droit au renouvellement.

2° Le fait qu'un locataire principal, non propriétaire du fonds de commerce, ne jouit pas de la protection de la loi du 30 avril 1951, permet à tout propriétaire désireux de se soustraire à la dite loi, de louer son immeuble commercial, à un tiers quelconque, homme de paille, devant lequel le sous-locataire détaillant sera démuné de toute protection légale. Ce n'est certainement pas ce qu'a voulu le législateur. Des mesures s'imposent donc pour protéger avant tout les baux commerciaux tels qu'ils sont définis par la loi.

La notion de fonds de commerce, qui n'a pas encore été légalement définie, est imprécise. Elle est complexe aussi dans ses éléments et dans son étendue.

Si nous envisageons, par exemple, le cas d'un locataire principal qui sous-loue un immeuble commercial pour y imposer la vente exclusive de ses produits, on constate qu'il se créera ou se conservera un fonds de commerce dont les éléments divers ressortiront les uns au locataire principal, les autres au sous-locataire.

Le locataire principal, en effet, ne sous-loue pas intégralement. Il conserve une partie du bail à son profit, c'est-à-dire une partie de la jouissance de l'immeuble loué (voir Gand, 5^e Chambre 9-7-1952 — J. Tribunaux, n° 3983, p. 341).

De plus, la clientèle attachée à un établissement ainsi obligé, est acquise pour une part par la vente des produits de marque débités dans cet établissement. Locataire principal et sous-locataire sont en réalité parfois co-propriétaires du fonds de commerce et ont des intérêts propres qui méritent d'être protégés.

Liés par leur bail commercial, si celui-ci est soumis sans discrimination à la loi, ils auront la protection légale.

C'est pourquoi, afin d'éviter les conséquences préjudiciables que nous mettons en relief ci-dessus, et afin de protéger plus efficacement le bail et le sous-bail commercial, nous proposons de compléter les articles 11 et 14 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux par les dispositions ci-après.

M. SCHOT.

Men ziet al dadelijk welke noodlottige gevolgen uit deze beslissing kunnen voortvloeien. Wij vermelden er twee :

1° Waar, zoals wij reeds schreven in het begin van deze uiteenzetting, de wet van 30 April 1951 hoofdzakelijk beoogt, de kleinhandelaar te beschermen, wordt aan de onderhuurder-kleinhandelaar, eigenaar van het handelsfonds, de wettelijke bescherming ontzegd omdat zijn verhuurder, de hoofdhuurder, geen recht op hernieuwing heeft.

2° Het feit dat een hoofdhuurder, die geen eigenaar is van de zaak, ook geen recht heeft op de bescherming van de wet van 30 April 1951, maakt het elke eigenaar, die zich aan voormelde wet wil onttrekken, mogelijk, zijn handelsgebouw aan om het even welke als stroman optredende derde te verhuren, zodat de kleinhandelaar-onderhuurder elke wettelijke bescherming mist. Dit heeft de wetgever zeker niet gewild. Derhalve moeten er maatregelen worden genomen om vóór alles de handelshuurovereenkomsten zoals zij bij de wet bepaald zijn, te beschermen.

Het begrip « handelsfonds », dat nog niet wettelijk is omschreven, blijft onduidelijk. Het is ook ingewikkeld naar inhoud en omvang.

Beschouwen wij bijvoorbeeld het geval van een hoofdhuurder die een handelspand onderverhuurt en de alleenverkoop van zijn producten bedingt, dan zien wij dat er een handelsfonds tot stand komt of bewaard wordt, waarvan de elementen ten dele van de hoofdhuurder, ten dele van de onderhuurder afhangen.

Immers, de hoofdhuurder verhuurt het goed niet integraal. Hij houdt een deel van de huurovereenkomst voor zich, d.w.z. een deel van het genot van het gehuurde goed (zie Gent, 5^e Kamer, 9-7-1952 — Journal des Tribunaux, n° 3983, blz. 341).

Bovendien is de cliëntele van een inrichting, die zulk een verplichting heeft, ten dele verworven door de verkoop van merkartikelen in die inrichting. In werkelijkheid zijn de hoofdhuurder en de onderhuurder soms mede-eigenaars van de zaak en hebben zij eigen belangen die bescherming verdienen.

Indien de handelshuurovereenkomst algeheel aan de wet onderworpen is, zullen partijen die er door verbonden zijn, wettelijk beschermd worden.

Om de bovenvermelde nadelen te voorkomen en de verhuurde en onderverhuurde handelszaken doelmatiger te beschermen, stellen wij voor, de artikelen 11 en 14 van de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met de onderstaande bepalingen aan te vullen.

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

Article Premier.

L'article 11 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce est remplacé par le texte ci-après :

« I. — En cas de cession portant sur l'intégralité des droits du locataire principal, le cessionnaire devient le locataire direct du bailleur.

» Le preneur originaire demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent du bail initial.

» II. — En cas de sous-location totale faite ensemble avec la location du fonds de commerce, le sous-locataire a droit au renouvellement de son bail, si, et dans la mesure où, le locataire principal obtient lui-même le renouvellement du bail principal, sauf le droit de reprise du locataire principal par application de l'article 16 et le droit du sous-locataire, en cas de non-renouvellement, à l'indemnité prévue au dernier alinéa de l'article 25.

» Si la location principale prend fin avant l'échéance du bail à l'initiative ou de l'accord du locataire principal, le sous-locataire devient le locataire direct du bailleur, aux conditions du bail initial.

» III. — En cas de sous-location, si le fonds de commerce appartient en tout ou en partie à un sous-locataire, le ou les locataires principaux bénéficient des dispositions de la présente loi.

» Dans ce cas, le sous-locataire qui, en vertu de l'article 13, sollicitera le renouvellement de son bail, sera subrogé aux droits du locataire principal si celui-ci n'use pas de cette faculté vis-à-vis de son bailleur. »

Art. 2.

Il est ajouté à l'article 14 un alinéa 2 libellé comme suit :

« Dans le cas repris au III de l'article 11, le sous-locataire adressera sa demande de renouvellement à son locataire principal et, pour autant que de besoin, dénoncera le même jour au propriétaire la dite demande de renouvellement par exploit d'huissier ou par lettre recommandée. »

M. SCHOT.
P. VAN STEENBERGE.

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

Eerste Artikel.

Artikel 11 van de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten, met het oog op de bescherming van het handelsfonds, wordt vervangen als volgt :

« I. — Bij afstand van de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, wordt de overnemer de rechtstreekse huurder van de verhuurder.

» De oorspronkelijke huurder blijft hoofdelijk onderworpen aan al de verplichtingen die uit de aanvankelijke huurovereenkomst voortvloeien.

» II. — In geval van volledige onderhuring, samen met de huur van het handelsfonds, heeft de onderhuurder recht op hernieuwing van zijn handelsovereenkomst, indien en voor zover de hoofdhuurder zelf de hernieuwing van de hoofdhuurovereenkomst verkrijgt, behoudens het recht tot terugneming van de hoofdhuurder met toepassing van artikel 16, en het recht van de onderhuurder op de in artikel 25, laatste lid, bedoelde vergoeding in geval van niet-hernieuwing.

» Zo de hoofdhuur door toedoen of met instemming van de hoofdhuurder ten einde loopt vóór de verval-tijd van de huurovereenkomst, wordt de onderhuurder de rechtstreekse huurder van de verhuurder tegen de voorwaarden van de aanvankelijke huurovereenkomst.

» III. — Indien het handelsfonds, in geval van onderverhuring, geheel of ten dele aan een onderhuurder toebehoort, vallen de hoofdhuurder of hoofdhuurders onder deze wet.

» In dat geval treedt de onderhuurder, die krachtens artikel 13 om hernieuwing van zijn huurovereenkomst verzoekt, in de rechten van de hoofdhuurder, voor zover deze van die mogelijkheid geen gebruik maakt ten opzichte van zijn verhuurder. »

Art. 2.

Artikel 14 wordt aangevuld met een 2^e lid, luidende :

« In gevallen als vermeld sub III van artikel 11, richt de onderhuurder zijn verzoek om hernieuwing aan zijn hoofdhuurder en betekent hij, voor zoveel nodig, gezegd verzoek om hernieuwing dezelfde dag bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven aan de eigenaar. »