

Chambre des Représentants

SESSION 1969-1970

21 OCTOBRE 1969

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 au locataire commerçant une plus grande stabilité d'occupation, d'une part en stipulant que le bail commercial ne pouvait être conclu pour une durée inférieure à neuf années (art. 3, al. 1) et, d'autre part, en lui accordant à conditions égales avec la concurrence un droit de préférence pour le renouvellement de son bail. Toutefois, à la suite d'un amendement au projet gouvernemental déposé au Sénat au cours des discussions parlementaires, ce droit de préférence fut limité à deux renouvellements.

Or, de nombreux locataires commerçants vont bientôt voir se terminer le deuxième renouvellement de leur bail sans pouvoir, dans l'état actuel de la législation, prétendre à aucun droit quelconque. La loi ne prévoit même pas l'interdiction pour le bailleur de poursuivre le même commerce que son preneur.

Cette situation provoque une émotion compréhensible chez ces locataires commerçants, émotion qui avait d'ailleurs été prévue en 1950 par les rapporteurs de la loi au moment de l'adoption de l'amendement.

Certaines organisations professionnelles demandent que la loi soit amendée en ce sens que la limitation du nombre de renouvellements soit purement et simplement supprimée.

Cette proposition suscite de vives et légitimes critiques de la part des propriétaires : il ne serait, en effet, pas souhaitable de prévoir un droit indéfini au renouvellement.

Par contre, il apparaît que la non-intervention du législateur pourrait provoquer un sérieux trouble dans le marché des locations commerciales et entraîner des abus; on doit redouter notamment une hausse rapide et excessive des loyers commerciaux, qui se répercuterait nécessairement sur le niveau des prix de détail.

La présente proposition de loi avance dès lors une formule de conciliation, en portant de deux à trois le nombre de renouvellements auxquels le locataire commerçant pourrait prétendre.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1969-1970

21 OKTOBER 1969

WETSVOORSTEL

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

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De wet van 1951 wilde de handelaar-huurder meer zekerheid inzake huurtijd geven door enerzijds te bepalen dat de duur van de handelshuurovereenkomst niet korter dan negen jaar mag zijn (art. 3, lid 1) en anderzijds door hem bij de hernieuwing van zijn overeenkomst, onder gelijke voorwaarden als voor andere gegadigden, een recht van voorkeur te geven. Tijdens de behandeling in de Senaat werd evenwel een amendement op het regeringsontwerp aangenomen en werd dit recht van voorkeur tot twee hernieuwingen beperkt.

Binnenkort zal de tweede hernieuwing van de huurovereenkomst van vele handelaars-huurders verstrijken, zonder dat dezen op grond van de huidige wetgeving enigerlei recht kunnen doen gelden. De wet verbiedt zelfs niet dat de verhuurder dezelfde handel als zijn huurder voortzet.

Bij de handelaars-huurders heeft zulks een begrijpelijke beroering verwekt, waarvoor trouwens door de rapporteur van het desbetreffende wetsontwerp reeds werd gewaarschuwd toen het amendement in 1950 werd aangenomen.

Enkele beroepsorganisaties vragen dat de wet derwijze wordt veranderd dat de beperking van het aantal hernieuwingen zonder meer wordt opgeheven.

Van de zijde der eigenaars lukt dat voorstel heftige en gewettigde kritiek uit. Het is immers niet gewenst dat het recht op hernieuwing voor onbepaalde duur geldig is.

Daarentegen zou de markt van de verhuring van handelszaken ernstig verstoord kunnen worden, zo de wetgevende macht niet optreedt en daaruit zouden misbruiken kunnen voortvloeien; met name zou de huur van handelshuizen snel en op overdreven wijze de hoogte kunnen ingaan, wat uiteraard het niveau van de kleinhandelsprijzen zou beïnvloeden.

Derhalve wordt in het onderhavige wetsvoorstel een compromisformule voorgesteld, waarbij het aantal hernieuwingen waarop de handelaar-huurder aanspraak kan maken, van twee op drie wordt gebracht.

Une précédente proposition de loi avait limité ce droit à un troisième renouvellement au profit du locataire qui, ayant déjà bénéficié de deux renouvellements, exploite personnellement son commerce sans discontinuité depuis le début de l'occupation.

A la réflexion, cette limitation apparaît excessive. En effet, des circonstances variées et parfaitement normales ont pu amener le locataire qui se trouvait dans les lieux en 1951, à céder son fonds de commerce et son bail à un successeur, qui a dû payer pour cette reprise un prix normal : ce successeur nous paraît mériter la même protection de la loi que l'exploitant originaire.

Il va de soi que, dans l'immédiat, aucune autre modification ne serait apportée à la loi de 1951 : le bailleur pourra donc, comme auparavant, refuser le renouvellement pour les motifs indiqués à l'article 16 de la loi ou faire valoir des offres de tiers enchérisseurs.

Le vote de la présente proposition permettrait aux instances compétentes de réexaminer, dans le calme, l'économie générale de la loi sur les baux commerciaux à la lumière de 18 années d'expérience.

Bij een vroeger wetsvoorstel werd voorgesteld dit recht op een derde hernieuwing uitsluitend toe te staan aan huurders die reeds twee hernieuwingen verkregen hebben en die hun zaak persoonlijk hebben geëxploiteerd sedert de datum waarop zij het betrokken pand hebben betrokken.

Bij nader inzicht blijkt die beperking overdreven. Het is immers best mogelijk dat de huurder, die in 1951 een pand betrok, zijn zaak en zijn huurovereenkomst wegens uiteenlopende en geheel normale omstandigheden heeft moeten overdragen aan zijn opvolger, die voor die overname een normale prijs heeft moeten betalen. Die opvolger heeft onzes inziens evenveel recht om door de wet te worden beschermd als de oorspronkelijke exploitant.

Het ligt voor de hand dat de wet van 1951 in de onmiddellijke toekomst generlei andere wijziging zou ondergaan. Derhalve zal de verhuurder zoals vroeger de hernieuwing van de overeenkomst kunnen weigeren op grond van de in artikel 16 van de wet vermelde redenen of het aanbod van derde opbidders kunnen doen gelden.

Als het onderhavige wetsvoorstel wordt aangenomen, zouden de bevoegde instanties de algemene opzet van de wet op de handelshuurovereenkomsten rustig opnieuw onder de ogen kunnen zien in het licht van 18 jaar ervaring.

A. SAINT-REMY.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

A l'article 13, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, *in fine* du premier alinéa, les mots : « Ce droit est limité à deux renouvellements » sont remplacés par les mots : « Ce droit est limité à trois renouvellements ».

Art. 2.

Disposition transitoire.

La présente loi est applicable aux baux en cours à la date du 1^{er} septembre 1969. Pour tous les baux en cours à cette date, dont le second renouvellement se termine avant le 31 mars 1971, il est accordé une prorogation légale jusqu'à cette date.

25 septembre 1969.

WETSVOORSTEL

Artikel 1.

In artikel 13, van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, *in fine*, van het eerste lid, worden de woorden : « dit recht is beperkt tot twee hernieuwingen » vervangen door de woorden : « dit recht is beperkt tot drie hernieuwingen ».

Art. 2.

Overgangsbepaling.

Deze wet is van toepassing op de handelshuurovereenkomsten die op 1 september 1969 van kracht zijn. Voor alle op die datum lopende handelshuurovereenkomsten, waarvan de tweede hernieuwing vóór 31 maart 1971 verstrijkt, wordt een wettelijke verlenging tot en met die datum toegestaan.

25 september 1969.

A. SAINT-REMY.