

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1954-1955.

SÉANCE DU 31 MAI 1955.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner le projet de loi modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1954-1955.

VERGADERING VAN 31 MEI 1955.

Verslag van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp tot wijziging van de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

Présents : MM. ROLIN, président; BRIOT, CAMBY, CHOT, M^{me} CISELET, MM. CUSTERS, DUTERNE, KLUYSKENS, LAGAE, MOUREAUX, NIHOUL, ORBAN, PHOLIEN, RONSE, M^{me} VANDERVELDE, MM. VAN REMOORTEL et DERBAIX, rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

Il n'est pas inutile, au début de ce rapport, de rappeler brièvement les rétroactes parlementaires du projet de loi qui nous est soumis. Il a comme point de départ une proposition de loi déposée sur le Bureau du Sénat, le 1^{er} décembre 1953, par nos anciens Collègues MM. Schot et Van Steenberghe (Doc. Sénat n° 48, session de 1953-1954).

Cette proposition de loi tendait à combler une grave lacune que l'application de la loi du 30 avril 1951 a fait apparaître et à assurer une protection légale au fonds de commerce exploité par un sous-locataire-détaillant, protection qui présentement lui fait défaut chaque fois que le locataire principal n'est ni propriétaire, ni locataire du dit fonds de commerce.

La proposition de loi, à objectif ainsi limité, a été élargie et complétée au cours de l'examen qu'en a fait votre Commission de la Justice et le texte proposé par elle a été adopté par un vote unanime, sauf une abstention, de la Haute Assemblée, en date du 10 mars 1954.

Transmis à la Chambre des Représentants, le projet de loi amendé sur plusieurs points en Commission, à l'initiative du Gouvernement, a été

R. A 4759.

Voir :

Document du Sénat :

213 (Session de 1954-1955) : Projet amendé par la Chambre des Représentants.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het is niet ondienstig, bij de aanvang van dit verslag, in het kort de parlementaire geschiedenis van het voorgelegde wetsontwerp in herinnering te brengen. Het uitgangspunt was een wetsvoorstel dat op 1 December 1953 bij de Senaat werd ingediend door onze oud-collega's, de heren Schot en Van Steenberghe (Gedr. St. Senaat n° 48, zitting 1953-1954).

Dat wetsvoorstel bedoelde een grote leemte aan te vullen die bij de toepassing van de wet van 30 April 1951 was aan het licht getreden en het handelsfonds, geëxploiteerd door een onderhuurder-kleinhandelaar, te beschermen telkens als de hoofdhuurder noch eigenaar, noch huurder van dat handelsfonds is. Immers, op dit ogenblik bestaat een dergelijke bescherming niet.

Het wetsvoorstel, waarvan het doel dus begrensd was, is in de loop van de behandeling door uw Commissie van Justitie verruimd en aangevuld en de door haar voorgestelde tekst is, op één onthouding na, bij eenparigheid door de Hoge Vergadering op 10 Maart 1954 aangenomen.

Aan de Kamer der Volksvertegenwoordigers overgezonden, werd het wetsontwerp op initiatief van de Regering in de Commissie op verscheidene

R. A 4759.

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

213 (Zitting 1954-1955) : Ontwerp geamendeerd door de Kamer der Volksvertegenwoordigers.

adopté, sans discussion, en séance publique de la Chambre du 28 avril dernier.

Les modifications ainsi apportées par la Chambre au projet voté par le Sénat, sont pour la plupart de pure forme; quelques-unes touchent le fond; aucune d'entr'elles ne s'écarte sur des points essentiels des grandes lignes du projet voté par le Sénat le 10 mars 1954.

Nous en préciserons la portée au cours de l'examen des articles du projet de loi auxquels des modifications ont été apportées.

Article premier.

L'article 1^{er} du projet de loi, qui donne du bail commercial une définition nouvelle et délimite ainsi le champ d'application de la loi du 30 avril 1951, a été modifié sur deux points.

La Chambre a remplacé les termes suivants de la définition du bail commercial : « Par baux commerciaux, on entend ceux ayant pour objet des immeubles ou... » par « Tombent sous l'application de la présente section, les baux d'immeubles ou de... »; la « présente section » étant la Section IIbis, intitulée « Des règles particulières aux baux commerciaux », sous laquelle s'insère dans le Code Civil, au Chapitre II, Titre VIII, Livre III, la loi du 30 avril 1951.

La Chambre n'a pas donné d'autres explications à ce texte nouveau, que des raisons de pure forme d'ailleurs peu convaincantes.

Une seconde modification tend à fixer avec plus de précision l'époque du bail, à laquelle l'affectation commerciale de l'immeuble loué peut résulter d'un accord tacite intervenu entre parties.

Le texte adopté par le Sénat se bornait à fixer cette époque en disant : « dès l'entrée en jouissance »; la Chambre y a ajouté « du preneur », c'est-à-dire du locataire initial, de celui qui a traité avec le bailleur.

Votre Commission a approuvé cet ajout qui précisera opportunément que les faits d'où peut être déduite la preuve d'un consentement tacite des parties à l'affectation commerciale de l'immeuble, doivent se situer aux premiers temps du bail, c.-à-d. dès l'entrée en jouissance du preneur initial.

Soulignons toutefois que la disposition ainsi complétée ne vise pas autre chose que l'époque des faits d'où résulte l'accord tacite des parties; elle n'implique nullement que ces faits doivent nécessairement avoir pour auteur le preneur, lui-même, locataire initial. C'est ainsi que, dans le cas d'une sous-location conclue en même temps que la location principale, et dont l'entrée en jouissance coïnciderait avec celle du bail principal, l'accord tacite impliquant l'affectation commerciale de l'immeuble loué pourrait parfaitement se déduire

punten geamendeerd en ten slotte zonder bespreking in openbare vergadering van de Kamer op 28 April jl. aangenomen.

De meeste wijzigingen die de Kamer heeft aangebracht in het door de Senaat aangenomen ontwerp, betreffen alleen de vorm; sommige raken ook de inhoud aan; maar geen ervan wijkt, wat de hoofdzaken betreft, van de grote trekken van het op 10 Maart 1954 door de Senaat goedgekeurde ontwerp af.

Wij zullen er de betekenis van toelichten bij het onderzoek van de artikelen die gewijzigd zijn.

Eerste artikel.

Artikel 1 van het wetsontwerp, dat een nieuwe begripsbepaling van de handelshuurovereenkomst geeft en aldus de werkingssfeer van de wet van 30 April 1954 afbakt, is op twee punten gewijzigd.

De Kamer heeft in de definitie van de handelshuurovereenkomst de woorden « Onder handelshuurovereenkomsten verstaat men huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of... » vervangen door « Vallen onder toepassing van deze afdeling de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of ... »; « deze afdeling » is Afdeling IIbis, getiteld « Regelen eigen aan de handelshuurovereenkomsten », waaronder in het Burgerlijk Wetboek bij Hoofdstuk II, Titel VIII, Boek III, de wet van 30 April 1951 is ingelast.

De Kamer heeft geen nadere toelichting verstrekt over die nieuwe tekst, buiten louter formele redenen, die trouwens weinig overtuigend zijn.

Een tweede wijziging wil duidelijker doen uitkomen op welk tijdstip in de loop van de huurovereenkomst de handelsbestemming van het verhuurde goed kan blijken uit een stilzwijgende overeenkomst tussen partijen.

De tekst van de Senaat stelde dit tijdstip zonder meer « bij de ingenottreding »; de Kamer heeft er aan toegevoegd « van de huurder », d. w. z. van de aanvankelijke huurder, van degene die met de verhuurder heeft onderhandeld.

Uw Commissie heeft die aanvulling goedgekeurd, omdat nu duidelijk blijkt dat de feiten, waaruit het bewijs van de stilzwijgende overeenkomst van partijen met betrekking tot de handelsbestemming van het goed kan worden afgeleid, gebeurd moeten zijn bij het begin van de huurovereenkomst, d. w. z. bij de ingenottreding van de aanvankelijke huurder.

Er zij evenwel opgemerkt, dat de aldus aangevulde bepaling slechts duidt op het tijdstip waarop de feiten, die de stilzwijgende overeenkomst van partijen aantonen, gebeurd zijn. Zij sluit geenszins in zich dat die daden noodzakelijk verricht moeten zijn door de aanvankelijke huurder zelf. Zo kan, ingeval de onderverhuring tegelijk met de hoofdhuur plaats heeft gehad en de ingenottreding samenvalt met die van de hoofdhuurovereenkomst, de stilzwijgende overeenkomst met betrekking tot de handelsbestemming van het verhuurde goed wel

d'actes posés par le seul sous-locataire, à la condition qu'ils se situent dès l'entrée en jouissance du bail initial.

Votre Commission a adopté le texte de l'article 1^{er} ainsi modifié par la Chambre.

Article 2.

L'article 2 du projet de loi modifie l'article 3 de la Section II^{bis} du Chapitre II, Titre VIII, Livre III, du Code Civil reprise dans la loi du 30 avril 1951, fixant la durée du bail commercial.

Les alinéas 3 et 5 du dit article 3 prévoient plusieurs exceptions à la règle inscrite à l'alinéa 1^{er} décrétant que la durée du bail commercial ne peut être inférieure à neuf années. Ils prescrivent que, par la volonté du preneur (alinéa 3), et, dans certaines conditions, par celle du bailleur (alinéa 5), il peut être mis fin anticipativement au dit bail, « à l'expiration de la troisième et de la sixième année ».

Le texte ne vise évidemment que le cas d'un bail commercial d'une durée de neuf années.

Or, ce n'est là qu'un minimum.

La Chambre, tenant compte que le bail commercial peut être conclu pour une durée plus longue, a prévu la faculté de résiliation dans les cas indiqués, « à l'expiration de chaque triennat ».

Votre Commission a approuvé cette modification qui traduit incontestablement les intentions du législateur.

Article 3.

L'article 3 apporte des modifications importantes à l'article 11 de la Section II^{bis} du chapitre II, Titre VIII, Livre III du Code Civil, reprise dans la loi du 30 avril 1951, lequel règle la question délicate de la protection du fonds de commerce, dans le cas de cession de bail ou de sous-location.

Les modifications visent le paragraphe II de l'article 11; les deux premiers alinéas repris sous le paragraphe I et visant le cas de cession de fonds de commerce, restant inchangés.

Le texte du premier alinéa du paragraphe II, voté par le Sénat, précisait comme suit les deux hypothèses dans lesquelles la protection légale est assurée au sous-locataire-exploitant et celui-ci mis dans la possibilité d'obtenir le renouvellement de son bail : « En cas de sous-location totale ou partielle, faite ensemble avec la location du fonds de commerce ou donnant lieu à l'établissement d'un nouveau fonds de commerce. »

Dans le libellé de la seconde de ces hypothèses : « sous-location totale ou partielle... donnant lieu à l'établissement d'un nouveau fonds de commerce », la Chambre, sur amendement du Gouvernement, a supprimé le mot « nouveau ». A son sentiment, les termes « établissement d'un nouveau fonds

degré effectivement obtenu par des faits accomplis par le sous-locataire seul, à la condition qu'ils se situent dès l'entrée en jouissance du bail initial.

Uw Commissie heeft de tekst van het aldus door de Kamer gewijzigde artikel 1 goedgekeurd.

Artikel 2.

Artikel 2 van het wetsontwerp wijzigt artikel 3 van Afdeling II^{bis} van Hoofdstuk II, Titel VIII, Boek III, van het Burgerlijk Wetboek, dat overgenomen is uit de wet van 30 April 1951 die de duur van de handelshuurovereenkomst vaststelt.

De leden 3 en 5 van het evengenoemde artikel 3 maken verscheidene uitzonderingen op de regel, neergelegd in het eerste lid en houdende dat de duur van de handelshuurovereenkomst niet korter mag zijn dan negen jaar. Zij bepalen dat aan de huurovereenkomst eerder een einde mag worden gemaakt door de huurder (lid 3) en, onder bepaalde voorwaarden, ook door de verhuurder (lid 5) « bij het verstrijken van het derde of van het zesde jaar ».

Natuurlijk wordt hier alleen bedoeld de handels-huurovereenkomst met negenjarige looptijd.

Welnu, dit is slechts een minimum.

Aangezien de handelshuurovereenkomst voor een langere termijn kan worden afgesloten, heeft de Kamer voorzien in de mogelijkheid de overeenkomst in de genoemde gevallen op te zeggen « bij het verstrijken van iedere driejarige termijn ».

Uw Commissie heeft haar goedkeuring gehecht aan deze wijziging, die onbetwistbaar de bedoeling van de wetgever weergeeft.

Artikel 3.

Artikel 3 brengt belangrijke wijzigingen in artikel 11 van Afdeling II^{bis} van Hoofdstuk II, Titel VIII, Boek III, van het Burgerlijk Wetboek, welk artikel overgenomen is uit de wet van 30 April 1951 en dat de kiese aangelegenheid regelt van de bescherming van het handelsfonds bij afstand van de huurovereenkomst of onderverhuring.

Deze wijzigingen hebben betrekking op paragraaf II van artikel 11, terwijl de eerste twee leden van paragraaf I betreffende de afstand van het handelsfonds, ongewijzigd blijven.

Volgens de tekst van de Senaat voor het eerste lid van paragraaf II waren de twee gevallen, waarin de onderhuurder-exploitant wettelijk werd beschermd en een hernieuwing van de huurovereenkomst kon verkrijgen, de volgende : « In geval van volledige of gedeeltelijke onderhuring, die samen met de huur van het handelsfonds geschiedt of tot de totstandbrenging van een nieuw handelsfonds aanleiding geeft ».

In het tweede geval : « volledige of gedeeltelijke onderhuring, die... tot de totstandbrenging van een nieuw handelsfonds aanleiding geeft », heeft de Kamer, ingevolge een Regeringsamendement, het woord « nieuw » doen vervallen. Haars inziens, schijnen de woorden « totstandbrenging van een

de commerce » semblent exclure le cas d'un transfert dans l'immeuble loué, d'un fonds de commerce que le sous-locataire aurait acquis d'un tiers, ou qu'il aurait exploité précédemment dans un autre immeuble.

Il n'est pas douteux que pareil transfert doive être assimilé à la création d'un nouveau fonds de commerce dans l'immeuble loué. Les deux hypothèses donnent lieu, l'une comme l'autre, à « l'établissement d'un fonds de commerce » dans l'immeuble loué.

Votre Commission s'est ralliée à la suppression du mot « nouveau ».

Au deuxième alinéa du paragraphe II, la Chambre a apporté plusieurs modifications importantes.

La première vise le premier membre de phrase du dit alinéa ainsi conçu : « Si le locataire principal s'abstient de demander le renouvellement ou se le voit refuser ». La Chambre a substitué à l'hypothèse du « refus » opposé par le bailleur à la demande de renouvellement du locataire principal, celle plus large du « rejet » de cette demande, ce terme nouveau englobant le cas d'une décision judiciaire déboutant le locataire principal de sa demande de renouvellement.

La seconde modification s'impose comme la première : L'action du sous-locataire, dans le cas d'abstention du locataire principal ou de rejet de sa demande, trouve sa base juridique, non pas comme il était prévu dans une subrogation au droit du locataire principal au renouvellement de son bail — ce droit, dans les deux hypothèses visées, n'existant plus dans le chef du dit locataire principal — mais dans un droit personnel du sous-locataire qu'il tiendra de la loi elle-même dans son texte nouveau.

Au troisième alinéa du nouveau paragraphe II, la Chambre a rectifié une erreur glissée dans le texte légal, lequel prévoit que, dans le cas de la résiliation anticipative du bail initial, par la faute, à l'initiative ou de l'accord du locataire principal, le sous-locataire devient locataire direct du bailleur.

Les conditions de ce bail nouveau seront, non pas celles du « bail initial » comme prévu au texte du Sénat, mais des conditions éventuellement nouvelles et différentes à convenir de commun accord entre parties et, à défaut de pareil accord, à fixer par le Juge.

Votre Commission a approuvé les modifications apportées par la Chambre à ces trois alinéas du paragraphe II.

Le paragraphe III stipulant que, dans les diverses hypothèses prévues, le preneur originaire demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent du bail initial, n'a pas subi de modification.

Mais la question a été posée de savoir si, dans l'hypothèse de conditions nouvelles convenues entre bailleur et sous-locataire ou fixées par le Juge,

nouveau fonds » er op te wijzen dat in het gehuurde pand geen overdracht mocht plaats hebben van een handelsfonds dat de onderhuurder van een derde had verkregen of voordien in een ander pand exploiteerde.

Het lijdt geen twijfel dat zulk een overdracht moet worden gelijkgesteld met de stichting van een nieuw handelsfonds in het gehuurde pand. De twee gevallen geven aanleiding tot « de totstandbrenging van een handelsfonds » in het gehuurde pand.

Uw Commissie heeft zich met de weglating van het woord « nieuw » verenigd.

In het tweede lid van paragraaf II heeft de Kamer verscheidene belangrijke wijzigingen aangebracht.

De eerste wijziging geldt de eerste zinsnede van dat lid, hetwelk luidt : « Indien de hoofdhuurder de hernieuwing niet aanvraagt of deze hem geweigerd wordt. » De Kamer heeft, in plaats van de « weigering » van de aanvraag om hernieuwing van de hoofdhuurder door de verhuurder, de ruimere onderstelling van de « verwerping » van die aanvraag geplaatst, met dien verstande dat de nieuwe term ook de gerechtelijke beslissing omvat houdende afwijzing van de hernieuwingsaanvraag van de hoofdhuurder.

De tweede wijziging is even noodzakelijk als de eerste : Immers, wanneer de hoofdhuurder de hernieuwing niet aanvraagt of zijn aanvraag wordt verworpen, steunt de rechtsovereenkomst van de onderhuurder juridisch niet, zoals bepaald was, op een subrogatie in het recht van de hoofdhuurder op hernieuwing van de huurovereenkomst — in beide vorengenoemde gevallen bezit de hoofdhuurder dit recht niet meer —, maar wel op het persoonlijk recht van de onderhuurder, dat hem wordt toegekend bij de wet zelf, zoals zij werd gewijzigd.

In het derde lid van dezelfde paragraaf II, heeft de Kamer een fout verbeterd in de wettekst, die bepaalt dat de onderhuurder de rechtstreekse huurder van de verhuurder wordt, wanneer de oorspronkelijke huurovereenkomst door de schuld, op initiatief of met instemming van de hoofdhuurder vóór de vervaltijd een einde neemt.

De bedingen van deze nieuwe huurovereenkomst zullen echter niet meer dezelfde zijn als die van de « oorspronkelijke huurovereenkomst », zoals voorzien in de tekst van de Senaat, maar eventueel nieuwe en andersluidende bedingen, die tussen partijen zijn overeengekomen en, bij ontstentenis van zulk een overeenstemming, door de rechter werden vastgesteld.

Uw Commissie heeft zich verenigd met de wijzigingen, die de Kamer in deze drie leden van paragraaf II heeft aangebracht.

Paragraaf III houdende dat de oorspronkelijke huurder, in de onderscheidene gevallen, hoofdelijk onderworpen blijft aan al de uit de oorspronkelijke huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, werd niet gewijzigd.

Maar het was de vraag of de hoofdelijke aansprakelijkheid van de oorspronkelijke huurder nog kon worden gehandhaafd wanneer tussen de ver-

la solidarité dans les obligations du preneur originaire pouvait être admise.

La majorité de votre Commission a estimé que la solidarité peut être maintenue, pour autant que, comme d'ailleurs le texte légal le souligne expressément, cette solidarité se limite rigoureusement aux obligations du bail initial.

Article 4.

La Chambre, par cette disposition, a ajouté à l'article 14 de la même Section IIbis, un alinéa nouveau conçu dans des termes différents de ceux que le Sénat avait adoptés.

Il s'agit de la procédure à introduire par le sous-locataire à défaut d'accord entre parties sur la demande de renouvellement. Le délai dans lequel le sous-locataire doit citer bailleur et locataire principal est fixé comme suit : En cas de réponse négative de la part, soit du bailleur, soit du locataire principal, le délai est de trente jours, à dater de cette réponse. En cas d'absence de réponse de la part des deux intéressés, bailleur et locataire principal, ou de la part de l'un d'eux, l'autre n'ayant pas répondu négativement — auquel cas, c'est la première hypothèse qui se réalise — le délai de trente jours prend cours à l'expiration du délai de trois mois accordé aux bailleur et locataire principal pour répondre. Ce dernier régime s'imposerait également en cas de réponse dilatoire ou conditionnelle.

Il est enfin prévu, que le bailleur qui n'a pas pris attitude vis-à-vis du sous-locataire peut, en cours d'instance, obtenir du juge un délai à l'effet de faire valoir son droit de reprise ou de fixer les conditions nouvelles auxquelles il subordonne son accord sur le renouvellement du bail.

Les textes nouveaux ont été adoptés par votre Commission.

Article 5.

L'article 5 du projet de loi apporte deux modifications de fond à l'article 25 de la même Section IIbis réglant la question des indemnités dues aux locataires et sous-locataires évincés.

Les modifications visent les tertio et sexto du dit article 25.

Dans les deux cas visés (non réalisation par le bailleur de l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur et exercice par le bailleur ou par le nouveau preneur d'un commerce

huurder en de onderhuurder, nieuwe voorwaarden zijn bedongen of de rechter nieuwe voorwaarden heeft vastgesteld.

De meerderheid van uw Commissie heeft geoordeeld dat de hoofdelijke aansprakelijkheid gehandhaafd mag worden voor zover zij streng beperkt blijft tot de verplichtingen die uit de oorspronkelijke huurovereenkomst voortspruiten, zoals trouwens in de wet nadrukkelijk wordt bepaald.

Artikel 4.

Bij deze bepaling heeft de Kamer aan artikel 14 van dezelfde Afdeling IIbis, een nieuw lid toegevoegd, waarvan de redactie afwijkt van die welke de Senaat had aangenomen.

Het gaat hier om de procedure, die de onderhuurder moet volgen bij gebrek van een overeenkomst tussen partijen op het stuk aan de hernieuwingsaanvraag. De termijn binnen welke de onderhuurder de verhuurder en de hoofdhuurder moet dagvaarden, wordt bepaald zoals volgt : In geval van ontkennend antwoord, hetzij van de verhuurder, hetzij van de hoofdhuurder, vervalt de termijn dertig dagen na de datum van dit antwoord. Komt er echter geen antwoord, hetzij van beide belanghebbenden, d.w.z. de verhuurder en de hoofdhuurder, hetzij van één hunner — wanneer de andere geen ontkennend antwoord gegeven heeft, in welk geval de eerstgenoemde onderstelling geldt — dan begint de termijn van dertig dagen met het verstrijken van de termijn van drie maanden waarover de verhuurder en de hoofdhuurder beschikken om te antwoorden. Deze laatste regeling zou eveneens van toepassing moeten zijn wanneer in het antwoord uitstel gevraagd wordt of voorwaarden gesteld worden.

Ten slotte wordt bepaald dat de verhuurder die zijn houding tegenover de huurder niet bepaald heeft, uitstel van de rechter kan verkrijgen nadat de zaak aanhangig is gemaakt, ten einde zijn recht tot terugneming te laten gelden of nieuwe voorwaarden te bedingen waarvan hij zijn toestemming met de hernieuwing van de overeenkomst afhankelijk stelt.

De nieuwe teksten zijn door uw Commissie goedgekeurd.

Artikel 5.

Artikel 5 van het wetsontwerp brengt twee wijzigingen aan, die raken aan de inhoud van artikel 25 van dezelfde Afdeling IIbis tot regeling van de kwestie der vergoedingen die aan de uitgewonnen huurders en onderhuurders verschuldigd zijn.

Deze wijzigingen betreffen het 3^o en het 6^o van bovenvermeld artikel 25.

In de twee bedoelde gevallen (namelijk de niet-tenuitvoerlegging door de verhuurder van het voornemen met het oog waarop hij de huurder heeft kunnen uitwinnen en het uitoefenen door de

similaire à celui du preneur évincé) le texte adopté par le Sénat prévoyait la faculté pour le juge de porter l'indemnité d'éviction à une somme égale à trois années de loyer. Par contre, le texte de la Chambre fixe impérativement l'indemnité d'éviction à trois années de loyer, ne laissant plus au juge que la faculté de majorer celle-ci des sommes suffisantes pour assurer la réparation intégrale du préjudice causé.

Par contre, pour des raisons d'équité qu'impose la modification ci-dessus, la Chambre a écarté l'application de l'indemnité de trois ans et de sa majoration éventuelle, dans le cas où le bailleur, ne réalisant pas l'intention qui lui a permis d'évincer le preneur, donne à l'immeuble une affectation qui lui aurait permis la reprise sans indemnité, ou moyennant une indemnité inférieure ou égale à celle qu'il a dû supporter.

Nonobstant les regrets exprimés par certains membres de la Commission de voir supprimer le pouvoir d'appréciation du juge dans l'application de l'indemnité majorée et aussi la crainte émise que la disposition nouvelle, en permettant au bailleur de modifier les intentions primitivement affirmées, facilite dans son chef le recours à certaines manœuvres frauduleuses, la majorité de votre Commission a adopté dans son entièreté le texte voté par la Chambre.

Article 6.

L'article 6 ajoute un alinéa 9 nouveau à l'article 25 de la même Section IIbis. Il vise l'éventualité d'une répartition de l'indemnité d'éviction entre preneurs et sous-locataires, dans l'hypothèse, non prévue dans la loi, où, spécialement en cas de sous-location commerciale, le fonds de commerce appartient pour partie à divers intéressés.

Le texte, modifié dans la forme par la Chambre, sur amendement du Gouvernement, a été adopté par votre Commission.

Article 7.

Le texte de l'article 7, voté par le Sénat et supprimant à l'article 25, dixième alinéa, une référence devenue inutile, n'a pas subi de modification.

Article 8.

L'article 8 prévoit diverses dispositions transitoires. La Chambre les a rassemblées sous trois alinéas d'un article unique.

verhuurder of door de nieuwe huurder van een handelsbedrijf van dezelfde aard als dat van de uitgewonnen huurder) de door de Senaat goedgekeurde tekst bepaalde dat de rechter de uitwinningvergoeding op een som gelijk aan drie jaar huur zou kunnen brengen. De tekst van de Kamer bepaalt daarentegen gebiedend dat de uitwinningvergoeding drie jaar huur zal bedragen en laat aan de rechter slechts de bevoegdheid over om deze te vermeerderen met de bedragen die voor de algehele vergoeding van het berokkende nadeel volstaan.

Daarentegen heeft de Kamer, om redenen van billijkheid, die, gezien de hierboven vermelde wijziging, noodzakelijk moeten worden in acht genomen, de toepassing uitgesloten van de drie jaar vergoeding en van de eventuele vermeerdering er van ingeval de verhuurder het voornemen niet zou ten uitvoer leggen met het oog waarop hij de huurder heeft kunnen uitwinnen en diens gevolg aan het onroerend goed een bestemming zou geven die hem de terugneming zonder vergoeding mogelijk zou gemaakt hebben of met een vergoeding gelijk aan of lager dan de vergoeding die hij heeft moeten afdragen.

Hoewel sommige commissieleden betreurden dat de rechter geen waarderingsbevoegdheid meer bezat bij de toepassing van de vermeerderde vergoeding en zij tevens vreesden dat de nieuwe bepaling, door aan de verhuurder toe te staan het aanvankelijk bekendgemaakt voornemen te wijzigen, bepaalde bedrieglijke praktijken kan gemakkelijken, heeft de meerderheid van uw Commissie de tekst van de Kamer in zijn geheel aangenomen.

Artikel 6.

Bij artikel 6 wordt een nieuw lid 9 toegevoegd aan artikel 25 van dezelfde Afdeling IIbis. Dit artikel beoogt een eventuele verdeling van de uitwinningvergoeding tussen huurders en onderhuurders in het bij de wet niet beschouwde geval dat, in het bijzonder bij onderverhuur voor handelsdoeleinden, het handelsfonds gedeeltelijk aan verschillende belanghebbenden zou toebehoren.

De tekst is door uw Commissie goedgekeurd zoals hij door de Kamer ingevolge Regeringsamendementen naar de vorm werd gewijzigd.

Artikel 7.

De tekst van artikel 7, door de Senaat aangenomen, en waarbij in artikel 25, 10^e lid, een nutteloos geworden verwijzing wordt afgeschaft, heeft geen verandering ondergaan.

Artikel 8.

Artikel 8 voorziet in verscheidene overgangsbepalingen. De Kamer heeft ze in drie alinea's van één enkel artikel ondergebracht.

Dans le premier alinéa du texte nouveau, il est décrété que la loi à intervenir est applicable aux baux commerciaux en cours et aux affaires pendantes devant les tribunaux.

Votre Commission s'est posée la question de savoir, si les termes employés « aux baux commerciaux en cours » ne contredisaient pas l'intention évidente du législateur. La chose paraît certaine si, prenant ces termes au pied de la lettre, on entend par « baux commerciaux en cours » les baux qui selon la législation présentement en vigueur, sont qualifiés « baux commerciaux ».

Or l'application de la loi à intervenir aux baux en cours et aux instances pendantes devant les tribunaux a précisément pour but de faire reconnaître le caractère commercial à toute une série de baux en cours auxquels la loi du 30 avril 1951 et la Jurisprudence qui la sanctionne, ont dénié ce caractère. Il en est ainsi spécialement des baux intervenus entre bailleur et preneur, chaque fois que ce dernier n'est ni propriétaire ni locataire du fonds de commerce celui-ci étant la propriété exclusive d'un sous-locataire commerçant.

L'application dans ces conditions de la loi nouvelle permettra de reconnaître à ces baux en cours jusqu'ici qualifiés non commerciaux, un caractère commercial et leur assurera la protection de la loi.

Il importe donc de souligner, à l'endroit du texte voté par la Chambre, qu'il faut entendre par « baux commerciaux en cours » les baux en cours auxquels les dispositions nouvelles de la loi à intervenir vont attribuer le caractère commercial.

C'est, au sentiment de votre Commission, la seule interprétation qui permette de maintenir le texte adopté par la Chambre.

Le second alinéa de l'article 8 précise les conditions et délais dans lesquels les preneurs et sous-locataires, auxquels la loi nouvelle octroie le droit au renouvellement de leur bail, peuvent, nonobstant l'expiration des délais prévus à l'article 14 de la dite section IIbis, faire valoir le droit à l'égard du bailleur ou du locataire principal.

La Chambre a porté à trois mois le délai que le Sénat avait fixé à un mois, délai qui prend cours à dater de l'entrée en vigueur de la loi.

L'application de la nouvelle loi aux baux en cours et aux instances pendantes devant la justice est subordonnée à une double condition : qu'un jugement définitif ne soit pas intervenu refusant le droit au renouvellement ou qu'un tiers n'ait pas des droits acquis antérieurs au 23 février 1954, à l'occupation de l'immeuble litigieux.

In het eerste lid van de nieuwe tekst wordt bepaald, dat de tot stand te komen wet van toepassing is op de lopende handelshuurovereenkomsten en de thans bij de rechtbanken aanhangige zaken.

Uw Commissie heeft zich afgevraagd of de gebruikte termen « op de lopende handelshuurovereenkomsten » niet in strijd zijn met de klaarblijkelijke bedoeling van de wetgever. Zulks schijnt inderdaad het geval te zijn indien men de termen letterlijk opneemt, en onder « lopende handelshuurovereenkomsten » die huurovereenkomsten verstaat, welke de thans van kracht zijnde wetgeving als « handelshuurovereenkomsten » aanmerkt.

Doch door de wet toe te passen op de lopende huurovereenkomsten en op de bij de rechtbanken aanhangige zaken, wil men juist het handelskarakter toekennen aan een aantal lopende huurovereenkomsten, waaraan dit karakter ontkend wordt door de wet van 30 April 1951 en door de rechtspleging die deze bekrachtigd heeft. Dit is in het bijzonder het geval voor de huurovereenkomsten tussen verhuurder en huurder, telkens wanneer laatstgenoemde noch eigenaar, noch huurder is van het handelsfonds en dit de uitsluitende eigendom is van een onderhuurder-handelaar.

Door de nieuwe wet aldus toe te passen, zal aan de lopende huurovereenkomsten, die tot dusver als niet-handelshuurovereenkomsten werden aangemerkt, een handelskarakter toegekend kunnen worden en zal hun wettelijke bescherming worden verleend.

Ten overstaan van de door de Kamer aangenomen tekst dient dus te worden onderstreept dat onder « lopende huurovereenkomsten » dienen te worden verstaan de lopende huurovereenkomsten waaraan de nieuwe bepalingen van de wet een handelskarakter zullen toekennen.

Alleen met deze interpretatie is het, naar het gevoelen van uw Commissie, mogelijk de door de Kamer aangenomen tekst te handhaven.

Het tweede lid van artikel 8 vermeldt onder welke voorwaarden en binnen welke termijnen de huurder en de onderhuurder aan wie de nieuwe wet het recht op hernieuwing van hun huurovereenkomst toekent, van dit recht gebruik kunnen maken ten overstaan van de verhuurder of de hoofdhuurder, ondanks het verstrijken van de in artikel 14 van voormelde Afdeling IIbis gestelde termijn.

De Senaat had die termijn gesteld op één maand met ingang van de inwerkingtreding van de wet; de Kamer heeft de termijn tot drie maanden verlengd.

De toepassing van de nieuwe wet op de lopende huurovereenkomsten en op de bij het gerecht aanhangige zaken is afhankelijk van een tweevoudige voorwaarde : geen eindvonnis mag geveld zijn waarbij het recht op hernieuwing wordt geweigerd en geen derde mag op het betrekken van het betwiste pand rechten hebben verkregen vóór 23 Februari 1954.

Pareille application de la loi à intervenir soulève quelques questions juridiques particulièrement délicates qui ont retenu l'attention de votre Commission :

Et tout d'abord celle de savoir si la dite loi à intervenir doit être considérée, conformément à son intitulé, comme modificatrice de la loi du 30 avril 1951, ou simplement comme interprétative de la dite loi.

La réponse à cette première question ne paraît pas douteuse : les dispositions principales du projet de loi, celles notamment définissant le bail commercial, organisant la protection du fonds de commerce au profit du sous-locataire-exploitant, ou fixant le montant des indemnités d'éviction, apportent incontestablement des modifications essentielles à la loi du 30 avril 1951.

De ce que la loi à intervenir n'est pas une loi interprétative, il faut déduire qu'elle ne peut être appliquée aux baux en cours et aux instances pendantes, que dans la mesure où le texte légal le prévoit expressément c'est-à-dire sous la double réserve exprimée à l'article 8, qu'un jugement définitif ne soit pas intervenu refusant la demande de renouvellement et que des tiers n'aient pas de droits acquis avant le 23 février 1954 à l'occupation de l'immeuble.

Reste un dernier point à élucider à savoir si la disposition transitoire, rendant la loi nouvelle applicable aux baux en cours et aux instances pendantes, doit avoir pour effet de permettre qu'elle soit invoquée devant la Cour de Cassation à l'appui d'un pourvoi formé contre une décision judiciaire rendue sous l'empire de la législation actuellement en vigueur.

Votre Commission a été unanime à se prononcer pour la négative, d'abord pour la raison que les pourvois formés dans les instances actuellement pendantes devant la Cour de Cassation n'ont pas pu arguer de la violation des dispositions de la loi à intervenir et ensuite parce que, vu la réserve inscrite à l'alinéa 3 de l'article 8 garantissant les droits des tiers acquis avant le 23 février 1954, la Cour de Cassation ne pourrait faire application de la loi nouvelle aux instances dont elle est saisie, sans être amenée à vérifier l'existence et éventuellement, la sincérité de l'acte justifiant les droits des tiers, vérifications qui sortent incontestablement des attributions de la Cour suprême.

Quant aux termes dans lesquels est libellé la réserve relative aux droits acquis des tiers, il s'entend qu'ils ne doivent pas être interprétés comme imposant l'intervention du tiers dans la procédure pour y faire valoir ses droits acquis. La réserve jouera, dès que, au cours de l'instance, il sera établi par la production d'actes, documents ou autres modes de preuve admissibles, que des droits à l'occupation de l'immeuble ont été concédés à un tiers, « *in tempore non suspecto* », c'est-à-dire avant le 23 février 1954.

Een dergelijke toepassing van de wet doet enkele zeer kiese rechtskwesties rijzen, die de aandacht van uw Commissie hebben gehad.

En in de eerste plaats de vraag of de nieuwe wet, overeenkomstig haar opschrift, beschouwd moet worden als een wijziging van de wet van 30 April 1951 of eenvoudig als een verklaring van die wet.

Het antwoord op de eerste vraag kan niet twijfelachtig zijn : de voornaamste bepalingen van het wetsontwerp, nl. die waarin de handelshuur wordt omschreven, de bescherming van het handelsfonds ten gunste van de onderhuurder-exploitant wordt georganiseerd of het bedrag van de uitwinningsvergoedingen wordt bepaald, brengen onbetwistbaar grondige wijzigingen in de wet van 30 April 1951.

Uit het feit dat de wet geen verklarende wet is, moet worden afgeleid dat zij op de lopende huurovereenkomsten en op de aanhangige zaken slechts kan toegepast worden voor zover dit in de wettekst uitdrukkelijk is bepaald, d. w. z. onder de tweevoudige voorwaarde die gesteld is in artikel 8, nl. dat geen eindvonnis is gevelde waarbij de aanvraag tot hernieuwing wordt geweigerd, en dat er geen derden vóór 23 Februari 1954 rechten op het betrekken van het onroerend goed hebben verkregen.

Er blijft een laatste punt op te helderen, nl. of de overgangsbepaling waarbij de nieuwe wet van toepassing wordt verklaard op de lopende huurovereenkomsten en de aanhangige zaken, kan worden ingeroepen voor het Hof van Verbreking tot staving van een voorziening tegen een rechterlijke beslissing op grond van de huidige wetgeving gewezen.

Uw Commissie heeft hierop eensgezind ontkennend geantwoord, allereerst omdat de voorzieningen in de thans bij het Hof van Verbreking aanhangige zaken de schending van de bepalingen van een wet, die er nog niet was, bezwaarlijk konden inroepen en, vervolgens, omdat het Hof van Verbreking, gelet op het voorbehoud in lid 3 van artikel 8, dat de vóór 23 Februari 1954 door derden verkregen rechten waarborgt, de nieuwe wet niet kan toepassen op de gedingen die aanhangig zijn, zonder na te gaan of de akte, welke de rechten van de derden aantoonde, bestaat en, eventueel, of zij deugdelijk is, wat ongetwijfeld de bevoegdheden van het Hoge Hof te buiten gaat.

De bewoordingen van het voorbehoud inzake de door derden verkregen rechten, mogen niet worden uitgelegd als zou de derde in de procedure moeten optreden om er zijn verkregen rechten te doen gelden. Het voorbehoud geldt zodra, in de loop van het geding, door het overleggen van akten, bescheiden of andere aanvaardbare bewijsmiddelen, wordt vastgesteld dat de rechten op het betrekken van het onroerend goed aan een derde werden verleend in « *tempore non suspecto* », d. w. z. vóór 23 Februari 1954.

Votre Commission tient d'ailleurs à souligner qu'il ne résulte nullement de ce qui précède que les preneurs et sous-locataires, dont l'instance est pendante devant la Cour de Cassation, doivent se voir privés du bénéfice des dispositions transitoires, même dans le cas où leurs droits ne se trouvent pas en compétition avec les droits acquis par des tiers.

En effet, il restera parfaitement loisible aux dits intéressés, nonobstant leur pourvoi introduit devant la Cour de Cassation, de faire usage de la disposition prévue à l'alinéa 2 de l'article 8 du projet de loi, en notifiant une nouvelle demande de renouvellement de bail dans les conditions et délais prévus, c'est-à-dire dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle. Ils pourront ainsi bénéficier de la dite loi dans les mêmes conditions que si leur demande avait été introduite dans les délais prescrits par la loi du 30 avril 1951.

Sous le bénéfice de ces considérations, votre Commission a adopté dans le texte voté par la Chambre, les dispositions de l'article 8.

Sur l'ensemble du projet de loi, votre Commission estime qu'il comble heureusement les lacunes révélées à l'application de la loi du 30 avril 1951. La protection du fonds de commerce exploité par le sous-locataire trouvera dans les dispositions nouvelles une solution juridique et équitable attendue avec une égale impatience par les intéressés et par les praticiens du droit.

Elle convie le Sénat à se rallier à ses conclusions.

L'ensemble du projet de loi a été adopté à l'unanimité des membres présents, sauf une abstention.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,
C. DERBAIX.

Le Président,
H. ROLIN.

Uw Commissie hecht er aan te onderstrepen, dat uit het vorenstaande geenszins volgt dat de huurders en onderhuurders, wier geding vóór het Hof van Verbreking aanhangig is, het voordeel der overgangsbepalingen moeten verliezen, zelfs wanneer hun rechten niet in strijd zijn met de verkregen rechten van derden.

Het zal de betrokkenen immers vrijstaan, ondanks hun voorziening vóór het Hof van Verbreking, gebruik te maken van de bepaling van lid 2 van artikel 8 van het wetsontwerp, door een nieuwe aanvraag tot huurhernieuwing in de vastgestelde vormen en termijnen in te dienen, d.w.z. binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de nieuwe wet. Aldus zullen zij het voordeel van voornoemde wet kunnen genieten alsof hun aanvraag was ingediend binnen de door de wet van 30 April 1951 gestelde termijnen.

Met inachtneming van die beschouwingen heeft uw Commissie de bepalingen van artikel 8 in de door de Kamer goedgekeurde tekst aangenomen.

Wat het geheel van het ontwerp betreft, is uw Commissie van oordeel dat het op gelukkige wijze de leemten aanvult die bij de toepassing van de wet van 30 April 1951 zijn gebleken. De bescherming van het handelsfonds geëxploiteerd door een onderhuurder krijgt met de nieuwe bepalingen een juridische en rechtvaardige oplossing waarop met ongeduld wordt gewacht zowel door de betrokkenen als door de rechtsbeoefenaars.

Zij nodigt de Senaat uit zich bij die conclusies aan te sluiten.

Het geheel van het wetsontwerp is, op 1 onthouding na, bij eenparigheid van de aanwezige leden, aangenomen.

Dit verslag is eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,
C. DERBAIX.

De Voorzitter,
H. ROLIN.