

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

14 MAART 1978

WETSVOORSTEL

tot aanvulling van de wet 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten ten einde aan de huurder een recht van voorkoop op het gehuurde onroerende goed te verlenen

(Ingediend door de heer Steverlynck)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De wet op de handelshuurovereenkomsten bepaalt de wederzijdse rechten en plichten van de eigenaar-verhuurder en de huurder in verband met het onroerend goed waarin een kleinhandel wordt uirgeoefend. Aldus wordt meer rechtszekerheid gewaarborgd en worden mogelijke belangenconflicten tussen de partijen bij voorbaat uirgesloten. Het economisch verkeer wordt er tevens door bevorderd.

De eigenaar-verhuurder krijgt vooral waarborgen i.v.m. :

- de bestemming van het goed;
- de goede bewaring van het goed;
- een redelijke huurprijs.

Aan de huurder worden waarborgen geschonken betreffende :

- de duur van de overeenkomst;
- de mogelijkheid tot aanpassing van het goed;
- de eventuele overdracht en onderverhuring;
- de voorkeur bij hernieuwing van de huur;
- de voorkeur bij aanbod door een derde-huurder.

De eigenaar-verhuurder blijft vrij, onder bepaalde voorwaarden t.O.V. de huurder, het goed dat hij in eigendom heeft te vervreemden. Dar brengt niettemin voor de huurder mee dat door verandering van eigenaar ook een grotere onzekerheid i.v.m. de bestemming van het goed ontstaat. Aan dit goed heeft de huurder door zijn handel een waarde toegevoegd en dit heeft hem ook iets gekost.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978

14 MARS 1978

PROPOSITION DE LOI

complétant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de conférer au preneur un droit de préemption sur l'immeuble loué

(Déposée par M. Steverlynck)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi sur les baux commerciaux définit les droits et devoirs respectifs du propriétaire-bailleur et du preneur en ce qui concerne l'immeuble affecté à un commerce de détail. Ainsi, une sécurité juridique plus grande est-elle garantie et les éventuels conflits d'intérêts entre les parties sont-ils exclus d'avance, ce qui est également bénéfique à la vie économique.

Le propriétaire-bailleur obtient surtout des garanties concernant :

- l'affectation du bien;
- sa bonne conservation;
- le niveau raisonnable du loyer.

Le preneur obtient des garanties quant à :

- la durée du bail;
- la possibilité d'aménager le bien;
- la cession et la sous-location éventuelles;
- la priorité en cas de renouvellement du bail;
- la priorité en cas d'offre de la part d'un tiers-preneur.

Il reste loisible au propriétaire-bailleur d'aliéner le bien qu'il possède en propriété, moyennant respect de certaines conditions vis-à-vis du preneur. Il en résulte néanmoins pour ce dernier que le changement de propriétaire est à l'origine aussi d'une incertitude plus grande quant à l'affectation du bien. Or, la valeur de celui-ci a été augmentée par l'activité commerciale que le preneur y a exercée, en consentant d'ailleurs des sacrifices.

De belangen van de huurder zouden ook het best gediend zijn indien hem, bij gelijk aanbod door een derde, een recht van voorkoop wordt toegekend.

Dit bijkomend recht voor de huurder berokkent in geen mate enige schade aan de eigenaar, noch aan het principe van de vrije verkoop of prijsbepaling. Degene die economisch het risico van de zelfstandige kleinhandel draagt, bekommt aldus een grotere zekerheid.

Dit recht van voorkoop zal dan ook niet beperkt blijven tot de hoofd-huurder maar in bijkomende orde toegekend worden aan de eventuele onderhuurder, voor zover deze laatste wettelijk door de verhuurder is gekend en erkend. Het is evenwel beperkt tot deze huurders die zelf nog geen eigenaar zijn van een onroerend goed dat voor de zelfstandige kleinhandel is bestemd.

Het moet immers de bedoeling blijven daarmee een bijkomende waarborg te scheppen t.O.V. de schuldeisers van de uitbarer, zonder daarom door een beperking van de vrijheid van de eigenaars een eenzijdige verrijking in de hand willen werken.

Met dit voorsiel zal niet alleen de kleine zelfstandige detailhandelaar een dienst worden bewezen, maar tevens ook de economische bedrijvigheid bevorderd worden, zonder dat de belangen van de eigenaar in het minst worden geschaad.

A. STEVERL YNCK

WETSVOORSTEL

Enig artikel

Een artikel 28bis luidend als volgt, wordt in de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomst met het oog op de bescherming van het handelsfonds, ingevoegd :

« De verhuurder die zijn verhuurd onroerend goed wenst te vervreemden aan een derde, die niet tot zijn familie in de eerste of de tweede graad behoort, is verplicht de huurder en de onderhuurder daarvan per aangetekend schrijven in kennis te stellen, met mededeling van aanbod van de prijs. Daarin moet tevens vermeld worden dat de huurder en de onderhuurder binnen dertig dagen een gelijk aanbod kunnen doen waardoor zij het recht van voorkoop verwerven, en dat niet naleving van deze termijn verval tot gevolg heeft.

De huurder en de onderhuurder, voor zover zij nog geen eigenaar zijn van een onroerend goed dat voor de zelfstandige kleinhandel is bestemd, beschikken over een termijn van 30 dagen te rekenen van de kennisgeving van het aanbod per aangetekend schrijven, om op dezelfde wijze een gelijk aanbod te doen. De onderhuurder heeft slechts recht van voorkoop wanneer de hoofdhuurder van het zijne geen gebruik heeft gemaakt. Wanneer op de kennisgeving van het aanbod met een gelijk aanbod is geantwoord, is voor beide partijen de verplichting tot koop tot stand gekomen.

Indien de huurder of de onderhuurder de geldigheid of de oprechtheid van het aanbod van de derde berwist, kan hij deze berwising voor de vrederechter brengen. »

21 februari 1978.

A. STEVERL YNCK
H. SUYKERBUYK
R. UYTENDAELE
H. WECKX

Les intérêts du preneur seraient dès lors sauvegardés s'il jouissait, à offre égale, du droit de préemption sur le bien.

Ce droit supplémentaire accordé au preneur ne cause nul préjudice au propriétaire, ni ne porte aucune atteinte au principe de la liberté de la vente et de la fixation du prix. Cependant, il assure une sécurité accrue à celui qui supporte le risque économique d'un commerce de détail indépendant.

Ce droit de préemption ne restera pas limité au preneur principal, mais sera également conféré, en ordre subsidiaire, au sous-locataire éventuel pour autant que celui-ci soit légalement connu du bailleur et reconnu par lui. Ce droit sera toutefois accordé aux seuls preneurs qui ne sont pas eux-mêmes propriétaires d'un immeuble affecté à l'exercice d'un commerce de détail indépendant.

En effet, le but visé doit être d'accorder une garantie supplémentaire vis-à-vis des créanciers de l'exploitant, sans pour autant favoriser un enrichissement unilatéral en limitant la liberté du propriétaire.

La présente proposition non seulement sera utile au petit détaillant indépendant, mais favorisera encore l'activité économique, sans compromettre en rien les intérêts du propriétaire.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

Il est inséré dans la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce, un article 28bis, libellé comme suit :

« Le bailleur qui entend aliéner son immeuble loué au profit d'un tiers qui n'est pas membre de sa famille au premier ou au deuxième degré, est tenu de le notifier au preneur et au sous-locataire par lettre recommandée, avec mention de l'offre de prix. La notification doit également préciser que le preneur et le sous-locataire disposent de trente jours pour faire une offre égale et jouir du droit de préemption, et qu'en cas de non-respect de ce délai, il y a forclusion.

Le preneur et le sous-locataire, pour autant qu'ils ne soient pas encore propriétaires d'un immeuble affecté au commerce de détail indépendant, disposent d'un délai de trente jours à compter de la notification de l'offre par lettre recommandée pour faire une offre égale selon la même voie. Le sous-locataire ne jouit du droit de préemption que si le preneur principal ne fait pas usage du sien. Lorsque, en réponse à la notification de l'offre, une offre égale est faite, il existe pour les deux parties une obligation de vente et d'achat.

Si le preneur ou le sous-locataire conteste la validité ou la sincérité de l'offre du tiers, il peut saisir le juge de paix. »

21 février 1978.