

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2003-2004

6 NOVEMBRE 2003

Proposition de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne les règles relatives aux baux commerciaux

(Déposée par M. Hugo Coveliers)

DÉVELOPPEMENTS

La présente proposition de loi reprend le texte d'une proposition qui a déjà été déposée à la Chambre des représentants le 29 février 2000 (doc. Chambre, n° 50-486/1 — 1999/2000).

Quatre-vingt pour cent des commerçants sont locataires et concluent dès lors un bail qui tombe sous l'application des règles du Code civil particulières aux baux commerciaux (section *2bis* du chapitre II du titre VIII du troisième livre, insérée par la loi du 30 mai 1931 et remplacée par la loi du 30 avril 1951). Après plus de quarante ans d'application de ces dispositions, on constate qu'elles présentent un certain nombre d'imperfections.

La présente proposition a pour objet de corriger ces déficiences en tenant compte de la nécessité d'assurer au commerçant-locataire la sécurité indispensable à l'exercice de son activité ainsi que du droit de propriété du propriétaire-bailleur.

1. Les règles actuelles qui régissent les baux commerciaux (article 3) permettent au preneur et au bailleur de convenir que, dans certains cas, le bailleur a le droit de mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat. Une telle clause énerve le principe selon lequel la durée du bail est de neuf années et décourage les locataires qui, souvent, doivent investir des montants considérables dans leur commerce.

La résiliation anticipée du bail a généralement des conséquences catastrophiques pour le commerçant-

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2003-2004

6 NOVEMBER 2003

Wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de regels betreffende de handelshuur

(Ingediend door de heer Hugo Coveliers)

TOELICHTING

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van een voorstel dat reeds op 29 februari 2000 in de Kamer van de Volksvertegenwoordigers werd ingediend (stuk Kamer, nr. 50-486/001 — 1999/2000).

Tachtig procent van de handelaars zijn huurder en sluiten bijgevolg een overeenkomst waarop de regels van het Burgerlijk Wetboek betreffende de handelshuur van toepassing zijn (afdeling *2bis* van hoofdstuk II van titel VIII van het derde boek, ingevoegd door de wet van 30 mei 1931 en vervangen door die van 30 april 1951). Na meer dan veertig jaar blijken die bepalingen echter een aantal gebreken te vertonen.

Dit voorstel beoogt deze gebreken te verhelpen en het houdt daarbij rekening met de bedrijfszekerheid die onontbeerlijk is voor de handelaar-huurder en het eigendomsrecht van de eigenaar-verhuurder.

1. De huidige regels betreffende de handelshuur (artikel 3) laten verhuurder en huurder toe overeen te komen dat de verhuurder in sommige gevallen het recht heeft de huur te beëindigen na elke periode van drie jaar. Zo'n beding holt de principiële negenjarige duur van de overeenkomst uit en ontmoedigt huurders, die vaak aanzienlijke bedragen in hun handelszaken moeten investeren.

Een voortijdige beëindiging van de handelshuur is meestal rampzalig voor de handelaar en komt het

locataire et des effets néfastes sur l'activité économique. La présente proposition vise à n'autoriser l'insertion d'une telle clause dans le bail qu'à l'expiration de la première période de neuf années (article 2).

2. Outre les règles relatives à la transmission du bien loué (article 3), notre proposition modifie également les règles relatives au renouvellement du bail (articles 4 à 10). Si le preneur ne demande pas le renouvellement du bail en temps voulu, il est fréquemment mis un terme à ce dernier, à moins que le preneur ne se plie aux nouvelles conditions que lui impose le bailleur. Ce dernier tente souvent de tirer profit de sa position de force au détriment de la sécurité d'exploitation du commerçant-locataire.

La présente proposition oblige le bailleur à prendre l'initiative: le preneur ne devra désormais plus demander le renouvellement du bail, c'est le bailleur qui devra résilier ce dernier.

Cette réglementation ne porte pas atteinte au droit de propriété: lorsqu'un bailleur conclut un contrat de bail commercial, il sait qu'il met son bien à la disposition d'un commerçant pour une assez longue période. Il lui incombera donc de rester vigilant et de faire savoir au locataire qu'il souhaite ou non reconduire le contrat et, dans l'affirmative, à quelles conditions.

3. La réglementation relative aux indemnités présente également des défauts. Il est en effet extrêmement curieux de constater que si le bailleur résilie le bail pour ouvrir dans le bien un commerce non similaire, il ne devra verser aucune indemnité au preneur; ceci est inéquitable.

La présente proposition entend également éliminer cette anomalie (article 10).

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section *Ibis*, article 3, cinquième alinéa, du Code civil («Des règles particulières aux baux commerciaux»), modifié par

economisch verkeer niet ten goede. Dit voorstel laat slechts toe een dergelijk beding te sluiten na het verstrijken van de eerste periode van 9 jaar (artikel 2).

2. Naast de regels met betrekking tot de overdracht van het gehuurde goed (artikel 3 van het voorstel) wijzigt dit voorstel ook de regels over de hernieuwing van de huur (artikelen 4 tot 10). Wanneer de huurder de hernieuwing van de huur niet tijdig aanvraagt, wordt de overeenkomst vaak beëdigd, tenzij de huurder ingaat op de nieuwe voorwaarden van de verhuurder. Vaak probeert de verhuurder dan zijn machtspositie te gelde te maken, ten koste van de bedrijfszekerheid van de handelaar-huurder.

Dit voorstel verplicht de verhuurder het initiatief te nemen: de huurder moet niet langer de hernieuwing vragen, maar de verhuurder moet de huur opzeggen.

Die regeling tast het eigendomsrecht niet aan: als de verhuurder een handelshuurovereenkomst sluit, weet hij dat hij zijn eigendom voor een vrij lange termijn ter beschikking stelt van een handelaar. Het is de eigenaar die dan attent moet blijven en moet laten weten of hij de overeenkomst wenst voort te zetten, en onder welke voorwaarden, of niet.

3. Ook het vergoedingsregime vertoont gebreken: als de verhuurder de huur opzegt om zelf een niet soortgelijke handel te voeren in het pand moet hij merkwaardig genoeg geen vergoeding betalen; dit is onbillijk.

Dit voorstel maakt daar een einde aan (artikel 10).

Hugo COVELIERS.

*
* *

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 3, vijfde lid, van afdeling *Ibis* van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek («Regels betreffende de handelshuur in het

la loi du 29 juin 1955 et par la loi du 5 juillet 1963, les mots « , à l'issue des neuf premières années, » sont insérés entre les mots « au bail » et les mots « à l'expiration ».

Art. 3

À l'article 12, premier alinéa, de la même section, les mots « , à l'issue des neuf premières années du bail, » sont insérés entre les mots « le preneur » et les mots « que dans les cas ».

Art. 4

À l'article 13 de la même section, la dernière phrase est complétée comme suit :

« , à condition que le bailleur ou l'un des bailleurs le notifie au preneur dans les délais et de la manière prévue à l'article 14 de la présente section ».

Art. 5

L'article 14 de la même section, modifié par la loi du 29 juin 1955 et par la loi du 5 juillet 1963, est remplacé par la disposition suivante :

« Article 14. — Le renouvellement du bail est toujours acquis, à moins que l'une des parties ne donne congé à l'autre.

Le preneur peut donner congé de la manière prévue à l'article 3.

Le bailleur doit à peine de forclusion, notifier le congé au preneur, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, au plus tard au cours du dix-huitième mois précédant l'expiration du bail en cours. Dans sa notification, le bailleur doit indiquer, à peine de nullité, le motif pour lequel il donne congé. Dans ce cas, le locataire principal est tenu de notifier au sous-locataire, dans les 7 jours, une copie du congé qui lui a été signifié.

En cas de congé donné par le locataire principal, celui-ci doit notifier le congé à la fois au bailleur et au sous-locataire.

En cas de congé donné par le sous-locataire, celui-ci doit uniquement notifier le congé au locataire principal. »

Art. 6

À l'article 16 de la même section, modifié par la loi du 13 février 2003, sont apportées les modifications suivantes :

1^o la phrase liminaire du chiffre I est remplacée par ce qui suit :

« Le bailleur peut résilier le bail pour l'un des motifs suivants : » ;

bijzonder »), gewijzigd bij de wet van 29 juni 1955 en de wet van 5 juli 1963, worden tussen de woorden « toekennen om » en de woorden « bij het verstrijken » de woorden « na afloop van de eerste negen jaar » ingevoegd.

Art. 3

In artikel 12, eerste lid, van dezelfde afdeling worden tussen het woord « verkrijgt » en de woorden « de huurder » de woorden « na afloop van de eerste negen jaar van de overeenkomst » ingevoegd.

Art. 4

Artikel 13, laatste lid, van dezelfde afdeling wordt aangevuld als volgt :

« op voorwaarde dat de verhuurder of één van de verhuurders hiervan melding doet aan de huurder binnen de termijnen en op de wijze die artikel 14 van deze afdeling voorschrijft ».

Art. 5

Artikel 14 van dezelfde afdeling, gewijzigd bij de wet van 29 juni 1955 en de wet van 5 juli 1963, wordt vervangen als volgt :

« Artikel 14. — De huur wordt steeds hernieuwd tenzij een van de partijen opzegging geeft aan de tegenpartij.

De huurder kan dit doen op de wijze die artikel 3 voorschrijft.

De verhuurder moet de opzegging op straffen van verval bij exploit van deurwaarder of bij aangetekende brief ter kennis van de tegenpartij brengen, uiterlijk de achttiende maand voor het eindigen van de lopende huur. De kennisgeving van de verhuurder moet op straffe van nietigheid de reden vermelden waarom de verhuurder opzegt. In dit geval moet de hoofdhuurder een afschrift van de opzegging die aan hem wordt gedaan, betekenen aan de onderhuurder binnen 7 dagen.

Als de hoofdhuurder opzegt dient deze tegelijk met de opzegging aan de verhuurder, de opzegging aan de onderhuurder te betekenen.

Als de onderhuurder opzegt dient deze de opzegging enkel te betekenen aan de hoofdhuurder. »

Art. 6

In artikel 16 van dezelfde afdeling, gewijzigd bij de wet van 13 februari 2003, worden de volgende wijziging aangebracht :

1^o de inleidende zin van cijfer 1 wordt als volgt vervangen :

« De verhuurder kan de huur opzeggen om één van de volgende redenen : » ;

2° au chiffre IV, les mots « se refuser au renouvellement » sont remplacés par les mots « résilier le bail ».

Art. 7

À l'article 17 de la même section, les mots « le refus de renouvellement prévu à l'article 16, 1°, ne peut être opposé » sont remplacés par les mots « la résiliation prévue à l'article 16, 1°, ne peut être opposée ».

Art. 8

L'article 18 de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« Article 18. — Chaque partie a la faculté de notifier à la partie adverse, dans les délais et de la manière prévus à l'article 14, une proposition portant de nouvelles conditions relatives au loyer, à la contribution aux charges, au mode de jouissance ou aux autres modalités du bail. La partie adverse sera présumée accepter ces conditions si aucune contre-proposition n'est notifiée par exploit d'huissier ou par lettre recommandée dans les trois mois de la réception de la proposition de la partie qui a pris l'initiative.

Si le désaccord persiste quant à ces conditions, la partie qui a pris l'initiative se pourvoit devant le juge dans les trente jours de la réponse de la partie adverse, à peine de forclusion. »

Art. 9

L'article 24 de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« Article 24. — Si les motifs invoqués par le bailleur pour donner congé sont déclarés injustifiés par le juge, le bail est renouvelé au preneur, sauf le droit du bailleur de prétendre à des conditions différentes ou de se prévaloir de l'offre d'un tiers, conformément aux articles 14 et 21.

Toutefois, le délai pour la notification par le bailleur au preneur des conditions auxquelles est subordonné le renouvellement ou de l'offre d'un tiers est réduit à un mois à partir de la signification du jugement. »

2° in cijfer IV, worden de woorden « de hernieuwing weigeren », vervangen door de woorden « de huur opzeggen ».

Art. 7

In artikel 17 van dezelfde afdeling, worden de woorden « weigering van hernieuwing » vervangen door het woord « opzegging ».

Art. 8

Artikel 18 van dezelfde afdeling wordt vervangen als volgt :

« Artikel 18. — Iedere partij heeft de mogelijkheid om binnen de termijnen en op de wijze die artikel 14 voorschrijft aan de tegenpartij een voorstel te betekenen van nieuwe voorwaarden betreffende de huurprijs, de bijdrage in de lasten, de wijze van genot of andere huurvoorwaarden. De tegenpartij wordt verondersteld deze voorwaarden aan te nemen indien hij geen tegenvoorstel betekent bij exploit van deurwaarder of aangetekende brief binnen 3 maanden na ontvangst van het voorstel van de initiatiefnemende partij.

Indien omtrent die voorwaarden onenigheid blijft bestaan, wendt de initiatiefnemende partij zich tot de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de tegenpartij, op straffe van verval. »

Art. 9

Artikel 24 van dezelfde afdeling wordt vervangen als volgt :

« Artikel 24. — Indien de rechter de redenen die de verhuurder aanhaalt voor de opzegging, ongegrond verklaart, wordt de huur ten behoeve van de huurder hernieuwd, behoudens het recht van de verhuurder om aanspraak te maken op andere voorwaarden, of zich te beroepen op het aanbod van een derde, overeenkomstig de artikelen 14 en 21.

De termijn waarover de verhuurder beschikt om de voorwaarden waarvan de hernieuwing afhankelijk is of het aanbod van een derde te doen kennen aan de huurder, is evenwel beperkt tot een maand te rekenen van de betekening van het vonnis. »

Art. 10

À l'article 25 de la même section, modifié par la loi du 29 juin 1955, sont apportées les modifications suivantes :

1^o la phrase liminaire de l'alinéa premier est remplacée par ce qui suit :

« Si le congé notifié au preneur est régulier, celui-ci a droit, dans les cas déterminés ci-après, à une indemnité qui, sauf accord des parties, survenant après l'ouverture de ce droit, est fixée forfaitairement comme suit : » ;

2^o le premier alinéa, 2^o, est complété comme suit :

« Toutefois, l'indemnité est dans ce cas égale à un an de loyer si le commerce exercé n'est pas similaire. ».

23 octobre 2003.

Art. 10

In artikel 25 van dezelfde afdeling, gewijzigd bij de wet van 29 juni 1955, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1^o de inleidende zin van het eerste lid wordt vervangen als volgt :

« Als de opzegging aan de huurder regelmatig is, heeft hij in de hierna bepaalde gevallen recht op een vergoeding, die behoudens akkoord van partijen, gesloten na het ingaan van dat recht, forfaitair bepaald wordt als volgt : » ;

2^o het eerste lid, 2^o, wordt aangevuld als volgt :

« Evenwel is de vergoeding in dit geval gelijk aan één jaar als het om een niet soortgelijke handel gaat. ».

23 oktober 2003.

Hugo COVELIERS.