

## Chambre des Représentants

## Kamer der Volksvertegenwoordigers

19 DÉCEMBRE 1950.

19 DECEMBER 1950.

### PROJET DE LOI

sur les baux commerciaux en vue de la protection  
du fonds de commerce.

### WETSONTWERP

op de handelshuurovereenkomsten met het oog  
op de bescherming van het handelsfonds.

### AMENDEMENTS

PRESENTES PAR M. PHILIPPART.

### AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER PHILIPPART.

### INTITULE DU PROJET.

### TITEL VAN HET ONTWERP.

1. Remplacer les mots « baux commerciaux » par les  
mots « baux de maisons de commerce ».

2. Supprimer les mots « en vue de la protection du  
fonds de commerce ».

1. Het woord « handelshuurovereenkomsten » vervan-  
gen door de woorden « huurovereenkomsten voor handels-  
huizen ».

2. De woorden « met het oog op de bescherming van  
het handelsfonds » weglaten.

### Article premier.

Au sous-titre de l'article premier, Section IIbis, et  
à l'article premier, remplacer les mots « baux commer-  
ciaux » par « baux de maisons de commerce ».

### Eerste artikel.

In de ondertitel van het eerste artikel, afdeling IIbis, en  
in het eerste artikel, het woord « handelshuurovereen-  
komsten » vervangen door de woorden « huurovereenkom-  
sten voor handelshuizen ».

### JUSTIFICATION.

Le bail est un acte de nature intrinsèquement civil s'il porte sur  
un immeuble.

Pourquoi ne pas respecter la terminologie juridique ?

Et que vient faire, dans l'intitulé d'une loi, l'indication de son but ?  
L'objet suffit.

### VERANTWOORDING.

De huurovereenkomst is van intrinsiek burgerlijke aard, wanneer  
zij verband houdt met een onroerend goed.

Waarom de juridische vaktermen niet gebruiken ?

En waarom moet, in de titel van een wet, het doel er van worden  
vermeld ? Het voorwerp volstaat.

### Art. 2.

1. Au dernier alinéa, remplacer « à raison » par « en  
raison ».

2. Ajouter un 5<sup>e</sup> libellé comme suit :

« Les baux consentis à des étrangers à moins que la

### Art. 2.

1. In het laatste lid van de Franse tekst, de woorden  
« à raison » vervangen door de woorden « en raison ».

2. Een 5<sup>e</sup> toevoegen, dat luidt als volgt :

« De huurovereenkomsten, toegestaan aan vreemdelin-

Voir :

265 (1950) : Projet de loi.  
124 : Rapport.

Zie :

265 (1950) : Wetsontwerp.  
124 : Verslag.

*loi nationale du locataire n'assure la réciprocité de mesures analogues en faveur des citoyens belges. »*

#### JUSTIFICATION.

Nombre de maisons de commerce sont occupées par des étrangers se répartissant en un nombre impressionnant de nationalités.

Pourquoi faire bénéficier les étrangers des faveurs fort appréciables que le projet de loi assure aux locataires si nos nationaux ne sont pas traités de même façon? La loi française du 30 juin 1926 réserve le bénéfice du renouvellement du bail d'une maison de commerce aux Français, et aux seuls étrangers dont le pays d'origine traite les Français comme les nationaux.

Il serait vraiment fâcheux que tant d'immeubles à usage commercial fussent indéfiniment bloqués au profit d'étrangers cependant que des Belges et notamment de jeunes ménages chercheraient vainement à s'installer et à ouvrir un commerce.

#### Art. 3.

1. Au deuxième alinéa, remplacer les mots « excédant celle restant à courir du bail principal » par les mots « excédant le cours du bail principal ».

#### JUSTIFICATION.

« Celle restant » est une forme incorrecte.

2. Au dernier alinéa, remplacer les mots « associés actifs ou les associés possédant au moins... » par les mots « dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les 3/4 du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption. »

#### JUSTIFICATION.

Les deux dernières lignes du projet de loi sont peu intelligibles et disent mal ce qu'elles veulent dire.

3. A la 9<sup>e</sup> ligne du dernier alinéa, après les mots « adoptifs de celui-ci », intercaler : « ses frères et sœurs, ses neveux et nièces ».

#### JUSTIFICATION.

Pourquoi empêcher un bailleur, sans enfant, de disposer de son bien en faveur d'un neveu ou d'une nièce? Il a pu louer alors que ce neveu n'était pas encore à l'âge d'occuper la maison et d'entreprendre un commerce. Il lui est interdit de louer pour 3 ou pour 6 ans. Va-t-il devoir laisser sa maison vacante un certain nombre d'années aux fins de réaliser ses vœux, bien légitimes?

Remarquer que l'usage de pareille faculté est subordonné à l'insertion d'une clause expresse dans le bail.

#### Art. 4.

Au dernier alinéa, supprimer le mot « toutefois ».

#### Art. 7.

1. 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> lignes. Placer une virgule avant et une autre après le membre de phrase « par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier ».

2. Au 4<sup>e</sup> alinéa, déplacer le mot « simultanément » et lire : « doit en informer simultanément... ».

*gen, tenzij de wet van het land van de huurder de wederkerigheid van gelijkaardige maatregelen verzekert ten gunste van Belgische burgers. »*

#### VERANTWOORDING.

Talrijke handelshuizen zijn betrokken door vreemdelingen die de meest verschillende nationaliteiten bezitten.

Waarom zouden de vreemdelingen worden begunstigd met de zeer merkbare voordelen die door het wetsontwerp aan de huurder worden toegekend, zo onze landgenoten niet op dezelfde wijze behandeld worden? Door de Franse wet van 30 Juni 1926 wordt het voordeel van de hernieuwing van de huur van een handelshuis voorbehouden aan de Fransen en alleen aan de vreemdelingen wier land van herkomst de Fransen zoals de eigen landgenoten behandelt.

Het zou werkelijk spijtig zijn, moesten zoveel onroerende goederen met handelsbestemming gedurende een onbepaalde duur geblokkeerd zijn ten bate van vreemdelingen terwijl Belgen en jonggehuwden o.m., tevergeefs zouden trachten zich te vestigen en een handel te openen.

#### Art. 3.

1. In het tweede lid, de woorden « nog te lopen » weglaten.

#### VERANTWOORDING.

De Franse vorm « Celle restant... » is onnauwkeurig.

2. In het laatste lid, de woorden « werkende vennoten of de vennoten die ten minste... » vervangen door de woorden « waarvan de werkende vennoten of de vennoten ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, en dezelfde betrekkingen van bloed-, aanverwantschap of aanneming hebben met de huurder of met zijn echtgenoot. »

#### VERANTWOORDING.

De laatste twee regels van het wetsontwerp zijn niet duidelijk en, de betekenis er van komt slecht tot uiting.

3. Op de 10<sup>e</sup> regel van het laatste lid, na de woorden « aangenomen kinderen » de woorden inlassen : « diens broeders en zusters, diens neven en nichten ».

#### VERANTWOORDING.

Waarom een verhuurder, zonder kinderen, beletten over zijn goed te beschikken ten gunste van een neef of van een nicht? Hij heeft wellicht verhuurd toen deze neef nog niet de leeftijd had bereikt om het huis te betrekken en een handel te beginnen. Het is hem verboden te verhuren voor 3 of voor 6 jaar. Zal hij dan zijn huis moeten laten leegstaan gedurende een zeker aantal jaren om zijn zo gewettigde inzichten ten uitvoer te brengen?

Hierbij weze opgemerkt dat het gebruik van dergelijk recht afhankelijk wordt gesteld van de inlassing van een uitdrukkelijk beding in de huurovereenkomst.

#### Art. 4.

In het laatste lid het woord « evenwel » weglaten.

#### Art. 7.

1. In de Franse tekst (5<sup>e</sup> en 6<sup>e</sup> regel) een komma invoegen vóór en na het zinsdeel : « par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier ».

2. Het woord « gelijktijdig » verplaatsen en het zinsdeel lezen als volgt : « ...gelijktijdig kennis van geven ».

## JUSTIFICATION.

La lecture du texte décèle la construction inélégante de la phrase.

3. Au 4<sup>e</sup> alinéa, in fine, déplacer le complément circonstanciel « dans les trente jours » et l'insérer après les mots « fait citer, dans les trente jours, le... »

## Art. 8.

1. Au 2<sup>e</sup> alinéa, supprimer les mots « en tout état de cause ».

## JUSTIFICATION.

Le texte est parfaitement clair sans cette superfluité.

2. A la 5<sup>e</sup> ligne, mettre un « s » à « celle ».

## JUSTIFICATION.

Le bailleur peut ne pas se confondre avec le propriétaire. Ainsi en cas de sous-location. Les responsabilités de l'un et de l'autre sont différentes de même que leurs risques.

## Art. 9.

1. A la 3<sup>e</sup> ligne, supprimer les mots « ou en vertu d'une décision de justice ».

2. A la 5<sup>e</sup> ligne, insérer l'ajouté ci-après :

« Si les transformations sont effectuées contre le gré du bailleur et en vertu d'une décision de justice, le bailleur peut en exiger la suppression. »

Continuer, à la ligne :

« Si les transformations ne sont pas... »

## JUSTIFICATION.

Il faut tenir compte de divers éléments pour apprécier l'énormité de la disposition que le projet consacrerait. En effet :

1<sup>o</sup> il s'agit de transformations utiles au commerce du preneur, « à son commerce ». Cette utilité peut être contraire à d'autres destinations de l'immeuble. Il suffira de l'avis d'un juge de paix pour contraindre le propriétaire à subir — soit — et à payer. Ce juge peut se tromper.

2<sup>o</sup> le locataire peut toujours reprendre sa liberté à la fin d'un triennat, fût-il le premier (art. 3, al. 2). Il sera donc à même d'occasionner un préjudice sensible au propriétaire qui devra payer des transformations faites peut-être quelques mois avant la fin du triennat ou plus exactement du congé.

3<sup>o</sup> ces travaux peuvent être d'un coût équivalent à 3 années de loyer.

Le propriétaire pourrait se trouver dans le cas de n'avoir retenu aucun loyer durant trois ans et de retrouver un immeuble déprécié.

Pour les transformations autorisées par justice seulement, il est équitable que le bailleur puisse demander la remise de l'immeuble dans son état antérieur et qu'il doive payer les transformations s'il entend les conserver.

On aurait ainsi une progression logique et équitable :

travaux faits de l'assentiment du bailleur. Il doit les conserver et les payer;

travaux faits contre le gré du bailleur et avec autorisation du juge de paix. Le bailleur peut les faire démolir, mais si ces transformations lui conviennent et qu'il les conserve, il doit les payer;

travaux faits sans aucune autorisation : faculté de les faire démolir et faculté de les conserver, sans indemnité.

## Art. 11.

Au 2<sup>e</sup> alinéa du II, 1<sup>re</sup> ligne, remplacer « vient à prendre fin » par « prend fin ».

## VERANTWOORDING.

Bij het lezen van de tekst valt de weinig sierlijke zinsbouw op.

3. In de Franse tekst, op het einde van het vierde lid de omstandigheidsbepaling « dans les trente jours » verplaatsen en ze invoegen na de woorden « fait citer dans les trente jours, le... ».

## Art. 8.

1. In het tweede lid de woorden « in elk geval » weglaten.

## VERANTWOORDING.

De tekst is verstaanbaar zonder deze overtoolligheid.

In de Franse tekst, 5<sup>de</sup> regel een « s » toevoegen aan « celle ».

## VERANTWOORDING.

Het kan voorkomen dat de verhuurder niet de eigenaar is. Zo in geval van onderverhuur. De verantwoordelijkheden van beiden zijn, evenals hun risico's, verschillend.

## Art. 9.

1. Op de vierde regel de woorden « of krachtens een rechterlijke beslissing » weglaten.

2. Op de vijfde regel volgende tekst invoegen :

« Worden de verbouwingen zonder goedvinden van de verhuurder en krachtens rechterlijke beslissing uitgevoerd, dan kan de verhuurder er de verwijdering van eisen. »

Nieuwe regel, vervolgen :

« Worden de verbouwingen niet... »

## VERANTWOORDING.

Er dient met verschillende gegevens rekening gehouden om de onzin naar waarde te schatten welke door het wetsontwerp zou bekrachtigd worden. Inderdaad :

1<sup>o</sup> het geldt voor de handel van de huurder nuttige verbouwingen, « voor zijn handel ». Dit nut kan in strijd zijn met andere bestemmingen van het gebouw. Een advies van de vrederechter volstaat om de eigenaar te verplichten het te ondergaan — of — te betalen. De rechter kan zich vergissen.

2<sup>o</sup> de huurder kan zijn vrijheid steeds hernemen bij het verstrijken van elke driejarige termijn, ook van de eerste (artikel 3, lid 2). Hij zal dus in staat zijn merkelijke schade te berokkenen aan de eigenaar, die verbouwingen zal moeten betalen, die wellicht enige maanden vóór het verstrijken van de driejarige termijn, of juist, van de huuropzegging, werden verricht.

3<sup>o</sup> die werken kunnen zoveel kosten als drie jaar huur.

De eigenaar zou zich in het geval kunnen bevinden, dat hij gedurende drie jaar geen huurprijs heeft getrokken en een in waarde verminderd vast goed terugvindt.

Voor de verbouwingen die door de rechter alleen werden toegelaten, moet de verhuurder billijkheidshalve kunnen vragen dat het goed in zijn vorige toestand zou worden hersteld, en dat hij de verbouwingen moet betalen indien hij ze behouden wil.

Aldus zou men een logische en billijke ordening krijgen :

werken, die verricht werden met de instemming van de verhuurder. Hij moet ze behouden en ze betalen.

werken, die verricht werden tegen het goedvinden van de verhuurder en met de toelating van de vrederechter. De verhuurder mag ze laten afbreken, maar ingeval deze verbouwingen hem gelegen komen en hij ze behoudt, moet hij ze betalen.

werken, die verricht werden zonder enige toelating : hij mag ze laten afbreken en mag ze zonder vergoeding behouden.

## Art. 11.

In het tweede lid van II van de Franse tekst, eerste regel, de woorden « vient à prendre fin » vervangen door de woorden « prend fin ».

## Art. 12.

1. A la 1<sup>re</sup> ligne, remplacer « réserve » par « réserverait ».

## JUSTIFICATION.

L'expression « lors même que », dans le sens de « même dans le cas où » commande le conditionnel.

2. Aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> lignes, supprimer les mots « des hypothèses ».

## JUSTIFICATION.

Ce ne sont pas les hypothèses qui sont les fins. Dire « aux seules fins énoncées... », cela suffit.

## Art. 13.

A l'avant-dernier alinéa, remplacer « réduite » par « restreinte » ou « limitée ».

## JUSTIFICATION.

Il n'y a pas de réduction, il y a une limitation.

## Art. 16.

1. Même amendement qu'à l'article 3, dernier alinéa.

2. Au 4<sup>e</sup>, supprimer les mots « apprécié objectivement ».

## JUSTIFICATION.

Que signifient ces mots ? Qui peut imaginer d'apprécier subjectivement les faits illicites du preneur qui rendraient impossible la continuation des rapports contractuels ?

Il s'agit de faits illicites, qui créent l'impossibilité des rapports contractuels. N'est-ce pas suffisant ? Les pareilles restrictions témoignent uniquement du désir de flatter les locataires. Elles n'ont aucun sens.

3. Supprimer les 8 dernières lignes.

## JUSTIFICATION.

A quoi bon relever un cas déterminé où le preneur serait sans intérêt légitime à demander le renouvellement.

Comment peut-on proscrire le refus de renouvellement alors qu'il serait patent que, pour quelque motif que ce fût, le preneur n'aurait aucun intérêt légitime ?

Laissons au juge le soin d'apprécier les faits.

Aussi bien on pourrait encore imaginer que le preneur voudrait conserver la jouissance de la maison prise en location pour ouvrir à peu de distance un autre magasin similaire.

Vraiment on n'imagine pas de brimer le propriétaire dans la disposition de son bien alors que le locataire serait reconnu être sans intérêt légitime.

## Art. 18.

Remplacer « à des conditions relatives au loyer, à la contribution aux charges, au mode de jouissance ou autres modalités du bail » par « à d'autres conditions ».

## JUSTIFICATION.

Cela suffit et couvre l'intégralité du champ des conditions qu'on peut envisager.

## Art. 21.

Au quatrième alinéa, supprimer les mots « pour l'obtention du bail ».

## Art. 12.

1. In de eerste regel van de Franse tekst, het woord « réservé » vervangen door het woord « réserverait ».

## VERANTWOORDING.

Op de uitdrukking « lors même que » in de betekenis van « zelfs ingeval » moet de voorwaardelijke wijs volgen.

2. Op de 4<sup>de</sup> en 5<sup>de</sup> regels, de woorden « de huurder met het oog op de in 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> en 4<sup>o</sup> van artikel 16 vermelde mogelijkheden slechts uitzetten » vervangen door de woorden « de huurder slechts met het oog op de in 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> en 4<sup>o</sup> van artikel 16 vermelde gevallen uitzetten ».

## Art. 13.

In het laatste lid, voorlaatste regel, het woord « verkort » vervangen door het woord « beperkt ».

## VERANTWOORDING.

Er is geen verkorting, maar wel een beperking.

## Art. 16.

1. Zelfde amendement als op het laatste lid van artikel 3.

2. Onder 4<sup>o</sup>, de woorden « objectief beoordeeld » weglaten.

## VERANTWOORDING.

Wat betekenen die woorden ? Hoe is een objectieve beoordeling denkbaar, wanneer het de ongeoorloofde handelingen geldt van de huurder die de voortzetting van de contractuele betrekkingen onmogelijk zou maken ?

Het geldt ongeoorloofde handelingen die de contractuele betrekkingen onmogelijk maken. Is dat niet voldoende ? Uit dergelijke beperkingen blijkt alleen het inzicht de huurders te vleien. Zij hebben geen zin.

3. De laatste negen regels weglaten.

## VERANTWOORDING.

Waartoe dient het een bepaald geval aan te halen waarin de huurder geen wettig belang er bij zou hebben de hernieuwing aan te vragen ?

Hoe kan men de weigering tot hernieuwing verbieden wanneer het duidelijk zou zijn dat de huurder, om welke reden ook, geen enkel wettig belang zou hebben ?

Laten wij aan de rechter de zorg over om de handelingen te beoordelen.

Men zou zich even goed kunnen indenken dat de huurder het genot van het in huur genomen huis zou willen behouden om dichtbij een andere winkel van dezelfde aard te openen.

Er valt werkelijk niet aan te denken de eigenaar in de beschikking over zijn goed te hinderen terwijl zou erkend worden dat de huurder geen wettig belang heeft.

## Art. 18.

De woorden « van voorwaarden betreffende de huurprijs, de bijdrage in de lasten, de wijze van genot of andere modaliteiten der huurovereenkomst » vervangen door de woorden « van andere voorwaarden ».

## VERANTWOORDING.

Dat volstaat en bestrijkt het gehele gebied van de voorwaarden die men zich kan voorstellen.

## Art. 21.

In het vierde lid, de woorden « voor het bekomen van de huurovereenkomst » weglaten.

## JUSTIFICATION.

C'est une « lapalissade ».

## Art. 25.

1. Aux quatrième et cinquième alinéas, supprimer les mots « stipulé dans le nouveau bail ».

## JUSTIFICATION.

Un an, 2 ans, 3 ans de loyer, sans préjudice à la majoration de l'indemnité, c'est considérable.

Le locataire n'a pas offert un loyer suffisant. Il est primé par un autre amateur.

Celui-ci va mieux exploiter, ouvrir un commerce plus rémunérateur, ce qui lui permet de payer une location moins étreinte.

Pourquoi le locataire évincé obtiendrait-il une indemnité basée sur le nouveau loyer que lui-même n'a pas voulu payer encore que la loi lui réservât la préférence?

Si le nouveau loyer est égal au triple de l'ancien, on voit à quelles conséquences ces dispositions mèneraient.

Observer d'ailleurs qu'il y a des maisons qui ne conviennent qu'à un seul commerce. Ainsi un garage, un café, un restaurant. Il est inique de punir le nouveau locataire qui ne peut envisager de faire un autre commerce et qui succède à un exploitant qui a si mal géré qu'il est hors d'état d'offrir un loyer équitable.

2. A l'avant-dernier alinéa, Supprimer la fin de la phrase « en raison de l'état d'abandon ou de déclin... », ou encore, si l'on désire maintenir le texte, y ajouter : « ou pour toutes autres causes ».

## JUSTIFICATION.

Pourquoi restreindre de la sorte la faculté pour le propriétaire d'échapper à une indemnité de rupture certainement induue ou manifestement excessive?

Le locataire peut obtenir, lui, une indemnité égale à un an, à deux ans de loyer, même, dans certains cas, du nouveau loyer que lui-même n'a pas voulu payer, sans avoir à justifier du moindre dommage.

Mais si le préjudice dépasse ces forfaits, il peut réclamer davantage encore (6°, 3<sup>me</sup> alinéa). C'est illimité. Pourquoi ne pas prévoir une mesure correspondante pour le bailleur?

## Art. 26.

A supprimer.

## JUSTIFICATION.

Pourquoi charger le bailleur de payer une indemnité lorsque, par clause expresse du bail, il s'est réservé la faculté de reprendre la maison à la fin d'un triennat pour l'exploiter lui-même ou la faire exploiter par un parent proche?

Pareille charge dissuadera le bailleur de donner sa maison en location pour quelques années seulement.

## Art. 28.

Remplacer « délai de deux ans » par « deux mois ».

## JUSTIFICATION.

Pourquoi laisser le bailleur durant deux ans sous la menace d'une réclamation d'indemnité? Le locataire sortant peut prendre illico sa décision.

## Art. 29.

Remplacer à la pénultième ligne « de celui ayant » par « de celui qui a ».

## JUSTIFICATION.

L'expression « de celui ayant » est incorrecte.

## VERANTWOORDING.

Dat is een waarheid als een koe!

## Art. 25.

1. In het vierde lid, de woorden « volgens de nieuwe huurovereenkomst » en in het vijfde lid de woorden « in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde » *weglaten*.

## VERANTWOORDING.

Eén jaar, twee jaar, drie jaar huur, onverminderd de verhoging van de vergoeding, dat is heel wat.

De huurder heeft geen voldoende huurprijs aangeboden: hij wordt verdrongen door een andere liefhebber.

Laatstgenoemde zal beter exploiteren en een meer winstgevend handel aanvatten, wat hem in de mogelijkheid stelt een hoger huur te betalen.

Waarom zou de ontzette huurder een vergoeding bekomen op grond van de nieuwe huurprijs die hij zelf niet heeft willen betalen, alhoewel de wet hem de voorkeur gaf?

Indien de nieuwe huurprijs het driedubbele bedraagt van de vroegere huurprijs, dan stelt men vast tot welke gevolgen die bepalingen zouden leiden.

Er valt trouwens op te merken dat er huizen zijn die slechts voor één handel passen, zoals b.v. een garage, een koffiehuis, een restaurant. Het is onbillijk de nieuwe huurder te straffen die geen andere handel kan drijven en die volgt op een exploitant die zijn zaken zo slecht heeft beredderd dat hij niet in staat is een billijke huurprijs aan te bieden.

2. In het voorlaatste lid, het slot van de volzin « gelet op de staat van verlating of verval... » *weglaten, ofwel, indien men de tekst wil handhaven, de woorden « of om alle andere redenen » er aan toevoegen.*

## VERANTWOORDING.

Waarom aldus voor de eigenaar het recht beperken aan een vergoeding wegens verbreking te ontsnappen, die klaarblijkelijk niet verschuldigd of kennelijk overdreven is?

De huurder echter kan een vergoeding bekomen, die gelijk is aan één jaar, twee jaar huur, in sommige gevallen zelfs wordt zij op de nieuwe huurprijs berekend, die hij zelf niet heeft willen betalen zonder dat hij van enige schade ook moet doen blijken.

Maar ingeval de schade hoger is dan die forfaitaire bedragen, kan hij nog méér vorderen (6°, 3<sup>o</sup> lid). Er zijn geen perken aan. Waarom dergelijke maatregel niet voorzien ten bate van de verhuurder?

## Art. 26.

Dit artikel *weglaten*.

## VERANTWOORDING.

Waarom de betaling van een vergoeding aan de verhuurder oplegen, wanneer hij zich, bij uitdrukkelijk beding van de overeenkomst, de mogelijkheid heeft voorbehouden, het goed na het verstrijken van een driejarige termijn terug te nemen om er zelf in handel te drijven, of om er handel in te laten drijven door een naaste bloedverwant?

Dergelijke last zal de verhuurder er toe aanzetten te weigeren zijn huis voor slechts enkele jaren te verhuren.

## Art. 28.

De woorden « termijn van twee jaar » *vervangen door de woorden « twee maanden ».*

## VERANTWOORDING.

Waarom zou de verhuurder gedurende twee jaar bedreigd zijn met een vordering tot vergoeding? De uittredende huurder kan zijn beslissing op staande voet nemen.

## Art. 29.

Op de voorlaatste regel van de Franse tekst, de woorden « de celui ayant » *vervangen door de woorden « de celui qui a ».*

## VERANTWOORDING.

De uitdrukking « de celui ayant » is onnauwkeurig.

## Art. 31.

Aux pénultième et dernière lignes, remplacer « de ceux... ou fixant... » par « de ceux qui refusent... ou qui fixent... ».

## JUSTIFICATION.

L'expression est incorrecte.

## Art. 32.

Aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> lignes, dire « à compter de l'avis qui leur est donné par le greffe ».

## JUSTIFICATION.

Le texte de remplacement que nous suggérons est une amélioration.

## Art. 33.

1. A la 1<sup>re</sup> ligne, remplacer « baux commerciaux » par « baux de maisons de commerce ».

## JUSTIFICATION.

Voir *suprà*.

2. Remanier les 3 premiers alinéas :

*La présente loi est applicable :*

1<sup>o</sup> aux baux en cours, qui viendront toutefois à échéance à leur terme contractuel...

2<sup>o</sup> aux baux légalement prorogés et aux baux à durée indéterminés, dont la prorogation s'étendra...

Supprimer en tout cas « à ceux à durée déterminée... » au troisième alinéa. Au dernier alinéa « à ceux bénéficiant » seront remplacés par « à ceux qui bénéficient... ».

3. Au premier alinéa, remplacer « 18 mois » par « 12 mois ».

4. Au quatrième alinéa, remplacer « 6 mois » par « 3 mois ».

## JUSTIFICATION.

Voilà 5 ans que les baux de maisons de commerce sont prorogés par des lois de cadenas singulièrement arbitraires. Les exploitants ont joui d'excellentes années et n'ont payé que des loyers dérisoires.

Que de bailleurs qui attendent impatiemment de pouvoir disposer de leur maison pour y installer une fille, un fils, un jeune ménage.

Il y a une urgence marquée à mettre fin au régime arbitraire qui a bloqué toutes les maisons de commerce données en location.

## Art. 34.

Au dernier alinéa, remplacer « 6 mois » par « 3 mois ».

## JUSTIFICATION.

Voir *suprà*.

## Art. 31.

In de voorlaatste regel van de Franse tekst, de woorden « de ceux refusant le renouvellement du bail ou fixant » vervangen door de woorden « de ceux qui refusent le renouvellement du bail ou qui fixent ».

## VERANTWOORDING.

De uitdrukking is onnauwkeurig.

## Art. 32.

Op de 4<sup>de</sup>, 5<sup>de</sup> en 6<sup>de</sup> regels, de woorden « van de dag waarop zij door de griffie in kennis gesteld worden van hun aanwijzing » vervangen door de woorden « van de betekening van hun aanwijzing die hun door de griffie wordt gedaan ».

## VERANTWOORDING.

De tekst die wij ter vervanging voorstellen, is beter.

## Art. 33.

1. Op de eerste regel, het woord « handelshuurovereenkomsten » vervangen door de woorden « huurovereenkomsten van handelshuizen ».

## VERANTWOORDING.

Zie hoger.

2. De eerste drie leden wijzigen als volgt :

*Deze wet is van toepassing :*

1<sup>o</sup> op de lopende handelshuurovereenkomsten, die evenwel vervallen bij het verstrijken van de contractuele termijn...

2<sup>o</sup> op de wettelijk verlengde huurovereenkomsten en op de huurovereenkomsten met onbepaalde duur, waarvan de verlenging geldt...

In ieder geval, in het derde lid, de woorden « op die met onbepaalde duur » weglaten en, in het laatste lid van de Franse tekst, de woorden « à ceux qui bénéficient » vervangen door de woorden « à ceux bénéficiant ».

3. In het tweede lid, de woorden « achttien maanden » vervangen door de woorden « twaalf maanden ».

4. In het vierde lid, de woorden « zes maanden » vervangen door de woorden « drie maanden ».

## VERANTWOORDING.

Sedert 5 jaar worden de huurovereenkomsten van handelshuizen door uiterst willekeurige grendelwetten verlengd. De exploitanten hebben uitstekende jaren gekend en zij hebben slechts bespottelijke huurprijzen betaald.

Hoeveel verhuurders zijn er niet die met ongeduld wachten totdat zij over hun huis kunnen beschikken om er een dochter, een zoon, een jong gezin onder te brengen.

Het is dringend nodig een einde te maken aan het willekeurig regime waardoor alle in huur gegeven handelshuizen geblokkeerd werden.

## Art. 34.

In het laatste lid, de woorden « zes maanden » vervangen door de woorden « drie maanden ».

## VERANTWOORDING.

Zie hoger.

M. PHILIPPART,  
J. JASPAR,  
M. HERMAN,  
J. OBLIN.