

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1932-1933		N° 199	
		SEANCE du 4 août 1933	VERGADERING van 4 Augustus 1933
		Zittingsjaar 1932-1933	

PROJET DE LOI
sur la revision temporaire et la résiliation
des baux commerciaux.

PROJET
REAMENDE PAR LE SENAT (1).

I. — ARTICLES REAMENDES PAR LE SENAT.

ART. 4.

Lorsque, par une décision devenue définitive, une réduction de loyer a été accordée, les parties, sans préjudice aux dispositions contractuelles ou de droit commun, ont la faculté de résilier le bail moyennant préavis qui sera d'un an à partir de l'échéance la plus prochaine, si l'avis émane du bailleur et de six mois, s'il émane du preneur.

Le préavis de résiliation, à notifier par lettre recommandée ou par voie d'huissier, ne peut, toutefois, être donné qu'après les trois mois au plus tôt et avant les six

(1) Voir :

Documents de la Chambre :

- 1932-1933. — N° 20 : Proposition de loi.
- — — — N° 100 : Rapport.
- — — — N° 108 : Amendements.
- — — — N° 125 : Texte adopté au 1^{er} vote.
- — — — N° 130 : Amendements.
- — — — N° 197 : Projet amendé par le Sénat.
- — — — N° 198 : Rapport.

Annales de la Chambre :

Séances des 30 mars, 4, 6, 7, 11 avril, 4 mai et 4 août 1933.

Documents du Sénat :

- 1932-1933. — N° 72 : Projet de loi.
- — — — N° 83 : Amendements.
- — — — N° 97 et 108 : Rapports.

Annales du Sénat :

Séances des 27 juillet, 3 et 4 août 1933.

WETSONTWERP
over de tijdelijke herziening en de verbreking
van de handelshuurovereenkomsten.

ONTWERP
DOOR DEN SENAAT OPNIEUW GEWIJZIGD (1).

I. — ARTIKELEN DOOR DEN SENAAT
OPNIEUW GEWIJZIGD.

ART. 4.

Wanneer, bij een definitief geworden beslissing, een vermindering van huurprijs werd toegestaan, hebben partijen, onverminderd de bedongen of gemeenrechtelijke bepalingen, het recht de huurovereenkomst te verbreken, mits opzegging een jaar vooraf, te rekenen van den eerstvolgenden vervaldag, zoo zij door den verhuurder wordt gedaan, en van zes maanden zoo zij van den huurder uitgaat.

De opzegging tot verbreking, te beteekenen bij aangeteekenden brief of bij deurwaarder, kan evenwel slechts gedaan worden na drie maanden ten vroegste, en vóór zes

(1) Zie :

Documenten van de Kamer :

- 1932-1933. — N° 20 : Wetsvoorstel.
- — — — N° 100 : Verslag.
- — — — N° 108 : Amendementen.
- — — — N° 125 : Tekst aangenomen in 1^{ste} lezing.
- — — — N° 130 : Amendementen.
- — — — N° 197 : Ontw. door den Senaat gewijzigd.
- — — — N° 198 : Verslag.

Handelingen van de Kamer :

Vergaderingen van 30 Maart, 4, 6, 7, 11 April, 4 Mei en 4 Augustus 1933.

Documenten van den Senaat :

- 1932-1933. — N° 72 : Wetsontwerp.
- — — — N° 83 : Amendementen.
- — — — N° 97 en 108 : Verslagen.

Handelingen van den Senaat :

Vergadering van 27 Juli, 3 en 4 Augustus.

mois au plus tard à dater du jour où la décision visée à l'alinéa précédent aura acquis force de chose jugée.

Le locataire aura toujours le droit de se soustraire aux effets de la résiliation en acceptant de payer le loyer conventionnel pourvu qu'il signifie sa volonté au propriétaire, dans le mois qui suivra la réception de l'avis prévu à l'alinéa 1 du présent article.

Le locataire garde en ce cas tous ses droits à la réduction du loyer jusqu'à la date à partir de laquelle la résiliation devait produire ses effets sans que ce droit de réduction puisse aller au delà du 1^{er} avril 1935.

ART. 5.

Au cas où l'une des parties userait de la faculté de résiliation prévue à l'article précédent, il peut être accordé au preneur une indemnité pour défaut de jouissance des constructions et aménagements qu'il a exécutés dans l'immeuble. Cette indemnité sera calculée en tenant compte du profit que le bailleur retirera de ces constructions et aménagements dans l'état où ils se trouvent, des années de bail restant à courir au moment de l'abandon des lieux loués et des stipulations du contrat de bail relatives aux travaux à exécuter éventuellement à l'immeuble.

Le preneur qui use de la faculté de résiliation ne peut, pendant un an, établir, dans le voisinage immédiat du bien loué, un commerce semblable ou analogue à celui qu'il y exerçait, à peine de tous dommages-intérêts à réclamer suivant les règles ordinaires de compétence et de procédure.

II. — RAPPORT FAIT AU NOM DE LA COMMISSION (2) PAR M. JENNISSEN.

Votre Commission donne à l'unanimité son accord sur les nouveaux textes votés par le Sénat. Pratiquement les droits du locataire à la réduction sont sauvegardés pendant la durée d'application de la loi et de même les locataires ont la faculté, malgré la résiliation notifiée par le bailleur, de conserver le bénéfice du bail.

Le Rapporteur,

E. JENNISSEN.

Le Président,

L. MEYSMANS.

(2) La Commission était composée de MM. Meysmans, président, Coelst, Embise, Fieullien, Jennissen, Marquet, Mathieu (J.), Pierco, Van den Eynde.

maanden ten laatste, met ingang van den dag waarop de bij lid 1 bedoelde beslissing in staat van gewijsde is gegaan.

De huurder kan zich steeds aan de gevolgen van de verbreking onttrekken mits aanvaarding van den overeengekomen huurprijs en beteekening van zijn bedoeling aan den eigenaar, binnen de maand volgend op de ontvangst van de opzegging voorzien in lid 1 van dit artikel.

De huurder behoudt in dit geval al zijn rechten op de vermindering van den huurprijs tot op den datum waarop de verbreking haar uitwerking moet krijgen, zonder dat dit recht op vermindering den datum van 1 April 1935 moge overschrijden.

ART. 5.

Ingeval een der partijen gebruik maakt van het recht van verbreking voorzien bij het vorig artikel, kan aan den verhuurder een vergoeding worden toegekend wegens gebrek van genot van de door hem aan het vast goed uitgevoerde bouw- en inrichtingswerken. Deze vergoeding wordt berekend volgens het voordeel dat de verhuurder halen zal uit deze bouw- en inrichtingswerken, in den staat waarin zij zich bevinden, de nog te loopen huurjaren op het oogenblik van het verlaten van het verhuurperceel en de bepalingen van de huurovereenkomst betreffende de eventueel aan het vast goed uit te voeren werken.

De huurder die gebruik maakt van het recht van verbreking mag, gedurende een jaar, in de onmiddellijke nabijheid van het verhuurde goed, geen zelfden of gelijkaardigen handel oprichten als die welken hij daarin uitoefende, op straffe van schadeloosstelling te vorderen volgens de gewone regelen van bevoegdheid en rechtspleging.

II. — VERSLAG NAMENS DE COMMISSIE (2) UITGEBRACHT DOOR DEN HEER JENNISSEN.

Bij eenparigheid is uwe commissie het eens met de nieuwe teksten, door den Senaat aangenomen. In de praktijk, worden de rechten van den huurder op de vermindering gewaarborgd zoolang de wet van kracht blijft, en zoo ook hebben de huurders het recht, niettegenstaande de door den verhuurder beteekende verbreking, het genot van de huurovereenkomst te behouden.

De Verslaggever,

E. JENNISSEN.

De Voorzitter,

L. MEYSMANS.

(2) De Commissie bestond uit de heeren Meysmans, voorzitter, Coelst, Embise, Fieullien, Jennissen, Marquet, Mathieu (J.), Pierco, Van den Eynde.