

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1936-1937	N° 45		Zittingsjaar 1936-1937
	SEANCE du 26 novembre 1936	VERGADERING van 26 November 1936	

PROPOSITION DE LOI
sur la protection du fonds de commerce.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi que nous avons l'honneur de présenter de nouveau au vote de la Chambre a pour but d'assurer d'une manière effective la protection et la propriété du fonds de commerce dans les limites où elle se justifie sans devenir une expropriation des droits du propriétaire.

Nous avons cherché à assurer pour le commerçant la stabilité de son fonds et nous avons voulu le défendre contre des propriétaires qui, ne comprenant pas leurs devoirs sociaux, essaient injustement de s'approprier le travail d'autrui.

La loi existante, faite d'une série de transactions, est un inconvénient pour les propriétaires sans constituer pour le locataire une garantie sérieuse. Elle permet à des locataires peu scrupuleux de demander le renouvellement du bail uniquement par spéculation. Elle n'accorde, d'autre part, au locataire sérieux que des droits tout à fait illusoires.

On cherche à organiser le crédit et à améliorer la mise en gage des fonds de commerce : pour aboutir à une loi efficace dans ce domaine, il est nécessaire de délimiter d'une manière nette et précise les droits et obligations des locataires et propriétaires sur les fonds de commerce.

La loi qui vous est soumise a cherché à respecter le droit de propriété, en permettant au propriétaire qui veut utiliser pour lui ou ses parents d'un immeuble commercial, d'en disposer comme il l'entend.

Elle exige, pour que le locataire puisse s'en prévaloir, qu'il accomplisse d'une manière convenable toutes ses obligations contractuelles et qu'on ne puisse invoquer contre lui de légitime grief.

Le principe de la loi est de donner au locataire commerçant un droit de préférence sur la location de l'immeuble dans lequel il exerce son commerce — ce à des conditions précises.

WETSVOORSTEL
betreffende de bescherming der handelszaak.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

Het wetsvoorstel dat wij de eer hebben aan de Kamer ter stemming terug voor te leggen, heeft voor doel de bescherming en den eigendom van de handelszaak op doeltreffende wijze te verzekeren, binnen de perken waarin deze gebillijkt worden, zonder daarom de eigenaars uit hun rechten te onttellen.

Wij hebben gepoogd aan den handelaar de vastheid van zijn zaak te verzekeren en wij hebben hem in bescherming willen nemen tegen eigenaars die wars van hun sociale plichten er op belust zijn zich andermans arbeid op onrechtmatige wijze toe te eigenen.

De bestaande wet, welke een aaneenschakeling is van minnelijke schikkingen, is een hinder voor de eigenaars, zonder daarom ernstige waarborgen aan den huurder te bieden. Aan weinig nauwziende huurders laat zij toe de hernieuwing van de huur te vragen, uitsluitend met speculatieve doeleinden. Anderzijds, geeft zij aan den ernstigen huurder louter denkbeeldige rechten.

Men streeft er naar het krediet in te richten en de inpandgeving der handelszaken te verbeteren. Indien men op dit gebied een doeltreffende wet maken wil, moeten op duidelijke en nauwkeurige wijze de rechten en de verplichtingen van huurders en eigenaars ten aanzien van de handelszaak afgebakend worden.

In het U voorgelegde wetsvoorstel, wordt er naar gestreefd het eigendomsrecht te ontzien, door den eigenaar die een voor den handel dienend onroerend goed voor zichzelf of zijn verwanten in gebruik nemen wil, in de gelegenheid te stellen er over te beschikken naar zijn goeddunken.

Om zich daarop te kunnen beroepen, eischt het van den huurder dat deze al de op zich genomen verplichtingen behoorlijk vervulle en dat tegen hem geen gewettigd bezwaar kunne aangevoerd worden.

Het beginsel van de wet is, van aan den handeldrijvende huurder een recht van voorkeur te geven op het in huur nemen van het onroerend goed waarin hij zijn handel drijft, en dit onder stipt afgelijnde voorwaarden.

Si ce droit de préférence lui est refusé, trois espèces d'indemnités sont envisagées :

- 1° Indemnité d'éviction;
- 2° Indemnité de plus-value;
- 3° Indemnité d'enrichissement.

L'indemnité d'éviction est celle à laquelle peut prétendre le locataire expulsé de son commerce.

L'indemnité de plus-value est celle que le locataire peut réclamer à son propriétaire pour la plus-value *matérielle* effective qu'il aurait donné à l'immeuble.

L'indemnité d'enrichissement est une indemnité à payer éventuellement par le nouvel occupant, quel qu'il soit, s'il tire un profit réel de la gestion commerciale du locataire sortant : clientèle, publicité...

Dans son ensemble la loi tient compte des deux intérêts en cause : défense du patrimoine du commerçant sans expropriation du propriétaire.

Wordt hem dit recht van voorkeur geweigerd, dan worden er drie soorten van vergoedingen in vooruitzicht gesteld :

- 1° Vergoeding wegens uitwinning;
- 2° Vergoeding wegens waardevermeerdering;
- 3° Vergoeding wegens verrijking.

De vergoeding wegens uitwinning is deze waarop de huurder mag aanspraak maken, die uit zijn handelszaak gezet wordt.

De vergoeding wegens waardevermeerdering is deze welke de huurder van zijn eigenaar eischen mag, voor de werkelijke *materieele* waardevermeerdering welke hij aan het pand mocht gegeven hebben.

De vergoeding wegens verrijking is een vergoeding welke, eventueel, moet betaald worden door den nieuwen huurder, wie hij ook weze moge, indien hij een wezenlijk voordeel haalt uit de zaakvoering van den uittredenden huurder : clientèle, publiciteit...

In zijn geheel genomen, houdt het wetsvoorstel rekening met beide betrokken belangen : verdediging van het patrimonium van den handelaar zonder onteigening van den eigenaar.

Leo MUNDELEER.

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE PREMIER.

Les règles édictées par les articles 1713 à 1762 du Code civil sont modifiées par les dispositions de la présente loi en ce qui touche le louage des immeubles et parties d'immeubles donnés à bail pour l'exploitation d'un commerce de détail.

Sont réputés tels : ceux dont le bail prévoit expressément pareille affectation; ceux destinés principalement par leur nature à l'exercice d'un tel commerce, ou ceux dans lesquels un tel commerce est exercé avec l'autorisation tacite même du bailleur.

ART. 2.

La durée minima du bail visé par l'article 1^{er} sera :

1° De douze années si la location implique, en vue de l'usage commercial, un agencement particulier approprié à l'immeuble ou si le preneur est tenu d'y effectuer à ses frais des travaux d'aménagement ou des transformations

WETSVOORSTEL

EERSTE ARTIKEL.

De door de artikelen 1713 tot 1762 van het Burgerlijk Wetboek voorgeschreven regelen worden gewijzigd door de bepalingen van de tegenwoordige wet, inzake de verhuring van vaste goederen en gedeelten van vaste goederen die, voor een winkelbedrijf, werden in huur gegeven.

Worden als zoodanig aangezien : diegene waarvan de huurovereenkomst uitdrukkelijk zulke bestemming voorziet; diegene welke, uit hunnen aard, inzonderheid voor het uitoefenen van zulk een handel zijn bestemd, of diegene waarin zulk een handel wordt uitgeoefend, zelfs met de stilzwijgende toelating van den verhuurder.

ART. 2.

De bij artikel 1 bedoelde huurovereenkomst zal een minima-duur hebben :

1° Van twaalf jaar, indien de verhuring — met het oog op het handelsgebruik, — een bijzonder geëigende inrichting van het pand met zich brengt, of indien de huurder gehouden is daaraan, op zijne kosten, zekere inrichtings-

dont le coût s'élève au moins au montant d'une année de loyer.

Toutefois, à l'expiration de la sixième année, si la valeur locative normale des locaux dont il s'agit s'avère supérieure ou inférieure de plus d'un tiers au loyer effectivement payé, chaque partie aura la faculté de demander la révision de ce loyer conformément aux articles 8 et suivants de la présente loi.

2° De six années dans les autres cas.

ART. 3.

Le preneur a le droit absolu d'adapter les lieux loués aux nécessités de son commerce en introduisant dans l'immeuble tout le confort que l'usage admet généralement, à la condition de ne compromettre ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique du bâtiment, et d'aviser au préalable le bailleur de tous les changements projetés, afin de lui permettre de s'y opposer, le cas échéant, pour de justes motifs. Il sera statué sur cette opposition suivant la procédure prescrite par les articles 8, 9 et 10 de la présente loi.

ART. 4.

Le preneur qui voudra user du droit à lui reconnu par l'article 1717 du Code civil de sous-louer ou de céder son bail conjointement avec la location ou la cession du fonds de commerce comme tel, devra signifier au bailleur le projet de cession ou de sous-location.

Le bailleur pourra, d'autre part, s'il appert des conditions dans lesquelles s'opèrent la cession ou la location, que le loyer fixé par le bail est inférieur à la valeur locative normale telle qu'elle est définie par l'article 10 ci-après, introduire sur-le-champ une demande de révision du loyer en observant les formes et les délais prescrits par les articles 8 et suivants.

Nonobstant toute convention contraire, le cédant demeure tenu, solidairement avec le cessionnaire, de toutes les obligations qui dérivent du bail cédé.

ART. 5.

Le preneur ou son cessionnaire ont le droit d'obtenir le renouvellement de leur bail, pour une période égale à celle du bail en cours, par préférence à toutes autres personnes.

Ce droit s'exercera de la manière suivante :

1° Quinze mois au plus, un an au moins avant l'expiration du bail en cours, le locataire pourra notifier au bailleur une demande de renouvellement en spécifiant les conditions auxquelles lui-même est disposé à faire bail. Cette notification se fera par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception;

ou de verhouwingswerken uit te voeren, waarvan de uitgave minstens het beloop van een jaar huishuur bedraagt.

Echter, bij het verstrijken van het zesde jaar, indien de normale huurwaarde van het bedoelde pand met meer dan een derde boven of beneden den werkelijk betaalden huurprijs blijkt te zijn, zal elke partij vermogen de herziening te vragen van dien huurprijs, overeenkomstig de artikelen 8 en volgende van de tegenwoordige wet.

2° Van zes jaar, in de overige gevallen.

ART. 3.

De huurder is volkomen gerechtigd het verhuurde pand in te richten volgens de noodwendigheden van zijn handel; door er al het comfort aan te brengen, dat door het gebruik over 't algemeen wordt aangenomen, mits daardoor noch de veiligheid, noch de gezondheid, noch de aesthetiek van het gebouw in gevaar te brengen en, vooraf, den verhuurder kennis te geven van al de ontworpen veranderingen, ten einde hem toe te laten zich, desnoods, om billijke redenen, er tegen te verzetten. Over dit verzet wordt uitspraak gedaan volgens de bij de artikelen 8, 9 en 10 van de tegenwoordige wet voorgeschreven rechtspleging.

ART. 4.

De huurder die wil gebruik maken van het recht hem verleend bij artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek, van onder te verhuren of zijn huurovereenkomst over te dragen samen met de verhuuring of de overdracht der handelszaak als dusdanig, moet aan den verhuurder kennis geven van het ontwerp van overdracht of van onderverhuuring.

Anderzijds, kan de verhuurder, zoo het blijkt uit de voorwaarden van de overdracht of van de onderverhuuring, dat de door de overeenkomst bepaalde huurprijs minder bedraagt dan de normale huurwaarde zooals zij bij artikel 10, hierna, wordt vastgesteld, dadelijk een aanvraag indienen tot herziening van den huurprijs, daarbij in acht nemende de bij de artikelen 8 en volgende voorgeschreven vormen en termijnen.

Niettegenstaande alle strijdige overeenkomst, blijft de overdrager, hoofdelijk met den overnemer, gehouden tot al de uit de overgedragen huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

ART. 5.

De huurder of zijn overnemer kunnen de herziening van hun huurovereenkomst bekomen, voor een tijdperk gelijk aan dat van de loopende overeenkomst, dit bij voorkeur op alle andere personen.

Dit recht zal op de volgende wijze kunnen uitgeoefend worden :

1° Ten hoogste vijftien maanden, ten minste 1 jaar vóór het verstrijken der loopende huurovereenkomst, kan de huurder aan den verhuurder een aanvraag tot vernietiging doen beteekenen, met opgave van de voorwaarden onder dewelke hij zelf geneigd is huurovereenkomst aan te gaan. Die beteekening zal geschieden bij buiten gerechtelijke akte of bij aangeteekenden brief met kennisgeving van ontvang;

2° A défaut de pareille notification dans les délais prescrits, le locataire sera déchu du bénéfice de la loi et le bailleur disposera librement des locaux;

3° Si le bailleur s'abstient de répondre dans les trois mois de la demande de renouvellement, il sera présumé consentir à la reconduction aux conditions fixées par le preneur.

ART. 6.

Le bailleur peut se refuser au renouvellement du bail pour l'un des motifs suivants :

1° Sa volonté d'occuper les locaux personnellement et effectivement ou de les faire occuper par son conjoint, ses descendants, ses ascendants ou leurs conjoints, sous la réserve portée en l'article 7 de la présente loi;

2° Sa volonté d'affecter à l'immeuble une destination exclusive de toute entreprise industrielle ou commerciale;

3° La reconstruction de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble en laquelle le preneur exerce présentement son commerce ou son industrie; sera réputée reconstruction toute transformation affectant essentiellement le gros œuvre des locaux;

4° Les manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours; sont notamment réputés tels : l'irrégularité habituelle dans le paiement du loyer ou l'acquiescement des charges accessoires, la mauvaise tenue des locaux, les abus de jouissance caractérisés, tous faits rendant objectivement impossible les relations de bailleur à locataire. Dans ce dernier cas si le preneur conteste la réalité ou la pertinence des griefs allégués, il sera recevable à mettre en œuvre la procédure de conciliation prévue par les articles 8 et 9 ci-après et à poursuivre, s'il échoue, le débat judiciaire subséquent;

5° L'offre réelle au locataire sortant d'une indemnité préalable à son départ, représentant la réparation intégrale du préjudice que ce refus lui inflige. Cette indemnité pourra comprendre notamment, outre les frais de déménagement, la valeur actuelle, réduction faite des amortissements, des dépenses d'installation et la valeur de l'échalandage, hors le cas où le locataire sortant trouverait à s'installer immédiatement dans un rayon de deux cents mètres de l'immeuble précédemment occupé, de l'accroissement de loyer qu'il a dû subir de ce chef.

ART. 7.

Le droit de reprise défini par l'article précédent profite à tout ayant cause du bailleur, et notamment aux acquéreurs de l'immeuble à un titre quelconque. Toutefois, si le local ou l'immeuble a été acquis par un commerçant déjà établi en vue d'agrandir les locaux où il exerce son commerce ou de fonder une succursale, le locataire sortant aura le droit, même en cas de reconstruction de l'im-

2° Bij gebreke van dergelijke betekening binnen de voorgeschreven termijnen, zal de huurder het genot der wet verliezen en zal de verhuurder vrij over de plaatsen kunnen beschikken;

3° Indien de verhuurder zich onthoudt van te antwoorden binnen drie maanden na de aanvraag tot vernieuwing, zal hij ondersteld worden in de wederinhuring toe te stemmen, onder de door den huurder bepaalde voorwaarden.

ART. 6.

De verhuurder kan weigeren in de vernieuwing van de huurovereenkomst toe te stemmen, om een der volgende redenen :

1° Zijn wil van de plaatsen persoonlijk en werkelijk te bezetten of ze te doen bezetten door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen, zijn ascendenten of hun echtgenooten, onder het bij artikel 7 van deze wet voorziene voorbehoud;

2° Zijn wil van aan het pand een bestemming te geven, ter uitsluiting van alle nijverheids- of handelsonderneming;

3° De verbouwing van het pand of van het pandsgedeelte waarin de huurder thans zijn handel of zijn bedrijf uitoefent; wordt als verbouwing aangemerkt, elke verandering die, in hoofdzaak, den ruwbouw van de plaatsen betreft;

4° De erge tekortkomingen van den huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de loopende huurovereenkomst voortvloeien; worden inzonderheid als dusdanig aangemerkt : de gewone onregelmatigheid in de betaling der huur of de kwijting der bijkomende lasten, het slechte onderhoud der plaatsen, de gekenmerkte misbruiken van genot, alle feiten die, objectief, de betrekkingen van verhuurder tot huurder onmogelijk maken. In dit laatste geval, wanneer de huurder de wezenlijkheid of de juistheid van de aangevoerde bezwaren betwist, zal hij ontvankelijk zijn de bij de artikelen 8 en 9, hierna, voorziene rechtspleging tot verzoening aan te wenden en, zoo het geval zich voordoet, het nakomend rechterlijk debat te vervolgen;

5° De zakelijke aanbieding aan den nittredenden huurder van een zijn vertrek voorafgaande vergoeding, vertegenwoordigend het algeheel herstel van de schade hem door die weigering berokkend. Die vergoeding kan, inzonderheid, omvatten, behalve de verhuizingskosten, de huidige waarde, na aftrek van de aflossingen, van de kosten van inrichting en de waarde der bekanting, buiten het geval waarin de nittredende huurder er dadelijk in zou gelukken zich te vestigen tweehonderd meter in den omtrek van het vroeger bezette goed, de huurverhoging die hij uit dien hoofde heeft moeten ondergaan.

ART. 7.

Het recht van terugneming bij het vorig artikel bepaald, is ten bate van ieder rechtverkrijgende van den verhuurder, en inzonderheid van die het pand op 't even welke wijze hebben aangeworven. Echter, indien de plaats of het pand door een reeds gevestigd handelaar werd verkregen, met het oog op de vergroting der plaatsen waarin hij zijn handel uitoefent of om een bijhuis te stichten, zal de uittre-

meuble, à l'indemnité prévue par l'article 10, qui lui sera payée de la manière prescrite par ce texte.

ART. 8.

S'il résulte de la réponse du bailleur que celui-ci consent, en principe, au renouvellement, mais émet à l'égard du prix, de la contribution aux charges, du mode de jouissance ou des autres conditions du bail, des prétentions différentes que celles du locataire et si le désaccord persiste entre eux sur les points contestés, les parties comparaitront, à la requête de la plus diligente présentée un mois au moins après la réponse du bailleur et signifiée à l'autre partie, devant le président du Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble aux fins de conciliation.

Le locataire défaillant sera déchu du bénéfice de la présente loi.

Le bailleur défaillant sera présumé refuser toute conciliation et accepter le débat judiciaire prévu par l'article 10.

ART. 9.

Dans la huitaine de la signification de la requête, les parties comparaitront en personne à l'audience de conciliation; toutefois, elles pourront se faire assister ou, en cas d'excuse, se faire représenter par un avocat régulièrement inscrit au tableau de l'Ordre.

Si les parties se concilient à l'intervention du magistrat, celui-ci dressera procès-verbal de leur accord. Chacune des parties pourra se faire délivrer une expédition de ce procès-verbal, laquelle, rapprochée de l'instrument du bail primitif, constituera le titre du bail futur, si mieux n'aiment les parties en dresser un titre nouveau.

Si les parties refusent de se concilier, le magistrat consignera dans son procès-verbal leurs prétentions respectives. Lorsque le bailleur refusera le renouvellement du bail pour les motifs prévus à l'article 6, 4° ci-dessus, il sera invité à préciser ses griefs, dont acte sera dressé dans le dit procès-verbal, sans que désormais le bailleur puisse utilement en invoquer d'autres.

ART. 10.

Le procès-verbal de non-conciliation sera, à la requête de la partie la plus diligente, signifié à l'autre partie dans la quinzaine avec assignation à comparaître dans les délais fixés par les lois ordinaires, devant le tribunal de première instance de la situation de l'immeuble.

La cause sera portée à l'audience d'une chambre spéciale, où les débats auront lieu dans la quinzaine de l'introduction.

dende huurder, zelfs in geval van verbouwing van het pand, recht hebben op de bij artikel 10 voorziene vergoeding die hem, naar luid van het voorgeschrevene in dezen tekst, zal uitbetaald worden.

ART. 8.

Indien blijkt uit het antwoord van den verhuurder dat deze, in principe, in de vernieuwing toestemt doch, ten opzichte van den prijs, van de bijdrage in de lasten, van de wijze van het genot of der andere bedingen van de huurovereenkomst, aanspraken doet kennen, verschillend van die van den huurder en indien de oneenigheid tusschen hen, over de betwiste punten blijft voortbestaan, zullen partijen, op verzoek van de meest gereede partij, minstens één maand na het antwoord van den verhuurder en aan de andere partij beteekend, voor den voorzitter van de Rechtbank van Eersten Aanleg van de plaats waar het pand is gelegen ter fine van verzoening verschijnen.

De niet verschenen huurder zal het genot van deze wet verliezen.

De niet verschenen verhuurder zal ondersteld worden alle verzoening te weigeren en het bij artikel 10 voorziene gerechtelijk debat te aanvaarden.

ART. 9.

Binnen acht dagen na de beteekening van het verzoekschrift, zullen partijen in persoon ter terechtzitting van verzoening verschijnen; zij kunnen zich echter doen bijstaan of, in geval van verschooning, zich doen vertegenwoordigen door een op de lijst der Orde regelmatig ingeschreven advocaat.

Indien partijen zich door de tusschenkomst van den magistraat verzoenen, zal deze proces-verbaal van hun akkoord opmaken. Ieder van partijen zal zich een uitgifte van dit proces-verbaal kunnen doen afleveren, hetwelk, gevoegd bij de akte van de oorspronkelijke huurovereenkomst zal uitmaken, zoo partijen niet verkiezen een nieuwen titel er van op te maken.

Weigeren partijen zich te verzoenen, dan zal de magistraat in zijn proces-verbaal hunnen wederzijdsche aanspraken vermelden. Wanneer de verhuurder de vernieuwing der huur weigert om de bij bovenstaand artikel 6, 4° voorziene redenen, zal hij worden aangezocht zijn bezwaren nader te doen kennen; daarvan wordt in gezegd proces-verbaal akte opgemaakt, zonder dat, voortaan, de verhuurder er, op nuttige wijze, andere zal vermogen in te roepen.

ART. 10.

Het proces-verbaal van niet-verzoening zal, op verzoek van de meest gereede partij, aan de andere partij, binnen vijftien dagen, worden beteekend met dagvaarding om, binnen de bij de gewone wetten bepaalde termijnen, te verschijnen voor de Rechtbank van Eersten Aanleg van de plaats waar het pand is gelegen.

De zaak zal ter zitting worden gebracht van een bijzondere kamer, waar de debatten, binnen vijftien dagen na de inleiding, zullen plaats hebben.

Le preneur sera admis à établir par toutes les voies de droit que le loyer réclamé par le bailleur excède la valeur locative normale de l'immeuble ou de la partie d'immeuble qui fait l'objet de la demande d'un bail nouveau. Cette valeur sera déterminée en tenant compte de toutes les considérations de fait, notamment de la situation économique, de la nature du fonds de commerce, du loyer moyen des biens fonciers en général situés dans un rayon de 1500 mètres, mais à l'exclusion de la plus-value locative que les locaux auraient acquis, soit par les aménagements que le preneur y aurait faits à ses frais, soit par la prospérité de son fonds de commerce. Dans le cas où le tribunal recourrait, soit sur la demande des parties, soit d'office, à la nomination d'experts, le jugement interlocutoire rendu sur ce point serait exécutoire nonobstant tous recours. Les experts seront avertis de leur désignation par les soins du greffe, dans les quarante-huit heures de celle-ci. Ils devront déposer leur rapport dans le mois de leur désignation, et en tout cas le jugement définitif devra intervenir dans les deux mois de l'introduction de la demande.

Si, soit au cours des débats, soit devant les experts, le bailleur justifie de l'offre d'un tiers, le preneur pourra immédiatement faire une offre égale et sera préféré à tous autres pour l'obtention du bail.

Si le preneur conteste la sincérité de l'offre prétendument émanée d'un tiers, ou allègue que le prix offert excède la valeur locative normale, le tribunal devra, par une disposition spéciale de son jugement, rencontrer cette articulation du preneur; s'il est jugé que l'offre alléguée par le bailleur est dénuée de réalité le loyer sera fixé au montant de la valeur locative normale déterminée comme il est dit ci-dessus.

Si l'offre du tiers, reconnue réelle, excède cette valeur de plus d'un cinquième et que le preneur se refuse à faire une offre semblable, le bailleur aura la faculté d'accepter l'offre tierce à la condition que le preneur soit indemnisé préalablement à l'expiration du bail en cours. Cette indemnité comprend, outre les frais de déménagement, la valeur de l'achalandage. Le preneur aura le droit de reprendre les locaux jusqu'à complet paiement. En tout cas le bailleur et le nouveau locataire seront solidairement tenus envers lui du montant de l'indemnité.

En cas de désaccord sur ce montant, il sera fixé par le tribunal de première instance; suivant une procédure analogue à celle prescrite par les articles 9 et 10 de la présente loi.

ART. 11.

Les autres conditions que le bailleur proposerait dans un intérêt légitime seront homologuées par le tribunal.

Si le preneur refuse, soit de souscrire à ces conditions,

De huurder zal toegelaten worden om door alle rechtsmiddelen te bewijzen dat de door den verhuurder gevorderde huur de normale huurwaarde van het pand of van het gedeelte van het pand waarvoor een nieuwe huurovereenkomst wordt gevraagd, overtreft. Die waarde zal worden bepaald met inachtneming van alle feitelijke bestanddelen, inzonderheid den economischen toestand, den aard van de handelszaak, de gemiddelde huur van de vaste goederen over 't algemeen, gelegen 1500 meter in den omtrek, doch met uitsluiting van de meerdere huurwaarde die de plaatsen mochten hebben verkregen, hetzij door de inrichtingen welke de huurder er op zijn kosten heeft aangebracht, hetzij door den bloei van zijn handelszaak. In geval de Rechtbank, hetzij op vordering van partijen, hetzij van ambtswege, mocht overgaan tot de benoeming van deskundigen, zou het op dit punt verleende tusschenvonnis uitvoerbaar zijn niettegenstaande voorziening. De deskundigen worden, door toedoen van de griffie, van hunne aanstelling verwittigd, binnen acht en veertig uren derzelve. Zij moeten hun verslag neerleggen binnen de maand na hunne aanstelling en, in alle geval, moet het eindvonnis gewezen worden binnen twee maanden na de indiening van den eisch.

Indien, hetzij in den loop der debatten, hetzij vóór de deskundigen, de verhuurder het aanbod vanwege een derde bewijst, kan de huurder dadelijk een gelijk aanbod doen en zal, voor het bekomen van de huurovereenkomst, op alle anderen verkozen worden.

Indien de huurder de oprechtheid van het zoogenaamd aanbod vanwege een derde betwist, of aanvoert dat de aangeboden prijs de normale huurwaarde overschrijdt, zal de Rechtbank, door een bijzondere beschikking van haar vonnis, die stelling van den huurder ontmoeten; zoo er geoordeeld wordt dat het door den verhuurder voorgewend aanbod niet met de werkelijkheid strookt, zal de huurprijs worden vastgesteld op het beloop van de normale huurwaarde bepaald zooals hooger is gezegd.

Indien het als echt bevonden aanbod van den derde die waarde niet meer dan een vijfde overschrijdt en dat de huurder weigert een dergelijk aanbod te doen, zal het den verhuurder vrij staan het derde aanbod te aanvaarden, mits de huurder, vóór het verstrijken van de loopende overeenkomst, worde schadeloos gesteld. Die schadeloosstelling omvat, behalve de verhuiskosten, de waarde der bekantiging. De huurder zal gerechtigd zijn de plaatsen terug te nemen tot de volledige afbetaling toe. In ieder geval, zullen de verhuurder en de nieuwe huurder hoofdelijk jegens hem zijn gehouden voor het beloop der schadevergoeding.

In geval van oneenigheid over dit beloop, zal het door de Rechtbank van Eersten Aanleg, worden vastgesteld, op grond van een rechtspleging gelijk aan die welke door de artikelen 9 en 10 van deze wet is voorgeschreven.

ART. 11.

De overige voorwaarden welke de verhuurder in een wettig belang mocht voorstellen, zullen door de Rechtbank bekrachtigd worden.

Indien de huurder weigert, hetzij die voorwaarden te

soit de consentir au paiement d'un loyer équivalent à la valeur locative reconnue normale, il sera déchu du bénéfice de la présente loi et le bailleur disposera librement des locaux à l'expiration du bail en cours.

ART. 12.

Le tribunal saisi du refus opposé par le bailleur à la demande de renouvellement du bail et fondé sur les dispositions de l'article 6, 4° et 5°, statuera suivant une procédure analogue et dans les mêmes délais que ceux prescrits à l'article 10.

Si le refus du bailleur alléguant les manquements du preneur aux obligations du bail en cours est reconnu injustifié, ou si l'offre présentée par lui est insuffisante, le tribunal proclamera le droit du preneur au renouvellement et impartira au bailleur un délai de quinze jours pour notifier au preneur les conditions auxquelles il subordonne la reconduction. Le bailleur qui s'abstiendra de pareille notification sera présumé s'accorder avec les prétentions formulées par le preneur dans sa demande de renouvellement. Si le bailleur émet d'autres exigences, les parties seront dispensées de la procédure de conciliation et la plus diligente ramènera la cause par avenir devant le tribunal jugeant en la chambre spéciale, visée ci-dessus, pour être statué définitivement dans les deux mois de cet avenir.

ART. 13.

L'appel dirigé contre les jugements définitifs visés aux articles 10, 11 et 12 de la présente loi devra être, à peine de forclusion, interjeté au plus tard dans le mois de la signification du jugement. Cet appel sera porté directement en audience spéciale. L'arrêt interviendra au plus tard dans les deux mois de l'introduction.

En tout cas, toutes choses demeureront en l'état jusqu'à la décision définitive.

ART. 14.

Quel que soit le successeur du locataire sortant en l'occupation des locaux, il lui est interdit d'exercer durant une année un commerce ou une industrie similaire à l'entreprise de ce locataire, à moins que ce dernier n'ait été préalablement indemnisé dans les conditions prévues aux articles 6, 5°, 7 et 10 ou ne se trouve déchu du bénéfice de la loi.

En cas d'infraction à cette disposition, le locataire sortant sera recevable à réclamer du bailleur et du nouvel occupant, tenus envers lui des dommages et intérêts assurant la réparation complète du préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Il en sera de même si le locataire sortant établit que le bailleur n'a exercé le droit de reprise qui lui est reconnu

onderschrijven, hetzij toe te stemmen in de betaling van een huur even groot als de normaal erkende huurwaarde; verliest hij alle aanspraak op het genot van deze wet en zal de verhuurder vrij mogen beschikken over de plaatsen, bij het verstrijken van de loopende huurovereenkomst.

ART. 12.

De Rechtbank bij welke de door den verhuurder tegen gestelde weigering op de aanvraag tot vernieuwing der huurovereenkomst, daarbij steunende op de bepalingen van artikel 6, 4° en 5°, wordt aanhangig gemaakt, doet uitspraak volgens een gelijke rechtspleging en binnen dezelfde termijnen als die bij artikel 10 voorgeschreven.

Indien de weigering van den verhuurder die de tekortkomingen van den huurder aan de verplichtingen van de loopende overeenkomst inroept, ongebillijk wordt bevonden, zal de Rechtbank het recht van den verhuurder op de vernieuwing afkondigen en aan den verhuurder een termijn van vijftien dagen verleen en om aan den huurder de voorwaarden te beteekeken, mits welke zij de wederinhuring toestaat. De verhuurder die dergelijke beteekekening mocht nalaten te doen, wordt vermoed akkoord te gaan met de, in zijne aanvraag tot vernieuwing, door den huurder geformuleerde aanspraken. Indien de verhuurder andere eischen vooropstelt, zullen partijen van de rechtspleging tot verzoening worden ontslagen en de meest gereede partij zal de zaak door oproeping terugbrengen vóór de Rechtbank, in voren bedoelde kamer rechtsprekende, om, binnen twee maanden na die oproeping, een onherroepelijke uitspraak te bekomen.

ART. 13.

Het beroep tegen de bij de artikelen 10, 11 en 12 van deze wet bedoelde eindvonnissen gericht, moet, op straffe van uitsluiting, ten uiterste binnen de maand na beteekekening van het vonnis, worden ingesteld. Dit beroep wordt rechtstreeks ter bijzondere zitting gebracht. Het arrest wordt later gewezen, binnen twee maanden na de inleiding.

In elk geval, zal alles blijven in denzelfden staat tot de eindbeslissing toe.

ART. 14.

Wie ook de opvolger zij van den huurder die uit de bezetting der plaatsen treedt, het is hem verboden, gedurende een jaar, een met de onderneming van dien huurder gelijkaardigen handel of gelijkaardige nijverheid uit te oefenen, tenzij de huurder vooraf schadeloos is gesteld onder de voorwaarden voorzien bij de artikelen 6, 5°, 7 en 10 of dat hij het genot der wet heeft verloren.

In geval van overtreding van die bepaling, zal de uitredende huurder ontvankelijk zijn van den verhuurder en van den nieuwen bezetter, die jegens hem gehouden zijn, schadeloosstelling te vorderen tot volledig herstel van de wegens niet-vernieuwing veroorzaakte benadeeling.

Dit geldt eveneens, indien de uitredende huurder bewijst dat de verhuurder het recht van terugneming dat

par les paragraphes 1°, 2° et 3° de l'article 6 que dans le but de faire fraude au droit de renouvellement du preneur. Cette preuve pourra résulter notamment des opérations de location ou de revente de l'immeuble dans un temps rapproché de l'expiration du bail et particulièrement de l'année.

ART. 15.

Dans tous les cas, s'il appert que le nouvel occupant tire quelque avantage des aménagements effectués par le locataire sortant, ce dernier, à moins qu'il n'ait touché l'indemnité prévue par l'article 6, § 5, disposera contre l'occupant d'une action tendant à l'octroi d'une indemnité assurée au profit que l'occupant tire de cette plus-value, sans que toutefois, cette indemnité puisse dépasser le coût des matériaux et de la main-d'œuvre employés.

ART. 16.

Si dans les deux ans qui suivent l'expiration du bail, l'immeuble est occupé par un commerce ou une industrie similaire et que le nouvel occupant tire un avantage appréciable de l'accroissement de clientèle ou d'achalandage créés ou acquis par le locataire sortant, celui-ci pourra réclamer au nouvel occupant une indemnité mesurée à cet enrichissement, à moins qu'il n'ait touché l'indemnité prévue aux articles 6, 5°, 7 et 10.

ART. 17.

Les actions prévues aux articles 14, 15 et 16 seront portées devant le Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble. Elles seront introduites et jugées suivant les règles ordinaires de procédure.

ART. 18.

Les dispositions de la présente loi, à l'exception de l'indemnité prévue par l'article 15, ne sont pas applicables :

1° Dans le cas où le bailleur donne à la fois en location l'immeuble et le fonds de commerce qui y est exploité;

2° Dans le cas où le bailleur participe à raison d'une association avec le preneur, aux risques du dit commerce.

ART. 19.

Sont nulles et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les stipulations contraires aux dispositions de la présente loi.

ART. 20.

Le locataire privé, pour une cause quelconque, du bénéfice du renouvellement, est autorisé à placer sur l'immeu-

hem door de paragrafen 1°, 2° en 3° van artikel 6 wordt erkend, slechts heeft uitgeoefend met het doel het recht op van den huurder vernieuwing te ontduiken. Dit bewijs zal namelijk kunnen voortvloeien uit de verrichtingen van verhuring of wederverkoop van het pand, kort vóór het verstrijken der overeenkomst en, inzonderheid, kort vóór het einde van het jaar.

ART. 15.

In ieder geval, indien blijkt dat de nieuwe bezetter eenig voordeel haalt uit de door den uittredenden huurder gedane inrichtingen, zal deze — tenzij hij de bij artikel 6, paragraaf 5, voorziene vergoeding heeft ontvangen — tegen den bezetter een rechtsvordering kunnen instellen tot het verleen van een vergoeding wegens het profijt dat de bezetter uit die meerwaarde trekt, zonder dat die vergoeding, echter, de uitgaven voor de gebruikte materialen en van arbeidsloonen mag te boven gaan.

ART. 16.

Indien, binnen twee jaar na het verstrijken der huur-overeenkomst, het pand ingenomen is door een gelijkaardigen handel of een gelijkaardige nijverheid en dat de nieuwe bezetter een merkkelijk voordeel trekt uit den aangroei der clientèle of der beklanting door den uittredenden huurder bewerkt of verkregen, zal deze van den nieuwen bezetter een vergoeding kunnen vorderen, berekend naar die verrijking, tenzij hij de bij de artikelen 6, 5°, 7 en 10 voorziene vergoeding heeft ontvangen.

ART. 17.

De bij de artikelen 14, 15 en 16 voorziene vorderingen zullen gebracht worden vóór de Rechtbank van Eersten Aanleg van de plaats waar het pand is gelegen. Zij zullen ingeleid en gevonnist worden volgens de gewone regelen van rechtspleging.

ART. 18.

De bepalingen van de tegenwoordige wet, ter uitzondering van de bij artikel 15 voorziene vergoeding, zijn niet toepasselijk :

1° In het geval dat de verhuurder tevens het pand en de aldaar gedreven handelszaak in huur geeft;

2° In het geval dat de verhuurder, wegens een deelgenootschap met den huurder, in het risico van gezegden handel deelneemt.

ART. 19.

De bedingen strijdig met de bepalingen van de tegenwoordige wet zijn nietig en van geener waarde, welke ook hun vorm zij.

ART. 20.

De huurder die, om eenige oorzaak, van het voorrecht der vernieuwing is beroofd, is er toe gemachtigd op het pand,

ble, à un endroit apparent, et ce pendant six mois à dater de l'expiration du bail, un avis renseignant le lieu où il a transféré son commerce, sans qu'il puisse être assujéti de ce chef à une redevance quelconque envers le bailleur ou le nouvel occupant.

ART. 21.

Le bénéfice de la présente loi ne pourra être réclamé que par les Belges, les étrangers autorisés par le Roi à établir leur domicile en Belgique et ressortissants du pays dont la législation garantit aux Belges des droits au moins égaux pour la protection du fonds de commerce.

op een zichtbare plaats en dit gedurende zes maanden te rekenen van af het verstrijken der overeenkomst, een bericht aan te brengen vermeldende de plaats waar hij zijn zaak heeft overgebracht, zonder dat hij, uit dien hoofde, jegens den verhuurder of den nieuwen bezetter, tot eenige uitkeering kan verplicht worden.

ART. 21.

Het voorrecht van de tegenwoordige wet zal alleen kunnen opgeëischt worden door de Belgen, de vreemdelingen die door den Koning gemachtigd werden hun woonplaats in België te vestigen en onderhoorig zijn van de landen welker wetgeving aan de Belgen minstens gelijke rechten verzekert voor de bescherming van de handelszaak.

Leo MUNDELEER,
E. JENNISSEN,
L. JORIS.

CHAMBRE des REPRESENTANTS.KAMER der VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

(Amendement introduit après le dépôt du Rapport).

(Amendement ingediend na het neerleggen van het Verslag).

SESSION 1937-1938.		I	ZITTINGSJAAR 1937-1938.
Proposition, N° 45 (1936-1937). Rapport, N° 281.	Séance du 1 juillet 1938.	Vergadering van 1 Juli 1938.	Voorstel, Nr 45. (1936-1937). Verslag, Nr 281.

PROPOSITION DE LOI sur la protection du fonds
de commerce.WETSVOORSTEL betreffende de bescherming der
handelszaak.AMENDEMENT présenté par Mme BLUME-GREGOIRE.AMENDEMENT door Mev. BLUME-GREGOIRE voorgesteld.ART. 8.ART. 8.

SUPPRIMER LE 4° ET LE 5°.

HET 4° EN HET 5° SCHRAPPEN.

Isabelle BLUME.

(Amendements introduits après le dépôt du Rapport).

(Amendementen ingediend na het neerleggen van het Verslag).

SESSION 1938-1939.	II		ZITTINGSJAAR 1938-1939.
Proposition, N° 45 (1936-1937). Rapport, N° 281 (1937-1938). Amend. : I	15 novembre 1938.	15 November 1938.	Voorstel, Nr 45 (1936-1937). Verslag, Nr 281 (1937-1938). Amend. : I

PROPOSITION DE LOI sur la protection du fonds de commerce.

WETSVORSTEL betreffende de bescherming der handelszaak.

AMENDEMENTS présentés par M. MUNDELEER.

AMENDEMENTEN door den heer MUNDELEER voorgesteld.

ART. 10.ART. 10.

AJOUTER APRES LES MOTS : "...soit une indemnité égale à la valeur du droit de reprise dont...
LA PHRASE SUIVANTE : ...il serait frustré dans le cas où le bailleur refuserait de continuer le bail au taux fixé par le juge.

NA DE WOORDEN : "hetzij een vergoeding te vorderen gelijk aan het recht van terugneming waarvan TOEVOEGEN HETGEEN VOLGT : ...hij mocht beroofd zijn, in geval de verhuurder weigerde de huur voort te zetten, tegen het door den rechter vastgesteld bedrag.

JUSTIFICATION.VERKLARING.

Le principe de la loi est le droit pour le locataire de continuer son commerce dans l'immeuble loué.

Si le propriétaire le lui refuse, alors seulement s'ouvre le droit à indemnité.

Un élément de refus peut être le montant du loyer exigé.

Cette valeur d'après la loi est fixée au besoin par le juge de paix. Si le propriétaire n'accepte par le loyer fixé par celui-ci alors seulement et subsidiairement s'ouvre le droit à indemnité.

L'ajoute proposée par mon amendement précise la situation.

Het principe van de wet is het recht voor den huurder om zijn handel voort te zetten in het gehuurde perceel.

Indien de eigenaar hem dit weigert, dan alleen gaat voor hem het recht op vergoeding in.

Een element van weigering kan het bedrag van den geëischten huurprijs zijn.

Volgens de wet, wordt die waarde desnoods door den vrederechter bepaald. Indien de eigenaar den door deze bepaalden huurprijs niet aanvaardt, dan alleen en, in ondergeschikte orde, gaat zijn recht in op vergoeding.

Mijn amendement regelt dien toestand.

Disposition transitoire.Overgangsbepaling.ART. 22.ART. 22.

AJOUTER APRES LES MOTS :

"...sauf en ce qui concerne"

LES MOTS :

..la durée et les dispositions de l'article 7, 1° et 3° qui sont remplacées en l'occurrence par les dispositions suivantes :

pour les dits baux les preneurs devront dans le mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, faire connaître par lettre recommandée à leurs bailleurs leur intention de continuer leur occupation. Ceux-ci devront lui donner réponse dans les 15 jours de la réception de la demande. Ce délai étant porté à deux mois pour le cas où les bailleurs se trouveraient à l'étranger au moment de la promulgation de la loi.

NA DE WOORDEN :

"...behalve wat betreft"

TOEVOEGEN DE WOORDEN :

..den duur en de bepalingen van artikel 7, 1° en 3°, welke, desgevallend, vervangen worden door de volgende bepalingen :

voor gezegde huurovereenkomsten, moeten de huurders, binnen de maand na het in werking treden van deze wet, bij aangeteekenden brief, aan hun verhuurders hun inzicht doen kennen, hun huur te willen voortzetten. De verhuurders moeten hun, binnen 15 dagen na ontvangst van de aanvraag, hun antwoord doen toekomen. Die termijn wordt op twee maanden gebracht voor het geval waarin de verhuurders zich, op het oogenblik van de afkondiging der wet, in het buitenland mochten bevinden.

JUSTIFICATION.VERKLARING.

En vertu de l'art. 22, les baux en cours sont soumis à la loi. Pour ceux venant à échéance dans un délai rapproché, on ne pourra appliquer les conditions de délai prévus par l'article 7 du projet pour la demande de renouvellement du bail. Il convient donc de prévoir pour ces baux une disposition transitoire. C'est la raison du présent amendement.

Krachtens art. 22, worden de loopende huurovereenkomsten aan de wet onderworpen. Op die welke vervallen binnen een korteren termijn, zijn de bij artikel 7 van het ontwerp voorziene voorwaarden van termijn niet toepasselijk, wat de aanvragen om hernieuwing betreft. Er dient dus voor die huurovereenkomsten een overgangsbepaling te worden voorzien. Dit is de reden van mijn amendement.

Léo MUNDELEER.

CHAMBRE des REPRESENTANTS.KAMER der VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.(Amendements introduits après le dépôt
du Rapport).(Amendementen ingediend na het neerleggen
van het Verslag).

SESSION 1938-1939.		III	ZITTINGSJAAR 1938-1939.	
Proposition, N° 45 (1936-1937).	Séance du	Vergadering	Voorstel, Nr 45 (1936-1937).	
Rapport, N° 281 (1937-1938).	17 novembre	van 17 No-	Verslag, Nr 281 (1937-1938).	
Amend., I et II (").	1938.	vember 1938.	Amend., I en II (").	

PROPOSITION DE LOI sur la protection du fonds
de commerce.WETSVOORSTEL betreffende de bescherming der
handelszaak.AMENDEMENTS présentés par M. HORWARD.AMENDEMENTEN door den heer HORWARD voorgesteld.ART. 4.ART. 4.

SUPPRIMER LE 1° DE L'ALINEA 3.

HET 1° IN ALINEA 3 SCHRAPPEN.

ART. 8.ART. 8.

SUPPRIMER A L'ALINEA 2 LES N°s 4 ET 5.

DE NUMMERS 4 EN 5 IN ALINEA 2 SCHRAPPEN.

ART. 16.ART. 16.SUPPRIMER PUREMENT ET SIMPLEMENT LE DIT ARTI-
CLE.

DIT ARTIKEL GEHEEL SCHRAPPEN.

H. HORWARD.JUSTIFICATION.VERKLARING.

Art. 4.— Ainsi que le signale le rapport, traduisant l'avis de certains membres de la Commission "Les commerçants n'ont pas à subir les conséquences des situations particulières qui pourraient être faites à "leurs propriétaires".

Art. 4.— Zooals te lezen staat in het verslag dat de meening meergeeft van sommige leden der Commissie "hadden de handelaars de ge- volgen niet te dragen van bijzondere toe- standen waarin hun eigenaars mochten ge- "plaats worden".

Art. 8.— Ces dispositions sont dangereuses. La première notamment permettra de tourner facilement la loi. Il est en effet pratiquement impossible de déterminer avec certitude si une offre est sincère ou non.

Art. 8.— Deze bepalingen zijn gevaarlijk. Zoo zal de eerste toelaten de wet gemakkelijk te omzeilen. Inderdaad, het is practisch onmogelijk met zekerheid uit te maken of een aanbod al den niet oprecht is.

Quant à la seconde elle est de nature à ruiner entièrement l'économie du projet. Il suffira qu'un propriétaire offre de dédommager son locataire de la perte qu'entraîne le changement d'immeuble pour que l'article 10 ne joue plus. Or en vertu de cette disposition le locataire évincé a droit à une indemnité égale à la valeur du droit de reprise dont il est frustré. Par application de la disposition critiquée cette valeur ne pourra excéder le montant des bénéfices réalisés durant les deux dernières années.

Wat de tweede betreft, is deze van zulken aard dat zij het ontwerp heelemaal ontwricht. Het zal volstaan dat een eigenaar zich bereid verklaart om zijn huurder schadeloos te stellen wegens het verlies dat uit de verandering van pand voortvloeit, opdat artikel 10 niet meer toepasselijk weze. Welnu, krachtens deze bepaling, heeft de uitgewonnen huurder recht op een vergoeding gelijk aan de waarde van het recht van overname waarvan hij werd beroofd. Indien men de betwiste bepaling toepast, mag deze waarde het bedrag niet te boven gaan van de winst die gedurende de laatste twee jaar werd gemaakt.

Il est à craindre qu'on ne puisse trop facilement prétendre et faire admettre que le bailleur peut ou doit de réinstaller dans un autre immeuble.

Het is te vreezen dat men niet al te gemakkelijk beweren en ingang doen vinden, dat de verhuurder zich opnieuw in een ander pand kan of moet vestigen.

Art. 16. - Le rapport signale très justement que "l'économie probable de la loi que nous élaborons n'interdira pas au propriétaire d'expulser le locataire même sans juste motif, Mais elle infligera en ce cas au propriétaire le paiement d'une juste indemnité."

Cette économie procède de l'article 16.

Le supprimer équivaut à obliger le propriétaire à s'incliner devant la décision judiciaire reconnaissant au locataire le droit au renouvellement de son bail.

Il ne doit pas être permis au propriétaire de se soustraire, pour des raisons ne relevant pas du juste motif, à l'obligation lui imposée par une décision judiciaire formellement motivée.

En décider autrement c'est enlever à la présente proposition tout caractère de stabilité.

Art. 16. - In het verslag wordt terecht gezegd : "het valt te voorzien dat de door ons opge-
maakte wet den eigenaar niet zal verbieden den huurder, zelf zonder billijke reden, tot ontruiming te noodzaken. Doch, in dit geval, zal zij den eigenaar de betaling opleggen van een rechtmatige vergoeding."

Dit spruit voort uit artikel 16.

Door het weg te laten, verplicht men den eigenaar zich neer te leggen bij de rechterlijke beslissing waarbij aan den huurder het recht op hernieuwing van zijn huurovereenkomst wordt toegekend.

Het mag aan den eigenaar niet toegelaten zijn zich om redenen die niet gegrond zijn, te onttrekken aan de verplichting die hem werd opgelegd door een rechterlijke beslissing die uitdrukkelijk met redenen werd omkleed.

Indien men er anders over beslist, zal dit voorstel elken vasten grondslag missen.

CHAMBRE des REPRESENTANTS.

KAMER der VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

Amendements introduits après le dépôt du rapport.		Amendementen ingediend na het neerleggen van het verslag	
SESSION 1938-1939.		IV	ZITTINGSJAAR 1938-1939.
Proposition, N° 45 (1936-1937) Rapport, N° 281 (1937-1938). Am. : I à III.	Séance du 23 novembre 1938.	Vergadering van 23 Novem- ber 1938.	Voorstel, Nr 45 (1936-1937). Verslag, Nr 281 (1937-1938). Am. : I tot III.
PROPOSITION DE LOI sur la protection du fonds de commerce.		WETSVOORSTEL betreffende de bescherming der handelszaak.	
AMENDEMENTS présentés par M. PHILIPPART.		AMENDEMENTEN door den H. PHILIPPART voorgesteld.	
ART. 3.		ART. 3.	
1.-REPLACER LES MOTS : "en ce qui concerne seulement le louage des immeubles.." PAR LES MOTS : <u>relativement aux immeubles.</u>		1.-DE WOORDEN : "alleen wat betreft de verhu- ring van vaste goederen" VERVANGEN DOOR DE WOORDEN : <u>betreffende de vaste goederen.</u>	
2.-SUPPRIMER AU 2° ALINEA : <u>même tacite.</u>		2.-IN DE 2° ALINEA DE WOORDEN : "zelfs met de stiltziggende toelating van den verhuurder" VERVANGEN DOOR DE WOORDEN : <u>met toelating van den verhuurder.</u>	
ART. 4.		ART. 4.	
1.-REPLACER AU 4° LES MOTS "d'un fonds de commerce occupé en vertu d'un bail anté- rieur" PAR LES MOTS : <u>d'autres immeubles ou parties d'immeubles faisant l'objet d'un bail antérieur.</u>		1.-IN 4°, DE WOORDEN : "van een handelszaak krachtens een vroegere huurovereenkomst in gebruik" VERVANGEN DOOR DE WOORDEN : <u>van andere vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die het voorwerp van een vroegere huurovereenkomst uitmaken.</u>	
2.-AJOUTER UN 6° : <u>aux locations consenties à des personnes morales.</u>		2.-EEN 6° TOEVOEGEN, LUIDENDE : <u>De aan zedelij- ke personen toegestane huurovereenkomsten.</u>	
ART. 8.		ART. 8.	
1.-AU PREMIER ALINEA, AJOUTER APRES : "ascen- dants" LES MOTS : <u>ses neveux ou nièces.</u>		1.-IN DE 1° ALINEA, NA DE WOORDEN "ascendants" TOEVOEGEN DE WOORDEN : <u>zijn neven of nich- ten.</u>	
2.-AU 3° ALINEA, AJOUTER APRES : "objective- ment" LES MOTS : <u>ou moralement.</u>		2.-IN DE 3° ALINEA, NA HET WOORD : "objectief" TOEVOEGEN DE WOORDEN : <u>of zedelijk.</u>	
3.-AU 4° ALINEA REPLACER : "Une suroffre" PAR LES MOTS <u>Une offre supérieure.</u>		3.-DE 4° ALINEA (nederlandsch) BLIJFT ONGEWIJ- ZIGD.	
ART. 9.		ART. 9.	
1.-a) SUPPRIMER LE PREMIER ALINEA. b) SUBSIDIAIREMENT, SUPPRIMER : "de façon légitime."		1.-a) DE EERSTE ALINEA SCHRAPPEN. b) SUBSIDIAIR, BLIJFT DE NEDERLANDSCHE TEKST ONGEWIJZIGD.	
2.-SUPPRIMER LES MOTS "le local de.."		2.-IN DE 2° ALINEA, DE WOORDEN "de plaats of" SCHRAPPEN.	
ART. 17.		ART. 17.	
REPLACER A LA PREMIERE LIGNE LE MOT : "le" PAR LE MOT <u>un.</u>		IN DEN EERSTEN REGEL, : "de billijke reden" VERVANGEN DOOR : <u>een billijke reden.</u>	

M. PHILIPPART.

CHAMBRE des REPRESENTANTS.KAMER der VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.(Amendements introduits après le dépôt
du Rapport).(Amendementen ingediend na het neerleggen
van het Verslag).

SESSION 1938-1939.		V	ZITTINGSJAAR 1938-1939.
Proposition, N° 45 (1936-1937). Rapport, N° 281 (1937-1938). Am. : I à IV.	Séance du 24 novembre 1938.	Vergadering van 24 Novem- ber 1938.	Voorstel, Nr 45 (1936-1937). Verslag, Nr 281 (1937-1938). Am. : I tot IV.

PROPOSITION DE LOI sur la protection du
fonds de commerce.AMENDEMENTS présentés par M. PONCELET.ART. 8.

AU PREMIER ALINEA, SUPPRIMER LES MOTS :

"...par son conjoint, etc..."

ET LES REMPLACER PAR LES MOTS :

...par des personnes ayant avec lui des
liens de famille ou jouissant de sa part
d'une protection justifiée.ART. 19.

SUPPRIMER CET ARTICLE.

SUBSIDIAIREMENT, AJOUTER AU PREMIER PARAGRA-
PHE LES MOTS CI-APRES :...à moins qu'il soit admis par le juge,
qu'elles ne blessent aucun intérêt légitime.ART. 22.

SUPPRIMER CET ARTICLE.

WETSVOORSTEL betreffende de bescherming
der handelszaak.AMENDEMENTEN door den heer PONCELET voorge-
steld.ART. 8.

IN DE EERSTE ALINEA, WEGLATEN DE WOORDEN :

"...door zijn echtgenoot, enz..."

EN ZE VERVANGEN DOOR DE WOORDEN :

...door personen die met hem verwant zijn
of van zijnentwege een gerechtvaardigde
bescherming genieten.ART. 19.

DIT ARTIKEL SCHRAPPEN.

SUBSIDIAIR, AAN DE EERSTE PARAGRAAF DE HIER-
NAVOLGENDE WOORDEN TOEVOEGEN :...ten zij de rechter van oordeel is dat
zij geen gewettigd belang schaden.ART. 22.

DIT ARTIKEL SCHRAPPEN.

Jules PONCELET.

CHAMBRE des REPRESENTANTS.KAMER der VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

(Amendement introduit après le dépôt du Rapport).

(Amendement ingediend na het neerleggen van het Verslag).

SESSION 1938-1939.		VI	ZITTINGSJAAR 1938-1939.
Proposition, N° 45 (1936-1937). Rapport, N° 281 (1937-1938). Am. : I à V.	Séance du 24 novembre 1938.	Vergadering van 24 Novem- ber 1938.	Voorstel, Nr 45 (1936-1937). Verslag, Nr 281 (1937-1938). Am. : I tot V.

PROPOSITION DE LOI sur la protection du
fonds de commerce.AMENDEMENT présenté par M. FIEULLIEN.ART. 21.INTRODUIRE DANS L'ARTICLE UN PREMIER ALINEA
AINSI CONÇU :

Sont exclus du bénéfice de la présente loi
les personnes, qui tout en exploitant un
commerce, exercent en même temps une autre
profession ou occupent un autre emploi.

Il en sera de même si cette autre profes-
sion ou cet autre emploi sont exercés par le
conjoint.

Le bénéfice de la présente loi ...(comme
à l'article).

WETSVOORSTEL betreffende de bescherming der
handelszaak.AMENDEMENT door den heer FIEULLIEN voorgesteld.ART. 21.IN HET ARTIKEL, EEN ~~EERSTE ALINEA~~ INLASSCHEN
LUIDENDE ALS VOLGT—:

Worden van het genot dezer wet uitgesloten
de personen die, met den handel dien zij drij-
ven, terzelfder tijd een ander beroep of een
andere betrekking uitoefenen.

Dit geldt eveneens, indien dat ander beroep
of die andere betrekking door den echtgenoot
worden uitgeoefend.

Het voorrecht van de tegenwoordige wet....

C. FIEULLIEN.

CHAMBRE des REPRESENTANTS.KAMER der VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

(Amendements introduits après le dépôt du Rapport).

(Amendementen ingediend na het neerleggen van het Verslag).

SESSION 1938-1939.		VII	ZITTINGSJAAR 1938-1939.
Proposition, N° 45 (1936-1937). Rapport, N° 281 (1937-1938). Am. : I à VI.	Séance du 29 novembre 1938.	Vergadering van 29 Novem- ber 1938.	Voorstel, Nr 45 (1936-1937). Verslag, Nr 281 (1937-1938). Am. : I tot VI.
PROPOSITION DE LOI sur la protection du fonds de commerce.		WETSVOORSTEL betreffende de bescherming der handelszaak.	
<u>AMENDEMENTS</u> présentés par <u>M. JANSSENS (W.)</u> .		<u>AMENDEMENTEN</u> door den heer <u>JANSSENS (W.)</u> voor- gesteld.	
<u>ARTICLE PREMIER.</u>		<u>EERSTE ARTIKEL.</u>	
REPLACER L'ADJECTIF "spéciales" PAR : <u>propres</u> .		DE WOORDEN "bijzondere regelen" VERVANGEN DOOR : <u>passende regelen</u> .	
<u>ART. 2.</u>		<u>ART. 2.</u>	
REPLACER LE TEXTE PAR LE SUIVANT :		DEN TEKST DOEN LUIDEN ALS VOLGT :	
Les articles 1762 ³ à 1762 ⁷ du Code civil sont remplacés par les articles 3 à 18 ci- après, qui deviennent dans l'ordre les arti- cles 1762 ⁵ à 1762 ¹⁸ du Code civil.		De artikelen 1762 ³ tot 1762 ⁷ van het Burger- lijk Wetboek worden vervangen door de artike- len 3 tot 18 hierna, welke opvolgentlijk de artikelen 1762 ⁵ tot 1762 ¹⁸ worden van het Bur- gerlijk Wetboek.	
<u>ART. 3.</u>		<u>ART. 3.</u>	
REPLACER LE TEXTE PAR LE SUIVANT :		DEN TEKST DOEN LUIDEN ALS VOLGT :	
Les dispositions de la présente section s'appliquent uniquement au louage d'un im- meuble ou d'une partie d'immeuble donnée à bail pour y vendre en détail au consommateur des marchandises, que cette vente soit ou non l'accessoire d'un travail à caractère artisa- nal.		De bepalingen van deze afdeeling zijn uit- sluitend van toepassing op de verhuring van een vast goed of van een gedeelte van vast goed, in huur gegeven voor den verkoop in 't klein, aan den verbruiker, van koopwaren, on- verschillig of die verkoop al dan niet het bij- komstige is van een artisanalen arbeid.	
Est réputé affecté à une telle fin, l'im- meuble, ou la partie d'immeuble, destiné principalement par sa nature à l'exercice d'un pareil commerce.		Wordt als zoodanig bestemd aangezien : het vast goed of het gedeelte van vast goed dat, hoofdzakelijk uit zijn aard is bestemd tot het uitoefenen van een dergelijken handel.	
Les dites dispositions ne s'appliquent pas aux baux dont la durée est réglée par des lois particulières.		Gezegde bepalingen zijn niet van toepassing op de huurovereenkomsten waarvan de duur door bijzondere wetten is geregeld.	
<u>ART. 4.</u>		<u>ART. 4.</u>	
REPLACER LE TEXTE PAR LE SUIVANT :		DEN TEKST DOEN LUIDEN ALS VOLGT :	
La durée minima du bail est de neuf années. Toute dérogation à cette règle stipulée au profit du bailleur est nulle.		De huurovereenkomst wordt voor ten minste negen jaar aangegaan. Iedere afwijking van dien regel, ten bate van den verhuurder bedongen, is nietig.	
La double disposition de l'alinéa qui précè- de n'est pas applicable :		De tweevoudige bepaling van de voorafgaande alinéa is niet toepasselijk :	

1.- Lorsqu'il s'agit d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble expropriée ou acquise pour cause d'utilité publique ou louée comme accessoire de lieux occupés commercialement en vertu d'un bail existant. Dans ce dernier cas le bail peut être conclu pour un terme expirant en même temps que la location principale;

2.- Dans le cas de l'article 1761 du Code civil;

3.- Lorsque le bail concerne une exploitation commerciale dont la caractéristique est de comporter une durée inférieure à un an;

4.- S'il s'agit d'une sous-location ou d'une cession de bail faite par le preneur pour le temps non écoulé de son bail.

ART. 5.

A REMPLACER PAR LE TEXTE SUIVANT :

Le locataire peut agencer les lieux affectés à l'exploitation aux nécessités de celles-ci.

ART. 6.

REEMPLACER RESPECTIVEMENT LES ALINEAS 2, 3 PAR LES SUIVANTS :

Notification de toute cession ou sous-location est faite au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée à la poste avec avis de réception, signée par les parties contractantes.

Le bailleur fondé à s'opposer à la cession ou à la sous-location pour un juste motif est tenu d'en informer les parties contractantes par l'une des mêmes voies dans les trente jours de la dite notification.

ART. 7.

1.- REMPLACER LE 1^r ALINEA PAR LE SUIVANT :

Le preneur ou son cessionnaire ont à l'expiration du bail droit à son renouvellement pour un terme de 9 années.

2.- REMPLACER AU 2^o LES MOTS : "bénéfice de la loi" PAR :
droit au renouvellement.

3.- SUPPRIMER LES DEUX DERNIERES LIGNES DU 2^o

4.- REMPLACER LE 1^r ALINEA DU 3^o PAR LE TEXTE SUIVANT :

Le bailleur notifiera par les mêmes voies son accord, son opposition ou ses contrepropositions.

1.- Wanneer het een vast goed of een gedeelte van vast goed betreft, dat ten openbaren nutte werd onteigend of verkregen, of werd verhuurd als aanhoorigheid van plaatsen die, krachtens een bestaande huurovereenkomst, voor het drijven van handel zijn betrokken. In dit laatste geval, kan de huurovereenkomst worden aangegaan voor een termijn die, te gelijker tijd als de voorname verhuring, een einde neemt;

2.- In het geval van artikel 1761 van het Burgerlijk Wetboek;

3.- Wanneer de huurovereenkomst een handelsbedrijf betreft, dat uiteraard minder dan een jaar moet duren;

4.- Indien het een onderverhuring of een huur-overdracht betreft, door den huurder gedaan voor den nog niet verlopen tijd van zijn huurovereenkomst.

ART. 5.

DOOR VOLGENDEN TEKST VERVANGEN :

De huurder mag de voor het bedrijf bestemde plaatsen inrichten volgens de noodwendigheden van dit bedrijf.

ART. 6.

DE ALINEAS 2 EN 3 RESPECTIEVELIJK VERVANGEN DOOR DE VOLGENDE :

Iedere overdracht of onderverhuring wordt aan den verhuurder beteekend bij buitengerechtelijke akte of bij ter post aangeteekend schrijven, met ontvangstbewijs, door de contracteerende partijen geteekend.

De verhuurder die, om een billijke reden, gerechtigd is om zich te verzetten tegen de overdracht of tegen de onderverhuring, moet dit, -binnen dertig dagen na de beteekening-, door een der zelfde middelen ter kennis brengen van de contracteerende partijen.

ART. 7.

1.- DE EERSTE ALINEA VERVANGEN DOOR DE VOLGENDE:

De huurder of zijn overnemer kunnen, bij het verstrijken van de huurovereenkomst, de herziening er van bekomen, voor een termijn van 9 jaar.

2.- IN 2^o, DE WOORDEN : "genot der wet"
VERVANGEN DOOR DE WOORDEN :
het recht op herziening.

3.- DE WOORDEN : "en zal de verhuurder...lopende huurovereenkomst" SCHRAPPEN.

4.- DE EERSTE ALINEA VAN 3^o VERVANGEN DOOR VOLGENDEN TEKST :

De verhuurder zal zijn akkoord, zijn verzet of zijn tegenvoorstellen door dezelfde middelen ter kennis brengen.

ART. 8.

NE LAISSER SUBSISTER AU 3° QUE LES 5 PREMIERS MOTS.

ART. 9.

SUPPRIMER CET ARTICLE.

ART. 11 (10).

REPLACER LE TEXTE PAR LE SUIVANT :

Cette action sera à peine de déchéance intentée au plus tard sept mois avant l'expiration du bail.

ART. 13 (12).

REPLACER DEUX FOIS LES MOTS : "devra être" PAR : sera.

ART. 19 (18).

SUPPRIMER LES MOTS : "quelle qu'en soit la forme" DU PREMIER ALINEA ET REPLACER LE DERNIER MOT DE CET ALINEA PAR LE MOT : section.

ART. 20.

A SUPPRIMER.

ART. 21.

A SUPPRIMER

ART. 22.

A SUPPRIMER.

ART. 8.

IN 3°, SLECHTS DE EERSTE 6 WOORDEN HANDHAVEN.

ART. 9.

DIT ARTIKEL SCHRAPPEN.

ART. 11 (10).

DEN TEKST DOEN LUIDEN ALS VOLGT :

Die vordering moet, op straf van verval, uiterlijk zeven maanden vóór het verstrijken der huurovereenkomst worden ingesteld.

ART. 13 (12).

TWEEMAAL DE WOORDEN : "moet worden" VERVANGEN DOOR : wordt.

ART. 19 (18).

IN DE EERSTE ALINEA, DE WOORDEN SCHRAPPEN : "welke ook hun vorm zij" EN HET ~~WOORD "met"~~ VERVANGEN DOOR : afdeeling.

ART. 20.

HET ARTIKEL SCHRAPPEN.

ART. 21.

HET ARTIKEL SCHRAPPEN.

ART. 22.

HET ARTIKEL SCHRAPPEN.

W. JANSSENS.