

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
SESSION DE 1937-1938.	N° 135		ZITTINGSJAAR 1937-1938.
	SÉANCE du 3 Mars 1938	VERGADERING van 3 Maart 1938	

PROPOSITION DE LOI

sur les baux de locaux à usage de commerce de détail.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Il a été démontré dans les développements de plusieurs propositions, déposées par des membres de la Chambre, que la loi du 30 mai 1931 n'a pas donné les résultats qui en étaient attendus.

La présente proposition nous paraît concilier les intérêts légitimes des propriétaires et les justes revendications des locataires à l'égard de certains abus de droit que condamne d'ailleurs la majorité des propriétaires.

L. BAILLON

PROPOSITION DE LOI**Article premier.**

Les baux relatifs à un immeuble ou à une partie d'immeuble affectés totalement ou partiellement à l'exploitation d'un commerce de détail ont, nonobstant toute convention contraire, une durée de neuf années. Pour les baux en cours, la période de neuf années prendra cours à l'origine de l'occupation si celle-ci est postérieure au 30 juin 1932 et à cette date si l'occupation a commencé le 30 juin 1932 ou antérieurement.

Le locataire peut, moyennant avis donné dans les six mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, renoncer au bénéfice de cette prorogation.

Art. 2.

Le locataire a droit, à l'expiration du bail en cours, éventuellement prorogé comme il est dit ci-dessus, ou à l'expiration du bail conclu après l'entrée en vigueur de la présente loi, au renouvellement du bail, pour une période de neuf années, aux mêmes conditions, sous réserve des dispositions ci-après en ce qui concerne le montant du loyer.

WETSVOORSTEL

op de huurovereenkomsten van voor kleinhandel bestemde plaatsen.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

In de toelichtingen van menigvuldige door Kamerleden ingediende wetsvoorstellen, werd bewezen dat de wet van 30 Mei 1931 niet de verwachte uitslagen heeft gegeven.

Onderhavig voorstel lijkt ons de gewettigde belangen van de eigenaars en de gerechtigde eischen van de huurders te overbruggen, ten aanzien van zekere rechtsmisbruiken welke, trouwens, door de meerderheid van de eigenaars worden veroordeeld.

L. BAILLON

WETSVOORSTEL**Eerste artikel.**

De huurovereenkomsten betreffende een vast goed of een gedeelte van vast goed, geheel of gedeeltelijk bestemd voor het drijven van een kleinhandel, hebben een duur van negen jaar, dit niettegenstaande elke strijdige overeenkomst. Voor de loopende huurovereenkomsten, neemt de negenjarige periode een aanvang bij het begin der bewoning, indien deze na 30 Juni 1932 aanvangt en, op dien datum, indien de bewoning op 30 Juni 1932 of vroeger is begonnen.

De huurder mag, mits kennisgeving binnen zes maanden na de inwerkingtreding van deze wet, van het voordeel dezer verlenging afzien.

Art. 2.

Bij het verstrijken van de loopende huurovereenkomst, eventueel verlengd zooals hierboven werd gezegd, of bij het verstrijken van de huurovereenkomst gesloten na de inwerkingtreding van deze wet, heeft de huurder recht op huurvernieuwing voor een tijdperk van negen jaar, onder dezelfde voorwaarden, echter onder voorbehoud van de volgende bepalingen voor wat het huurbedrag betreft.

Art. 3.

Le sous-locataire peut demander à son profit et, éventuellement, pour la partie de l'immeuble qu'il sous-loue, le renouvellement du bail du locataire principal. Toutefois, le bailleur principal peut exiger que le bail nouveau s'étende à l'entière de l'immeuble si celle-ci faisait l'objet du bail principal.

Si le locataire principal exploite également un commerce de détail dans l'immeuble partiellement sous-loué et demande le renouvellement du bail, les formalités et la procédure prévues par les articles 6 et suivants devront être accomplies et suivie de connexité par le locataire et le sous-locataire à l'égard du bailleur et par celui-ci à l'égard de chacun d'eux.

Si le locataire principal renonce au renouvellement du bail, le sous-locataire exerce son droit directement envers le bailleur.

Dans le cas contraire, le sous-locataire exerce son droit au renouvellement envers le locataire principal, le juge réglant entre eux le prix de la sous-location en tenant compte du prix de location fixé pour ce dernier.

Art. 4.

Toute clause qui, dans un acte de vente, d'emphytéose, de constitution d'usufruit, de prêt hypothécaire, d'ouverture de crédit ou autre, s'opposerait à l'exercice du droit accordé au locataire par la présente loi, sera non avenue.

Art. 5.

Le preneur doit aviser le bailleur de ce qu'il entend faire usage du droit de renouvellement un an au moins avant l'expiration du bail, éventuellement prorogé.

Dans le cas où il est stipulé que le bailleur peut mettre fin au bail à certaines époques, la durée du préavis est portée de plein droit à un an et quinze jours.

Art. 6.

Dans le mois de la réception de l'avis visé à l'article 5, le bailleur fera connaître le montant du loyer qu'il propose ou son intention d'user de la faculté que lui confie l'article 16.

Art. 7.

Si le preneur n'accepte pas le loyer proposé, il doit, dans le mois de la réception de la communication visée à l'article 6, et à peine de perdre son droit

Art. 3.

De onderhuurder kan te zijnen bate en, eventueel, voor het door hem in onderhuur genomen gedeelte van het vast goed, de huurvernieuwing van den voornamen huurder aanvragen. Echter, kan de voorname huurder eischen dat de nieuwe huurovereenkomst het geheel van het vast goed omvat, indien dit geheel het voorwerp van de voorname huurovereenkomst uitmaakt.

Indien de voorname huurder insgelijks een kleinhandel drijft, in het gedeeltelijk onderverhuurd vast goed, en huurvernieuwing aanvraagt, moeten de formaliteiten en de rechtspleging voorzien bij de artikelen 6 en volgende, samenhangend worden vervuld en gevolgd door den huurder en den onderhuurder jegens den verhuurder en, door deze, jegens ieder van hen.

Indien de voorname huurder van de huurvernieuwing afziet, doet de onderhuurder ten aanzien van den verhuurder rechtstreeks zijn aanspraak gelden.

In het tegenovergesteld geval, oefent de onderhuurder zijn recht op vernieuwing jegens den voornamen huurder uit, en de rechter regelt tusschen hen den prijs van de onderhuur, rekening houdend met den voor dezen laatste bepaalde huurprijs.

Art. 4.

Elk beding dat, in een contract van verkoop, van hypotheeklenning, van kredietopening of een ander, zich mocht verzellen tegen de uitoefening van het recht bij deze wet aan den huurder toegekend, moet als niet bestaande worden beschouwd.

Art. 5.

De huurder moet den verhuurder waarschuwen dat het in zijn bedoeling ligt van het recht van vernieuwing gebruik te maken, ten minste een jaar vóór het verstrijken der eventueel verlengde huurovereenkomst.

In het geval er werd bedongen dat de verhuurder, op zekere tijdstippen, een einde aan de huur kan maken, wordt de duur der opzegging van rechtswege gebracht op een jaar en vijftien dagen.

Art. 6.

Binnen de maand na het ontvangen van de bij artikel 5 bedoelde waarschuwing, doet de verhuurder het bedrag van de huur kennen, dat hij voorstelt, of zijn inzicht gebruik te maken van het vermogen hem bij artikel 16 verleend.

Art. 7.

Indien de huurder den voorgestelden huurprijs niet aanvaardt, moet hij, binnen de maand na ontvangst van de bij artikel 6 bedoelde mededeeling, en op

au renouvellement, assigner aux fins de voir fixer le montant du loyer.

Art. 8.

Dans les huit jours de l'introduction de la demande le Juge de Paix désignera trois experts dont l'un choisi parmi les commerçants notables exerçant une profession semblable à celle du preneur.

Art. 9.

Il n'est pas tenu compte, pour l'estimation de la valeur locative, des améliorations apportées par le preneur, quand même celles-ci seraient, d'après des conventions, acquises au propriétaire. Il n'est pas tenu compte de la plus-value résultant de l'exploitation du commerce par le preneur.

Art. 10.

Le juge statuera dans les trente jours du dépôt du rapport. Le délai pour interjeter appel est d'un mois après le prononcé du jugement.

Art. 11.

Le juge d'appel statuera dans les deux mois de l'introduction de l'appel. Une chambre à trois juges est spécialement chargée de statuer sur l'appel.

Art. 12.

Si la décision fixe un loyer supérieur d'au moins 5 % au loyer fixé dans le bail à renouveler, le preneur aura la faculté de renoncer au droit de renouvellement. Il devra en donner avis au bailleur dans les 45 jours du prononcé du jugement par le juge de paix s'il n'y a pas d'appel, ou dans les 15 jours du prononcé de la décision intervenue sur l'appel.

Art. 13.

Tous les délais ci-dessus sont imposés à peine de déchéance.

Art. 14.

Le preneur pourra, nonobstant toutes conventions contraires dans le cas où il n'use pas du droit au renouvellement du bail, exiger le paiement du prix des améliorations apportées à l'immeuble, du consentement exprès ou tacite du propriétaire, dans la mesure de la plus-value que ces travaux auront donnée à l'immeuble.

Art. 15.

Six mois avant l'expiration de la troisième et de la sixième année du bail renouvelé, et pour les baux

straffe zijn recht op vernieuwing te verliezen, dagvaarden, om het bedrag van den huurprijs te doen bepalen.

Art. 8.

Binnen acht dagen na het indienen van de aanvraag, benoemt de Vrederechter drie deskundigen waarvan een gekozen onder de aanzienlijke handelaars die een beroep als dat van den huurder uitoefenen.

Art. 9.

Voor de schatting van de huurwaarde, wordt geen rekening gehouden met de door den huurder aangebrachte verbeteringen, zelfs wanneer deze, naar luid van de overeenkomsten, den eigenaar mochten verworven zijn. Er wordt geen rekening gehouden met de meerwaarde voortvloeiende uit het drijven van den handel door den huurder.

Art. 10.

De rechter doet uitspraak binnen dertig dagen na het neerleggen van het verslag. De termijn om beroep in te stellen is een maand na de uitspraak van het vonnis.

Art. 11.

De rechter in beroep doet uitspraak binnen twee maanden na het instellen van het beroep. Een kamer met drie rechters is bijzonder gelast over het beroep uitspraak te doen.

Art. 12.

Indien de beslissing een huurprijs bepaalt die ten minste 5 t. h. hooger is dan de huurprijs bepaald in de te vernieuwen huurovereenkomst, kan de huurder van het recht van vernieuwing afzien. Hij moet daarvan kennis geven aan den verhuurder, binnen 45 dagen na de uitspraak van het vonnis door den Vrederechter, zoo er geen beroep is, of binnen 15 dagen na de uitspraak van de op het beroep tusschengekomen beslissing.

Art. 13.

Al de bovenstaande termijnen worden opgelegd, op straffe van verval.

Art. 14.

Niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten, in het geval dat hij van het recht de huurovereenkomst te vernieuwen geen gebruik maakt, kan de huurder de betaling eischen van den prijs der verbeteringen aan het vast goed, op uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van den eigenaar aangebracht, in de mate van de meerwaarde welke die werken aan het vast goed mochten hebben gegeven.

Art. 15.

Zes maanden vóór het verstrijken van het derde en van het zesde jaar der vernieuwde huurovereenkomst

prorogés dans les deux ans de l'entrée en vigueur de la présente loi, le bailleur et le preneur auront la faculté de demander la revision du loyer afin d'adapter celui-ci aux circonstances économiques, aux fluctuations monétaires et à la hausse ou à la baisse de l'index-number, et selon la procédure prévue par les articles 5 à 11 de la présente loi.

Art. 16.

Le bailleur ne doit pas faire droit à la demande de renouvellement du bail s'il s'engage à, dans le délai de six mois :

1° sauf le cas où il aurait cédé le commerce exploité par le preneur, occuper les locaux ou les laisser occuper par ses descendants ou ascendants ou ceux de son conjoint;

2° affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale;

3° démolir l'immeuble ou la partie de l'immeuble dans laquelle le preneur exerce son commerce, sauf s'il est menacé d'expropriation.

Dans le cas où le bailleur n'accomplirait pas la condition moyennant laquelle il a pu s'opposer au renouvellement du bail, il sera tenu de payer au preneur à titre de dommages-intérêts forfaitaires, une somme égale à trois années de loyer.

Dans le cas prévu au 1°, le bailleur, les ascendants ou descendants ne pourront sous peine des mêmes dommages-intérêts exploiter un commerce semblable à celui exploité par le locataire sortant, à moins de laisser un délai de trois mois entre le départ de celui-ci et la réouverture.

Pareil délai devra être respecté, sous peine des mêmes dommages-intérêts, dans le cas où le locataire aurait renoncé au droit de renouvellement si le bailleur ou quiconque occupera l'immeuble de son chef, exploite un commerce semblable à celui exploité par le locataire sortant, à la condition que celui-ci paie durant cette période ou la période plus courte qu'il fixera une indemnité calculée d'après le loyer du bail ancien.

Art. 17.

Tous les litiges nés de l'application de la présente loi relèvent de la compétence du Juge de Paix de la situation des lieux loués et sont tranchés par lui en premier ressort, quelle que soit l'importance du litige.

en, voor de verlengde huurovereenkomsten, binnen twee jaar na het in werking treden van deze wet, kunnen de verhuurder en de huurder de herziening van den huurprijs aanvragen, ten einde dezen aan te passen bij de economische omstandigheden, de muntschommelingen en de verhooging of de verlaging van het index-number, en volgens de bij de artikelen 5 tot 11 van deze wet voorziene rechtspleging.

Art. 16.

De verhuurder moet geen gevolg geven aan de aanvraag tot vernieuwing der huurovereenkomst, indien hij zich, binnen den termijn van zes maanden, verbindt :

1° behoudens het geval dat hij den handel door den huurder gedreven mocht hebben overgedragen, de plaatsen te bewonen of ze door zijn bloedverwanten in de nederdalende of in de opgaande linie of dezen van zijn echtgenoot te laten bewonen;

2° het vast goed te bestemmen voor een doel dat alle handelsonderneming uitsluit;

3° het vast goed of het gedeelte van het vast goed in hetwelk de huurder zijn handel uitoefent, af te breken, behalve wanneer hij met onteigening wordt bedreigd.

In het geval dat de verhuurder de voorwaarde niet vervult, mits dewelke hij zich mocht hebben verzet tegen de vernieuwing van de huurovereenkomst, is hij er toe gehouden aan den huurder, als forfaitaire schadevergoeding, een som te betalen, gelijk aan drie jaar huurprijs.

In het geval bij 1° voorzien, kunnen de verhuurder, de bloedverwanten in de nederdalende of in de opgaande linie, op straffe van dezelfde schadevergoeding, geen handel drijven, gelijk aan dien door den uittredenden huurder gedreven, tenzij mits een termijn te laten van drie maanden tusschen het vertrek van deze en de heropening.

Een dergelijke termijn moet worden gelaten, op straffe van dezelfde schadevergoeding, in het geval dat de huurder mocht hebben afgezien van het recht tot vernieuwing, indien de verhuurder of wie ook het vast goed persoonlijk mocht bewonen, een handel drijft gelijk aan dien door den uittredenden huurder gedreven, onder voorwaarde dat deze, gedurende dien termijn of den korteren termijn dien hij vaststelt, een vergoeding betaalt, berekend volgens den huurprijs van de oude huurovereenkomst.

Art. 17.

Al de geschillen ontstaan uit de toepassing van deze wet, behooren tot de bevoegdheid van den Vrederichter van de plaats waar het verhuurde goed is gelegen, en worden door hem in eersten aanleg beslecht, welk ook het gewicht van het geschil moge zijn.

Art. 18.

Le bénéfice de la présente loi ne pourra être réclamé que par les Belges régulièrement inscrits au Registre du Commerce au jour de la demande de renouvellement.

Art. 19.

Les articles 1762 indices 4 à 7 du Code civil sont abrogés.

Louis BAILLON.

Art. 18.

Het voordeel van deze wet mag alleen worden opgeëischt door Belgen die, op den dag van de aanvraag tot vernieuwing, regelmatig in het Handelsregister zijn ingeschreven.

Art. 19.

De artikelen 1762, 4 tot 7, van het Burgerlijk Wetboek zijn ingetrokken.

Louis BAILLON.