

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

2 OCTOBRE 1945.

PROPOSITION DE LOI sur la propriété commerciale.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Déjà au lendemain de la guerre 1914-1918, la question de la propriété commerciale s'était posée comme vitale pour garantir la protection du fonds de commerce sans préjudice des droits acquis de la propriété immobilière.

Ce souci s'est d'ailleurs traduit dans le vote des lois des 10 mai 1924 et 25 octobre 1919, des 10 août 1923 et 30 mai 1931.

Mais si la notion juridique de la propriété commerciale en a été nettement dégagée, jusqu'à présent la protection du fonds de commerce n'a pas été assurée.

Avant la guerre actuelle le Parlement a tenté, à diverses reprises, de solutionner la question convenant de son importance, de sa nécessité et de son urgence. Or, que faut-il résoudre pour assurer au fonds de commerce une véritable stabilité ?

Trois points :

- 1° la durée minimum du bail;
- 2° le droit d'office au renouvellement du bail;
- 3° une indemnité en cas d'éviction.

Tel est le but de la présente proposition de loi.

2 OCTOBER 1945.

WETSVOORSTEL op den handelseigendom.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

Reeds na den oorlog 1914-1918, bleek de kwestie van den handelseigendom van overwegend belang te zijn om de bescherming van de handelszaak te waarborgen, onverminderd de door den onroerenden eigendom verworven rechten.

Die bezorgdheid is trouwens tot uiting gekomen bij de aanneming van de wetten van 10 Mei 1924 en 25 October 1919, van 10 Augustus 1923 en 30 Mei 1931.

Hoewel het juridisch begrip van den handelseigendom aldus duidelijk werd vastgelegd, werd de bescherming van den handelseigendom tot op heden niet verzekerd.

Vóór den huidige oorlog, heeft het Parlement herhaaldelijk gepoogd een oplossing aan dit vraagstuk te geven, daar het inzag hoe belangrijk, noodzakelijk en dringend het is. Wat dient er op gevonden, om aan de handelszaak een werkelijk stabiele positie te verzekeren ?

Drie punten :

- 1° de minimumduur van de huurovereenkomst;
- 2° het recht op hernieuwing, ambtshalve, van de huurovereenkomst;
- 3° een vergoeding in geval van uitwinning.

Dit is het doel van onderhavig wetsvoorstel.

Ernest DEMUYTER.

G.

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 une durée minima de neuf années.

Pour les baux en cours la période de neuf années prend cours à l'origine de l'occupation.

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, au renouvellement de celui-ci, pour une période de neuf années au taux de loyer du jour.

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'entièreté de l'immeuble si celle-ci faisait l'objet du bail principal.

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.

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 13.

WETSVOORSTEL

EERSTE ARTIKEL.

De huurovereenkomsten betreffende een vast goed of gedeelte van een vast goed, dat geheel of gedeeltelijk dient tot uitbating van een detailhandel hebben een minimum-duur van negen jaar.

Voor de loopende huurovereenkomsten, neemt het tijdperk van negen jaar een aanvang van het oogenblik af van de bewoning.

De huurder kan, mits kennisgeving binnen zes maanden na de inwerkingtreding van deze wet, het genot van deze verlenging verzaken.

ART. 2.

Na het verstrijken van de huurovereenkomst, heeft de huurder recht op de hernieuwing er van voor een termijn van negen jaar, tegen den huurprijs van den dag.

ART. 3.

De onderhuurder kan, te zijnen voordeele en, in voorkomend geval, voor het door hem onderhuurd gedeelte van een vast goed, de hernieuwing van de huurovereenkomst van den hoofdhuurder aanvragen. De hoofdhuurder kan, evenwel, eischen dat de nieuwe huurovereenkomst zich uitstrekt over het vast goed in zijn geheel, indien dit het voorwerp van het hoofdhuurcontract uitmaakt.

ART. 4.

Ieder beding in een akte van huur, erfpacht, vestiging van vruchtgebruik, hypothecaire leening, kredietopening of andere, dat zich mocht verzetten tegen de uitoefening van het recht bij deze wet aan den huurder verleend, wordt als niet bestaande beschouwd.

ART. 5.

De huurder moet den verhuurder er van in kennis stellen, dat hij verlangt gebruik te maken van het recht van hernieuwing, ten minste één jaar vóór het verstrijken van de, eventueel verlengde, huurovereenkomst.

ART. 6.

Binnen de maand na ontvangst van de bij artikel 5 bedoelde kennisgeving, geeft de verhuurder kennis van het bedrag van den huurprijs dien hij voorstelt, of van zijn voornemen gebruik te maken van het hem bij artikel 13 verleende recht.

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 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 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.

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. 13.

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° 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;

ART. 7.

Indien de huurder den voorgestelden huurprijs niet aanvaardt, moet hij, binnen de maand na de bij artikel 6 bedoelde mededeeling en op straf van verlies van zijn recht op hernieuwing, een dagvaarding sturen ten einde het bedrag van den huurprijs vast te stellen.

ART. 8.

Binnen acht dagen na de indiening van de aanvraag, duidt de Vrederechter drie deskundigen aan van wie er een wordt gekozen onder bekende handelaars die hetzelfde beroep als de huurder uitoefenen.

ART. 9.

Voor de schatting van de huurwaarde, wordt er geen rekening gehouden met de verbeteringen door den huurder aangebracht, wanneer deze werden aangebracht volgens een door den eigenaar verkregen overeenkomst. Er wordt geen rekening gehouden met de meerwaarde voortvloeiend uit de exploitatie van den handel door den huurder.

ART. 10.

De Rechter doet uitspraak binnen dertig dagen na de indiening van het verslag.

De termijn binnen welken beroep kan worden ingesteld, is vastgesteld op een maand na de uitspraak van het vonnis.

ART. 11.

De appelrechter doet uitspraak binnen twee maanden na het instellen van het beroep.

Een Kamer van drie rechters is, in 't bijzonder, belast met de uitspraak in beroep.

ART. 12.

Niettegenstaande elke strijdige overeenkomst, kan de huurder, ingeval hij geen gebruik maakt van het recht van hernieuwing van de huurovereenkomst, de betaling eischen van den prijs van de met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van den eigenaar aan het vast goed aangebrachte verbeteringen, in de mate van de meerwaarde welke het vast goed door die werken heeft verkregen.

ART. 13.

De verhuurder moet niet ingaan op de vraag tot hernieuwing van de huurovereenkomst, indien hij zich verbindt, binnen een termijn van 6 maanden :

1° de lokalen te bewonen of te laten bewonen door zijn bloedverwanten in nederdalende of opgaande linie of door deze van zijn echtgenoot(e);

2° aan het vast goed een bestemming te geven die iedere handelsonderneming uitsluit;

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 a pu s'opposer au renouvellement du bail et dans le cas de fin de bail, il sera tenu de payer au preneur, à titre de dommages-intérêts forfaitaires, une indemnité d'éviction fixée par deux experts dont l'un sera désigné par l'Union professionnelle du locataire.

ART. 14.

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.

ART. 15.

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

3° het vast goed of het deel van het vast goed waarin de huurder zijn handel drijft, af te breken, behalve indien hij met onteigening is bedreigd.

Ingeval de verhuurder zich heeft kunnen verzetten tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst en in geval van het verstrijken van de huurovereenkomst, is hij er toe gehouden aan den huurder, als forfaitaire schadevergoeding, een uitwinningsvergoeding te betalen vastgesteld door twee deskundigen, van wie er één wordt aangeduid door de Beroepsvereniging van den huurder

ART. 14.

Alle geschillen voortvloeiend uit de toepassing van onderhavige wet, behooren tot de bevoegdheid van den Vrederechter van de ligging van de verhuurde plaatsen en worden, welke ook de belangrijkheid van het geschil weze, in eersten aanleg door hem beslecht.

ART. 15.

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

Ernest DEMUYTER,
M. JAMINET,
E. VAN WALLEGEM,
E. BEAUFORT.