

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

8 DÉCEMBRE 1947.

PROJET DE LOI

sur la protection du Fonds de Commerce.

AMENDEMENTS

PRÉSENTES PAR M. **HERSSENS**.

ART. 3 (4).

Rédiger cet article comme suit :

La durée minimum du bail visé à l'article premier sera :

1° de douze années si, dès l'entrée en jouissance, le preneur est tenu, légalement ou contractuellement, d'effectuer à ses frais des travaux d'aménagement ou des transformations dont le coût, dans tous les cas, s'élève au moins au montant d'une année de loyer en y comprenant les charges.

2° de neuf années dans les autres cas.

La durée de douze années prévue à l'alinéa premier est applicable aux baux passés par l'émancipé. Elle devra être respectée dans les cas visés aux articles 1428 et 1718 du Code Civil si la gestion du tuteur ou du mari vient à cesser au cours de cette période.

Voir :

27 (1946-1947) : Projet de loi.
339 (1946-1947) : Amendements.
362 (1946-1947) : Amendements.
385 (1946-1947) : Amendements.
505 (1946-1947) : Amendements.
20 : Rapport.

8 DECEMBER 1947.

WETSONTWERP

houdende bescherming van de Handelszaak.

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER **HERSSENS**.

ART. 3 (4).

Dit artikel doen luiden als volgt :

De minimumduur van de in het eerste artikel bedoelde huurovereenkomst bedraagt :

1° twaalf jaar, zo de huurder reeds van af het in genot treden, wettelijk of bij een uit overeenkomst ontstane verbintenis, gehouden is op eigen kosten inrichtings- of verbouwingswerken te doen uitvoeren waarvan de kosten, met inbegrip van de lasten, in elk geval minstens het beloop van één jaar huurprijs bedragen.

2° negen jaar in de overige gevallen.

De in de eerste alinea voorziene duurtijd van twaalf jaar is toepasselijk op de huurovereenkomsten gesloten door de ontvoogde. Bedoelde duur dient te worden nageleefd in de door artikelen 1428 en 1718 van het Burgerlijk Wetboek voorziene gevallen, zo het beheer van de voogd of van de echtgenoot in de loop van deze duur moest ophouden.

Zie :

27 (1946-1947) : Wetsontwerp.
339 (1946-1947) : Amendementen.
362 (1946-1947) : Amendementen.
385 (1946-1947) : Amendementen.
505 (1946-1947) : Amendementen.
20 : Verslag.

Toutefois, le preneur peut, moyennant un préavis de six mois, résilier le bail à l'expiration de chaque triennat.

ART. 7 (7).

Rédiger cet article comme suit :

Si, à l'expiration de chaque triennat, la valeur locative normale des locaux visés aux articles 1 et 2, telle qu'elle est définie à l'article 26, s'avère supérieure ou inférieure de plus du quart au loyer effectivement payé, chaque partie pourra demander la révision de ce loyer. Cette action ne peut, à peine de non-recevabilité, être intentée que pendant les trois derniers mois du triennat en cours. Le loyer révisé sera exigible à compter de la date initiale du triennat suivant, quelle que soit la durée de l'action.

ART. 8 (10).

Ajouter à la fin du paragraphe 1^{er} :

« Toutefois, s'il est avéré que le propriétaire, usant du droit qui lui est conféré d'arrêter les travaux, l'a fait sans motif plausible et que les travaux ne compromettaient ni la salubrité ni la sécurité du bâtiment et étaient conformes aux plans approuvés, le locataire, ainsi que tout tiers lésé, aura droit à des dommages intérêts, calculés en raison du préjudice qui leur aura été causé ».

ART. 12 (14).

Remplacer cet article par ce qui suit :

« A l'expiration de chaque terme, le bail se renouvellera de plein droit, pour une durée égale à sa durée initiale. Le bailleur peut toutefois s'opposer à la reconduction du bail pour les motifs suivants :

1^o Sa volonté d'occuper les locaux personnellement et effectivement, ou de les faire occuper de telle manière par son conjoint, ses descendants ou leurs conjoints, ses ascendants ou leurs conjoints, sous la réserve portée à l'article 15 (17) de la présente loi.

2^o Sa volonté d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute exploitation commerciale, artisanale ou industrielle.

3^o Sa volonté de reconstruire l'immeuble ou la partie de l'immeuble en laquelle le preneur sortant exerce son commerce, son artisanat et son industrie. Sera réputée reconstruction, toute transformation précédée d'une démolition, affectant essentiellement toutes deux le gros-œuvre des locaux.

De huurder mag evenwel, mits opzegging van zes maanden, de huurovereenkomst verbreken bij het verstrijken van elke termijn van drie jaar.

ART. 7 (7).

Dit artikel doen luiden als volgt :

Zo de normale huurwaarde van de in artikelen 1 en 2 bedoelde lokalen, zoals ze in artikel 26 bepaald is, bij het verstrijken van elke termijn van drie jaren, meer dan een vierde groter of kleiner is dan de werkelijk betaalde huurprijs, kan elke partij de herziening van de huurprijs aanvragen. Deze vordering kan, op straffe van niet-ontvankelijkheid, slechts ingesteld worden gedurende de laatste drie maanden van de lopende termijn van drie jaar. De herziene huurprijs zal opvorderbaar zijn met ingang van de aanvangsdatum van de volgende termijn van drie jaar, welke ook de duur van de vordering weze.

ART. 8 (10).

Aan het einde van paragraaf 1 toevoegen :

« Nochtans, indien het gebleken is dat de eigenaar, gebruik makend van het hem toegekende recht de werken te doen stopzetten, dit gedaan heeft zonder aannemelijke reden en dat de werken noch de gezondheid noch de veiligheid in gevaar brachten en overeenstemden met de goedgekeurde plans, zal de huurder evenals de benadeelde derden, recht hebben op schadevergoeding, berekend volgens het nadeel dat hun berokkend werd. »

ART. 12 (14).

Dit artikel vervangen door volgende tekst :

« Bij het einde van elke termijn, wordt de huurovereenkomst van rechtswege hernieuwd voor een duur gelijk aan de oorspronkelijke duur. De verhuurder kan zich, evenwel, tegen de verlenging van de huurovereenkomst verzetten om volgende redenen :

1^o Zijn voornemen om persoonlijk en daadwerkelijk zelf de lokalen te betrekken, of ze als dusdanig voor zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of hun echtgenoten, zijn bloedverwanten in de opgaande linie of hun echtgenoten te doen betrekken, onder het in artikel 15 (17) van deze wet bepaalde voorbehoud.

2^o Zijn voornemen het onroerend goed aan te wenden tot een bestemming, waarbij elk handels-, nijverheids- of ambachtsbedrijf wordt uitgesloten.

3^o Zijn voornemen het onroerend goed of het gedeelte van onroerend goed waarin de uittredende huurder zijn handels- of nijverheidsbedrijf of zijn ambacht uitoefent, herop te bouwen. Wordt als heropbouw beschouwd, elke door afbraak voorafgegangene omvorming, die beiden wezenlijk de ruwbouw der lokalen betreffen.

Dans les cas définis par l'alinéa précédent, le droit de reprise n'existe qu'en faveur du bailleur propriétaire des locaux à l'égard desquels il entend l'exercer; dans les cas visés sub numéris 1 et 2, l'usufruitier de ces locaux pourra s'en réclamer comme le bailleur propriétaire, à charge pour lui, dans le second cas, de rapporter la preuve de l'accord du nu-propriétaire.

4° Tout manquement grave de la part du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours, ainsi que tout fait illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rendrait impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur.

Si le preneur conteste que le bailleur soit fondé à se prévaloir des motifs, visés par les alinéas 3 et 4 ci-dessus, il peut se pourvoir devant le Juge de Paix de la situation de l'immeuble.

Le bailleur devra exercer ce droit entre le début du quinzième mois et la fin du douzième mois qui précèdent l'expiration du bail. A peine de nullité, le bailleur doit notifier cette décision, soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée à la poste.

Le preneur pourra alors se pourvoir devant le Juge compétent ».

ART. 14 (16).

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Au cas où le bailleur exciperait d'un des motifs de refus de reconduction prévus à l'article 12 (14), 1°, 2° 3°, et si ce motif est reconnu valable par le preneur ou par le Juge, le preneur aura droit à une indemnité, préalable à son départ, équivalente à la valeur de son fonds de commerce.

Cette indemnité sera déterminée conformément à l'article 28 (34). Si le preneur estime le montant de l'offre insuffisant, il peut pareillement se pourvoir devant le Juge de Paix de la situation de l'immeuble ».

ART. 22 à 26 (28, 29, 31, 32).

Supprimer ces articles.

ART. 20 (26).

Remplacer le texte de l'article 20 (26) par ce qui suit :

Le preneur peut établir par toutes voies de droit que le loyer demandé par le bailleur excède la valeur locative normale de l'immeuble ou de la partie d'immeuble qui fait l'objet d'une demande de renouvellement de bail.

La valeur locative normale est déterminée en tenant

Voor de in de vorige alinea bepaalde gevallen, bestaat het recht van terugneming slechts ten bate van de verhuurder eigenaar der lokalen ten aanzien van wie hij dit recht wenst uit te oefenen; voor de in 1° en 2° bedoelde gevallen, kan de vruchtgebruiker van deze lokalen bedoeld recht inroepen zoals de verhuurder-eigenaar, mits hij, wat het tweede geval betreft, het bewijs inbrengt van het accoord van de blote eigenaar.

4° Alle zware tekortkomingen vanwege de huurder aan de verplichtingen, die voor hem uit de lopende huurovereenkomst voortvloeien, alsmede ieder ongeoorloofde handeling van de huurder die, objectief beoordeeld, de voortzetting der contractuele betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder zou maken.

Zo de huurder betwist dat de verhuurder gerechtigd is de in voormelde alinea's 3° en 4° opgegeven redenen in te roepen, kan hij zich voorzien voor de Vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

De verhuurder zal dit recht dienen uit te oefenen tussen het begin van de vijftiende maand en het einde van de twaalfde maand die het verstrijken van de huurovereenkomst voorafgaan. De verhuurder moet, op straffe van nietigheid, die beslissing betekenen hetzij bij deurwaardersexploot, hetzij bij ter post angetekende brief.

De huurder kan zich, in dit geval, voorzien voor de bevoegde Rechter.

ART. 14 (16).

Dit artikel vervangen door volgende tekst :

« Ingeval de verhuurder een van de in artikel 12 (14), 1°, 2° en 3°, bepaalde redenen zou inroepen om de verlenging te weigeren, en zo die reden door de huurder of door de Rechter als geldig wordt erkend, heeft de huurder voor zijn vertrek, recht op een vergoeding gelijk aan de waarde van zijn handelszaak.

Die vergoeding zal overeenkomstig artikel 28 (34) worden vastgesteld. Indien de huurder het bedrag van het aanbod onvoldoende acht, kan hij zich eveneens voorzien voor de Vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is. »

ART. 22 tot en met 26 (28, 29, 31, 32).

Die artikelen weglaten.

ART. 20 (26).

De tekst van artikel 20 (26) vervangen door hetgeen volgt :

De huurder mag door alle rechtsmiddelen bewijzen dat de door de verhuurder gevraagde huurprijs de normale huurwaarde overschrijdt van het onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, dat het voorwerp uitmaakt van een aanvraag om hernieuwing van huurovereenkomst.

De normale huurwaarde wordt bepaald door rekening

compte de tous les éléments de fait, notamment de la situation économique générale et du loyer des immeubles de toute nature situés dans un rayon de 300 mètres, mais à l'exclusion de la plus-value que les locaux auraient acquise, soit par les aménagements que le preneur y aurait faits à ses frais, soit par la prospérité particulière de son fonds de commerce, telle qu'elle procède à la fois de sa clientèle proprement dite et de l'attrait exercé sur la circulation par l'ensemble des fonds de commerce du quartier.

ART. 40bis (nouveau).

Insérer un article nouveau rédigé comme suit :

« Les dispositions de la présente loi sont applicables à la location des fonds de commerce ».

ART. 41bis.

Insérer un article nouveau rédigé comme suit :

« Les dispositions de la loi du 31 juillet 1947 qui ont pour objet la limitation des loyers, ainsi que les dispositions semblables des lois ultérieures, seront d'application en ce qui concerne la fixation et la révision des loyers des immeubles commerciaux et industriels. »

ART. 77 (85).

Ajouter après « ... l'article 6 de la présente loi... », les mots : « de même que la résiliation unilatérale prévue à l'article 3... »

te houden met alle feitelijke bestanddelen o.a. met de algemene economische toestand en de huurprijs der in een straal van 300 meter gelegen onroerende goederen van allen aard, met uitsluiting evenwel van de meergaarde die de lokalen zouden verworven hebben, hetzij door de inrichtingswerken die de huurder op eigen kosten zou hebben uitgevoerd, hetzij door de bijzondere bloei van zijn handelszaak, zoals deze het gevolg is én van zijn eigenlijke clientèle én van de aantrekkelijkheid op het verkeer uitgeoefend, door al de handelsbedrijven van de wijk samen.

ART. 40bis (nieuw).

Een nieuw artikel invoegen, luidend als volgt :

« De bepalingen van deze wet zijn toepasselijk op de huur der handelszaken. »

ART. 41bis.

Een nieuw artikel invoegen, luidend als volgt :

« De bepalingen van de wet van 31 Juli 1947 die de beperking der huren tot doel hebben, evenals gelijkaardige bepalingen der latere wetten, zullen van toepassing zijn wat betreft de vaststelling en de herziening der huur van de handels- en nijverheidsgebouwen. »

ART. 77 (85).

Na ... « verbreking van een lopende huurovereenkomst... », de woorden « evenals de in artikel 3 voorziene eenzijdige verbreking... » toevoegen.

S. HERSSENS.