

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

10 DÉCEMBRE 1947.

PROJET DE LOI sur la protection du Fonds de Commerce.

AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. Ch. JANSSENS.

ART. 2.

Supprimer les alinéas 2, 3, 4 et 5.

ART. 7.

Rédiger cet article comme suit :

« Si, à l'expiration de chaque triennat, la valeur locative normale des locaux visés aux articles 1, 2 et 41 s'avère supérieure ou inférieure de plus du quart du loyer effectivement payé, chaque partie pourra demander la revision de ce loyer au Juge de paix de la situation de l'immeuble. Le Juge statuera en équité et n'aura pas égard aux modifications favorables ou défavorables résultant du seul fait du preneur.

» L'action ne pourra être intentée que pendant les trois derniers mois du triennat en cours. Le loyer révisé sera exigible à compter du premier jour du triennat suivant.

» La valeur locative normale est déterminée en tenant compte de tous les éléments de fait, notamment de la situation économique générale, du niveau général des prix, du mouvement général des affaires, de l'état du marché immobilier, de la valeur du quartier ou de l'emplacement. »

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.
60 et 69 : Amendements.

10 DECEMBER 1947.

WETSONTWERP houdende bescherming van de Handelszaak.

AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER Ch. JANSSENS.

ART. 2.

De alinea's 2, 3, 4 en 5 weglaten.

ART. 7.

Dit artikel als volgt opstellen :

« Zo, bij het verstrijken van elke termijn van drie jaar, de normale huurwaarde van de in artikelen 1, 2 en 41 bedoelde lokalen meer dan een vierde groter of kleiner is dan de werkelijk betaalde huurprijs, kan elke partij de herziening van de huurprijs vorderen voor de Vrederichter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is. De rechter doet uitspraak naar billijkheid zonder te letten op de gunstige of ongunstige wijzigingen welke alleen uit het toedoen van de huurder voortspruiten.

» De vordering kan slechts worden ingesteld gedurende de laatste drie maanden van de lopende driejarige termijn. De herziene huur is opvorderbaar te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige termijn.

» De normale huurwaarde wordt vastgesteld rekening houdend met alle feitelijke elementen, inzonderheid met de algemene economische toestand, met het algemeen peil van de prijzen, met de algemene omzet, met de toestand van de markt der onroerende goederen, met de waarde van de wijk of van de plaats. »

Zie :

27 (1946-1947) : Wetsontwerp.
339 (1946-1947) : Amendementen.
362 (1946-1947) : Amendementen.
385 (1946-1947) : Amendementen.
505 (1946-1947) : Amendementen.
20 : Verslag.
60 en 69 : Amendementen.

ART. 8.

Ajouter à la fin du 3^e alinéa du § 1^{er} :

« Il en sera de même si le bailleur établit que la solvabilité du preneur n'est pas suffisante pour lui permettre d'achever les travaux. »

ART. 28.

1) Remplacer l'alinéa 3 de cet article par le texte suivant :

« L'indemnité d'éviction comprendra notamment : les frais normaux de déménagement et de réinstallation, compte tenu éventuellement de la valeur actuelle des installations intransportables ; la valeur de la clientèle et de l'achalandage, sans préjudice aux autres chefs de dommage dont le preneur sortant justifiera.

» De toute façon, l'indemnité d'éviction ne pourra être inférieure au montant total des loyers des trois dernières années. »

2) Remplacer l'alinéa 4 par le texte suivant :

« Dans le cas où, pendant le délai de deux années visé à l'alinéa premier, les locaux délaissés par le preneur sortant seraient occupés par un tiers exerçant un commerce ou une industrie en tout ou en partie similaire, et où le nouvel occupant justifierait de son ignorance des conditions dans lesquelles s'est opéré le départ de son prédécesseur, le preneur sortant disposera néanmoins contre cet occupant d'une action en paiement d'une indemnité limitée à l'accroissement procuré à la valeur du fonds de commerce par la clientèle et l'achalandage créés ou acquis par le preneur sortant.

» Cette indemnité ne peut être inférieure au montant de la dernière année de loyer. »

ART. 29.

Ajouter à la fin de l'alinéa premier :

« ... ou que l'offre du tiers dont l'acceptation apparente par le bailleur a provoqué son éviction était simulée. »

ART. 31.

Supprimer l'alinéa 3 de cet article.

ART. 8.

Aan het einde van de 3^e alinea van § 1 toevoegen :

« Dit is eveneens het geval zo de verhuurder bewijst, dat de solventie van de huurder onvoldoende is om hem toe te laten de werken te beeindigen. »

ART. 28.

1) Alinea 3 van dit artikel vervangen door volgende tekst :

« De uitwinningsvergoeding zal inzonderheid omvatten : de normale kosten van verhuizing en wederinrichting, eventueel rekening houdend met de huidige waarde der onoverbrengbare installaties ; de waarde van de clientèle en van de beklanting, onverminderd de andere schadeposten die de uittredende huurder rechtvaardigt.

» De uitwinningsvergoeding mag in geen geval lager zijn dan het totaalbedrag van de huur der laatste drie jaar. »

2) De 4^e alinea vervangen door volgende tekst :

« Voor het geval dat tijdens de in de eerste alinea bedoelde termijn van twee jaar, de door de uittredende huurder verlaten lokalen door een derde zouden in bezit genomen worden, die geheel of ten dele een gelijkaardig handels- of nijverheidsbedrijf uitoefent, en de nieuwe huurder zou doen blijken, dat hij onwetend was omtrent de omstandigheden waarin zijn voorganger vertrokken is, beschikt de uittredende huurder desniettemin tegen deze huurder over een vordering tot betaling van een vergoeding, tot het beloop van de vermeerdering van de waarde van de handelszaak gegeven door de clientèle en de beklanting gevormd of verworven door de uittredende huurder.

» Deze vergoeding mag niet lager zijn dan het bedrag van het laatste jaar huur. »

ART. 29.

Aan het einde van de eerste alinea toevoegen :

« ... of dat het aanbod van de derde, waarvan de schijnbare aanneming door de verhuurder oorzaak is geweest van zijn uitwinning, geveinsd was. »

ART. 31.

~~Alinea 3 van dit artikel weghaten.~~