

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1930-1931	N° 7		Zittingsjaar 1930-1931
	SÉANCE du 17 Novembre 1930	VERGADERING van 17 November 1930	

PROJET DE LOI

portant des modifications au titre VIII du Livre III
du Code civil.

PROJET AMENDÉ PAR LE SÉNAT ⁽¹⁾**Article premier.**

La disposition suivante est insérée au Code civil où elle forme l'article 1762^{bis} :

La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

Art. 2.

Les dispositions ci-après forment la section II^{bis} du Titre VIII du Livre III du Code civil, sous l'intitulé : « Des règles particulières à certains baux à loyer ».

Art. 1762^a. — L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou partie d'immeuble, qui par la convention expresse ou tacite des parties est destinée à l'exercice d'un commerce, est non avenue si la cession ou la sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds de commerce et porte sur l'intégralité des droits du locataire.

Toutefois, lorsque le bailleur ou sa famille habite une partie de l'immeuble, l'interdiction de céder le bail reste valable.

En cas de cession ou de sous-location, le locataire et le cessionnaire ou le sous-locataire doivent signi-

⁽¹⁾ Voir :

Documents de la Chambre :

Projet n° 64 (1928-1929).

Rapport n° 195 (1928-1929).

Amendements n° 130 (1928-1929).

Annales de la Chambre :

Séances des 18, 24, 25, 26 et 30 avril 1930.

Documents du Sénat :

Projet n° 181 (1928-1929).

Rapports n°s 127, 162 et 203 (1929-1930).

Texte adopté au 1^{er} acte n° 184 (1929-1930).

Annales du Sénat :

Séances des 30 avril, 13, 14, 15 mai, 17, 18 juin et 18 novembre 1930.

WETSONTWERP

tot wijziging van Titel VIII, Boek III
van het Burgerlijk Wetboek.

ONTWERP DOOR DEN SENAAT GEWIJZIGD ⁽¹⁾**Eerste artikel.**

De volgende bepaling wordt als artikel 1762^{bis} in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd :

Het uitdrukkelijk ontbindend beding wordt als niet geschreven aangezien.

Art. 2.

De volgende bepalingen vormen afdeling II^{bis} van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, onder den titel : « Regelen welke bijzonder betrekking hebben op sommige huurovereenkomsten ».

Art. 1762^a. — Het verbod om de huur af te staan of om een vast goed of gedeelte van vast goed in onderhuur te geven, dat bij uitdrukkelijke of stilzwijgende overeenkomst van partijen bestemd is tot het drijven van een handel, wordt als niet bestaande aangezien indien de afstand of de onderverhuur samen met de overneming van de handelszaak geschiedt en op de gezamenlijke rechten van den huurder slaat.

Wanneer, echter, de verhuurder of zijn gezin een gedeelte van het onroerend goed bewoont, blijft het verbod de pacht over te dragen, bestaan.

In geval van overneming of onderverhuur, moeten de huurder en de overnemer aan den verhuurder

⁽¹⁾ Zie :

Documenten van de Kamer :

Ontwerp n° 64 (1928-1929).

Verslag n° 195 (1928-1929).

Amendementen n° 130 (1928-1929).

Handelingen van de Kamer :

Vergaderingen van 18, 24, 25, 26 en 30 April 1930.

Documenten van den Senaat :

Ontwerp n° 181 (1928-1929).

Verslagen n°s 127, 162 en 203 (1929-1930).

Tekst in 1^{ste} lezing aangenomen n° 184 (1929-1930)

Handelingen van den Senaat :

Vergaderingen van 30 April, 13, 14, 15 Mei, 17, 18 Juni en 18 November 1930.

fier leur accord au bailleur par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

Le bailleur, qui croit avoir de justes motifs de s'opposer à la cession ou à la sous-location, est tenu, dans les trente jours de la signification, de notifier son opposition par la même voie.

Le preneur peut, dans la quinzaine de la notification de l'opposition, se pourvoir devant le juge de paix de la situation de l'immeuble.

Le preneur demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent de son bail.

Art. 1762¹. — Si, à l'expiration du bail, la jouissance du bien loué en vue de l'exploitation d'un commerce de détail, est reprise par le bailleur pour y exercer le même commerce ou un commerce similaire, ou attribuée dans le même but, à une personne autre que le locataire, celui-ci a droit à indemnité à charge du bailleur, dans le cas où il aurait, six mois au moins avant la fin du bail, demandé préférence pour le renouvellement du contrat.

Cette indemnité sera calculée en raison de la majoration de la valeur locative que le locataire aura contribué à donner à l'immeuble soit par la création soit par le développement de son commerce.

Elle ne sera due que si la valeur locative moyenne calculée pour les trois dernières années d'occupation dépasse d'un quart au moins la valeur locative moyenne des trois premières années.

Le maximum d'indemnité à accorder au locataire, à charge du propriétaire, sera du montant du loyer dû pour la dernière année du bail.

Art. 1762². — Chacune des parties peut faire fixer contradictoirement par le tribunal compétent l'indemnité due en vertu de l'article 1762¹.

La demande peut être introduite avant l'expiration du bail; elle est prescrite un an après l'expiration du bail.

La preuve de la majoration de valeur locative que le locataire aura contribué à donner à l'immeuble peut être établie par tous moyens de droit, même par témoins.

Le paiement de l'indemnité ne peut être exigé avant l'expiration du bail.

Art. 1762³. — Toutes conventions contraires aux dispositions des articles 1762¹ et suivants sont nulles si elles sont antérieures de plus d'un an à l'expiration du bail.

Art. 1762⁴. — Le tribunal de la situation de l'immeuble est seul compétent pour connaître des actions fondées sur l'article 1762¹.

Ces actions seront instruites et jugées comme demandes sommaires et urgentes.

hun akkoord beteekenen bij een ter post aangetekend schrijven met kennisgeving van ontvangst.

De verhuurder die geldige redenen meent te hebben om zich te verzetten tegen de overneming of de onderverhuur, is gehouden, binnen dertig dagen na de betekening, langs denzelfden weg aan den huurder van zijn verzet kennis te geven.

De huurder kan, binnen veertien dagen na betekening van het verzet, zich voorzien voor den vrederechter van de plaats waar het vast goed is gelegen.

De verhuurder blijft aansprakelijk voor al de verplichtingen voortvloeiende uit zijn huur.

Art. 1762¹. — Wordt, bij verstrijken van de huurovereenkomst, het genot van het goed dat door het drijven van een kleinhandel werd verhuurd, door den verhuurder overgenomen om er denzelfden of een gelijkaardigen handel te drijven of toegekend met hetzelfde doel aan een anderen persoon dan den huurder, dan heeft deze, ten bezware van den verhuurder, recht op vergoeding ingeval hij, ten minste zes maanden vóór het einde van de huur, voorkeur gevraagd heeft voor de hernieuwing van de huurovereenkomst.

Deze vergoeding wordt berekend op grond van de vermeerdering der huurwaarde, die de huurder aan het goed heeft helpen bezorgen hetzij door de oprichting, hetzij door de uitbreiding van zijn handel.

Zij is enkel verschuldigd, zoo de gemiddelde huurwaarde berekend voor de laatste drie jaren bewoning ten minste een vierde hooger is dan de gemiddelde huurwaarde der eerste drie jaren.

De maximum-vergoeding aan den huurder, ten bezware van den eigenaar toe te kennen, is het bedrag van de huur voor het laatste jaar der overeenkomst verschuldigd.

Art. 1762². — Elk van partijen kan door de bevoegde rechtbank de krachtens artikel 1762¹ verschuldigde vergoeding op legenspraak doen vaststellen.

De aanvraag mag vóór het verstrijken van de huurovereenkomst worden ingediend; zij verjaart een jaar na het verstrijken der overeenkomst.

De vermeerdering der huurwaarde die de huurder aan het goed heeft helpen bezorgen kan door alle rechtsmiddelen, zelfs door getuigen worden bewezen.

De betaling van de vergoeding kan niet worden gevorderd vóór het verstrijken der huurovereenkomst.

Art. 1762³. — Al de overeenkomsten in strijd met de bepalingen van de artikelen 1762¹ en volgende, zijn nietig, indien zij sinds meer dan een jaar vóór het verstrijken van de huurovereenkomst gesloten zijn.

Art. 1762⁴. — Alleen de rechtbank van de plaats waar het vast goed is gelegen, is bevoegd om kennis te nemen van de vorderingen op grond van artikel 1762¹.

Deze vorderingen worden onderzocht en berecht als summiere en spoedeisende zaken.

Art. 3.

Les dispositions de la présente loi sont applicables
aux baux en cours.

Bruxelles, le 18 novembre 1930.

Le Président du Sénat,

Les Secrétaires,

CH. MAGNETTE.

J. VAN ROOSBROECK.
DUBOST.

Art. 3.

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing op
de thans loopende huurovereenkomsten.

Brussel, den 18^e November 1930.

De Voorzitter van den Senaat,

De Secretarissen,