

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1932-1933

Projet de Loi sur la résiliation et la révision temporaire des baux commerciaux.

(Voir les n^{os} 19, 20, 100, 125, 130 et les *Annales parlementaires de la Chambre des Représentants, séances des 30 mars; 4, 6, 7, 11 avril; 3 et 4 mai 1933; le n^o 72 du Sénat.*)

Amendements
présentés par le Gouvernement.

ARTICLE PREMIER.

I. — Rédiger comme suit l'alinéa 1^{er}:

« Le locataire d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage exclusivement commercial ou mixte, dont le bail a été conclu avant le 1^{er} janvier 1932, peut, dans les trois mois de la publication de la présente loi, demander soit la résiliation du bail si l'état de ses affaires ne lui permet plus d'assumer les charges locatives même normales du bien loué, soit une réduction du loyer si celui-ci est supérieur à la valeur locative normale et actuelle de l'immeuble et hors de proportion avec les conditions d'exploitation du commerce exercé dans l'immeuble et les ressources du locataire. »

II. — Supprimer à l'alinéa 2 les mots « ou prorogé ».

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1932-1933

Wetsontwerp over de verbreking en de tijdelijke herziening van de handels-huurovereenkomsten.

(Zie de n^{os} 19, 20, 100, 125, 130 en de *Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, vergaderingen van 30 Maart; 4, 6, 7, 11 April; 3 en 4 Mei 1933; n^o 72 van den Senaat.*)

Amendementen
door de Regeering voorgesteld.

EERSTE ARTIKEL.

I. — De eerste alinea te doen luiden als volgt :

« De huurder van een uitsluitend voor handelsgebruik of voor gemengd gebruik bestemd vast goed of een gedeelte ervan, waarvan de huurovereenkomst werd aangegaan vóór 1 Januari 1932, kan, binnen drie maanden na de bekendmaking van deze wet, vragen : hetzij de verbreking van de overeenkomst, indien de staat van zijn zaken hem niet meer toelaat de zelfs normale huurlasten van het gehuurd goed te dragen, hetzij een vermindering van den huurprijs, indien deze hooger is dan de normale en tegenwoordige huurwaarde van het vast goed en buiten verhouding met de exploitatievoorwaarden van den in het vast goed gedreven handel en de middelen van den huurder. »

II. — In de tweede alinea de woorden : « of verlengde » te doen wegvallen.

ART. 2.

I. — Rédiger comme suit l'article 2 :

« Le juge saisi de la demande en résiliation prononce celle-ci et autorise le locataire à délaisser les lieux dans un délai maximum de six mois à partir de la date du dépôt de la requête en conciliation. Il n'alloue aucune indemnité du chef de résiliation prématurée. »

II. — Ajouter un alinéa conçu comme suit :

« Toutefois, il peut accorder au preneur, du chef d'impenses, une indemnité calculée en tenant compte à la fois de ce que la résiliation le prive avant terme de la jouissance des constructions et aménagements exécutés par lui dans l'immeuble, et du profit tiré par le bailleur de l'existence de ces constructions et aménagements. »

ART. 3.

A rédiger comme suit :

« Le locataire qui obtient la résiliation du bail, ne peut, pendant un an à dater du jour où il délaisse les lieux, exercer un même commerce ou un commerce similaire dans le voisinage du commerce délaissé. »

ART. 4.

I. — Ajouter après le mot « fixe » à l'alinéa 1^{er}, les mots « jusqu'au 1^{er} avril 1935 ».

II. — Supprimer le troisième alinéa.

(Subsidiairement, substituer au troisième alinéa les mots : « Le loyer » au mot « Il » et le mot « travaux » au mot « transformations ».)

ART. 2.

I. — Artikel 2 te doen luiden als volgt :

« De rechter voor wien de eisch tot verbreking is aanhangig gemaakt, spreekt deze uit en machtigt den huurder de plaatsen te verlaten binnen een tijdsbestek van hoogstens zes maanden te rekenen vanaf den dag der neerlegging van het verzoekschrift tot minnelijke regeling. Hij verleent geen enkele vergoeding uit hoofde van voortijdige verbreking. »

II. — Een alinea bij te voegen luidend als volgt :

« Hij mag echter aan den huurder, uit hoofde van uitgaven, een vergoeding toekennen berekend met inachtneming en van het feit dat de verbreking hem vóór den termijn berooft van het genot der bouw- en inrichtingswerken die door hem in het vast goed werden uitgevoerd, en van het profijt dat de verhuurder heeft in het bestaan van die bouw- en inrichtingswerken. »

ART. 3.

Te doen luiden als volgt :

« De huurder die de verbreking der huur heeft bekomen, mag, gedurende een jaar te rekenen van den dag waarop hij de plaatsen verlaat, geen zelfden of gelijkaardigen handel drijven in de buurt van den verlaten handel. »

ART. 4.

I. — In de eerste alinea, na het woord « bepaalt » de woorden bij te voegen : « tot 1 April 1935 ».

II. — De derde alinea te doen wegvallen.

(Bijkomenderwijze, in de derde alinea het woord « Zij » te vervangen door de woorden « De huur » en de woorden « veranderingen aan toe te brengen » door de woorden « werken uit te voeren ».)

ART. 5.

A supprimer.

ART. 7.

A rédiger comme suit :

« Le juge saisi par un des preneurs en indivision, d'une demande en résiliation, prononce celle-ci mais peut autoriser les autres preneurs à reprendre le bail jusqu'à son échéance, aux conditions du contrat, sous réserve du droit à la réduction prévue à l'article 1^{er}. »

ART. 8.

Ajouter le mot « principal » avant les mots « ne dépassant pas ».

ART. 11.

Substituer aux mots « jugement ordonnant l'expulsion » les mots « jugement d'expulsion ».

ART. 14.

I. — Rédiger comme suit l'alinéa 2 :

« Il connaît de même de tous autres litiges basés sur le contrat de location et connexes à une contestation née de l'application de la présente loi. Il accorde notamment, sur requête, la permission de faire saisir-gager et connaît des demandes en validité ou en mainlevée des saisies-gageries. »

II. — Substituer à l'alinéa 3 les mots « dommages-intérêts éventuellement dus » aux mots « éventuels dommages-intérêts ».

Le Ministre de la Justice,

P.-E. JANSON.

ART. 5.

Te doen wegvallen.

ART. 7.

Te doen luiden als volgt :

« De rechter voor wien, door een der huurders in onverdeeldheid, de eisch tot verbreking aanhangig is gemaakt, spreekt deze uit, maar mag de andere huurders machtigen de huur over te nemen tot op den verval dag, aan de voorwaarden der overeenkomst, onder voorbehoud van het recht op de bij artikel 1 voorziene vermindering. »

ART. 8.

De woorden « die den huurder treffen » te vervangen door de woorden : « die den hoofdhuurder treffen ».

ART. 11.

De Vlaamsche tekst blijft ongewijzigd.

ART. 14.

I. — Alinea 2 te doen luiden als volgt :

« Hij neemt ook kennis van alle andere geschillen op grond van de huurovereenkomst en verwant met een uit de toepassing van deze wet voortvloeiend geschil. Hij verleent inzonderheid, op verzoek, de machtiging om pandbeslag te leggen en neemt kennis van de eischen tot geldigverklaring of tot opheffing van het pandbeslag. »

II. — In alinea 3 de woorden « eventueele schadevergoeding » te vervangen door de woorden : « schadevergoeding die eventueel mocht verschuldigd zijn ».

De Minister van Justitie,