

BELGISCHE SENAAT

—
BUITENGEWONE ZITTING 1949.
—

Wetsontwerp houdende bescherming
van de Handelszaak.

—
AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR DE
H. CLYNMANS, OP DE TEKST VAN DE
VERENIGDE COMMISSIES VAN JUSTITIE
EN VAN ECONOMISCHE ZAKEN.
—

De betiteling is te veranderen en wel als volgt :
« Wetsontwerp betreffende de handelshuurovereenkomsten ».

Afdeling IIbis. — DE HANDELSHUUROVEREENKOMST.

EERSTE ARTIKEL.

Te doen luiden als volgt :

« De wet is van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die in hoofdzaak bestemd zijn tot het drijven van kleinhandel hetzij uitdrukkelijk bepaald bij de ingenottreding, hetzij door partijen uitdrukkelijk overeengekomen in de loop der huurovereenkomst. »

§ II. — *Duur van de handelshuurovereenkomst.*

ART. 3.

« Het eerste lid door het volgende vervangen :

« De huurovereenkomsten, bedoeld bij het eerste artikel, hebben een minimumduur van negen jaar, behoudens strijdig akkoord van partijen, binnen de twee maanden na de overeenkomst bekrachtigd door de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, die proces-verbaal opmaakt van de bekrachtiging. »

(Het overige zoals in de tekst der Commissies.)

ART. 4.

De uitdrukkingen « nijverheid » en « nijverheidsbedrijf » schrappen.

N.B. — Zelfde amendement voor alle artikelen waar deze uitdrukkingen in voorkomen.

—
Zie :

Gedr. Stukken van de Senaat :

134 (Zitting 1947-1948) : Ontwerp overgemaakt door de Kamer der Volksvertegenwoordigers.

384 (Zitting 1948-1949) : Verslag.

SÉNAT DE BELGIQUE

—
SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1949.
—

Projet de loi sur la protection
du Fonds de Commerce.

—
AMENDEMENTS PROPOSÉS
PAR M. CLYNMANS AU TEXTE DES
COMMISSIONS RÉUNIES DE LA JUSTICE
ET DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES.
—

Le titre du projet de loi est à libeller comme suit :
« Projet de loi sur les baux commerciaux. »

Section IIbis. — LE BAIL COMMERCIAL.

ARTICLE PREMIER.

A remplacer par le texte ci-après :

« La loi s'applique aux baux ayant pour objet des immeubles ou parties d'immeubles affectés principalement à l'exploitation d'un commerce de détail, soit de manière expresse dès l'entrée en jouissance soit de l'accord exprès des parties en cours de bail. »

§ II. — *De la durée du bail commercial.*

ART. 3.

Remplacer le premier alinéa par :

« Les baux visés à l'article premier auront une durée minimum de neuf années, sauf accord contraire des parties, homologué dans les deux mois de la convention par le juge de paix de la situation de l'immeuble, qui dressera procès-verbal de l'homologation. »

(Le reste comme le texte des Commissions.)

ART. 4.

Biffer les termes « industriel » et « industrie ».

N.B. — Même amendement pour tous autres articles où ces mots figurent.

—
Voir :

Documents du Sénat :

134 (Session de 1947-1948) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

384 (Session de 1948-1949) : Rapport.

ART. 5.

De zinsnede : « het goed dat hij verlaten heeft » vervangen door : « de lokalen die hij verlaten heeft ».

§ III. — *Herziening van de huur.*

ART. 6.

Eerste lid :

De tekst hernemen van artikel 7 van het ontwerp op 5 Februari 1948 overgemaakt door de Kamer der Volksvertegenwoordigers (gedr. Stuk 134 Senaat, zitting 1947-1948) :

« Bij het verstrijken van elke driejarige termijn, zelfs indien de huurovereenkomst bepalingen bevat betreffende de aanpassing van het bedrag van de huur, kan de partij, die van oordeel mocht zijn dat nieuwe omstandigheden zijn ontstaan, welke een herziening billijken, namelijk de last van de herstellingen aan het onroerend goed, de wijzigingen in de waarde van de onroerende goederen, het algemeen prijzenpeil, het algemeen verloop van de zaken, de waarde van de wijk of van de ligging, de wederaanpassing er van vorderen bij de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is. »

Tweede en derde lid zoals in de tekst der Commissies.

ART. 11.

Het tweede lid schrappen.

ART. 14.

In fine van n^r 1^o bijvoegen :

« De ingeroepen reden zal niet gelden, wanneer het bewezen is dat de eigenaar het onroerend goed heeft aangekocht met de bedoeling de plaats van de uittreedende huurder in te nemen. »

» Behoudens tegenbewijs, zal de koop beschouwd worden met dit doel gebeurd te zijn, indien deze geen vaste datum verkregen heeft vóór de drie jaar, die het verstrijken der huurovereenkomst voorafgaan. »

Tweede lid van n^r 4^o :

In fine, de volgende zinsnede « na het instellen van deze rechtspleging werden aangebracht » te vervangen door : « na de betekening der door artikel 12 vereiste kennisgeving van weigering der hernieuwing van de huurovereenkomst werden aangebracht ».

In fine van het artikel :

« artikel 24 » vervangen door « artikel 23 ».

ART. 22bis.

Een artikel 22bis toevoegen, luidende :

« Behoudens gegronde reden, kan het recht op de huurovereenkomst waarvan de hernieuwing be-

ART. 5.

Remplacer le membre de phrase : « immeuble qu'il a quitté » par « les locaux qu'il a quittés ».

§ III. — *De la révision du loyer.*

ART. 6.

A l'alinéa premier :

Reprendre le texte de l'article 7 du projet transmis par la Chambre des Représentants le 5 février 1948 (doc. 134 du Sénat, session 1947-1948) :

« A l'expiration de chaque triennat, même si la convention de bail contient des dispositions relatives à l'adaptation du taux du loyer, la partie qui estimerait que des circonstances nouvelles sont intervenues, de nature à justifier une révision, telles la charge des réparations immobilières, les modifications de la valeur des immeubles, du mouvement général des prix, du mouvement général des affaires, de la valeur du quartier ou de l'emplacement, peut en demander la réadaptation au juge de paix de la situation de l'immeuble. »

Les 2^e et 3^e alinéas du texte des Commissions sont maintenus.

ART. 11.

Supprimer l'alinéa 2.

ART. 14.

In fine du 1^o ajouter :

« Ce motif ne sera pas valable s'il est établi que le propriétaire a acquis l'immeuble en vue de se substituer au locataire sortant. »

» Sauf preuve contraire, l'acquisition sera présumée faite dans ce but, si elle n'a pas date certaine avant les trois ans qui précèdent l'expiration du bail. »

Au 2^e alinéa du 4^o :

Remplacer *in fine* les mots : « postérieurement à l'intentement de cette procédure » par les mots : « postérieurement à la notification exigée par l'article 12 pour faire connaître le refus de renouvellement du bail. »

In fine de l'article :

Remplacer : « article 24 » par « article 23 ».

ART. 22bis.

Ajouter un article 22bis, ainsi conçu :

« Sauf motif légitime, le droit au bail, dont le renouvellement a été obtenu dans les conditions

komen werd in de voorwaarden hiervoren vermeld, slechts afgestaan worden door de huurder, die minstens gedurende drie jaar, persoonlijk in het gehuurd onroerend goed, de handel uitgeoefend heeft.

» In geval van afstand door een huurder, die aan deze voorwaarden niet voldoet, worden deze afstand als nietig en onbestaande en de huurovereenkomst als verbroken beschouwd. »

ART. 23.

Het eerste lid te doen luiden :

« Ingeval de huurder, die regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing der huurovereenkomst, tegen de vroegere of tegen een hogere huurprijs gebruik te maken, de hernieuwing niet heeft verkregen om de reden voorzien in artikel 14, 1^o, heeft hij, vóór de ont ruiming der lokalen, recht op een door de verhuurder te betalen uitwinningvergoeding die, behoudens overeenkomst of akkoord der partijen, forfaitair vastgesteld is op één jaar huur, na aftrek van de door onderverhuuring opgeleverde huursommen.

» In de andere bij artikel 14 voorziene gevallen, heeft de uitgewonnen huurder slechts recht op de hiervoren bepaalde forfaitaire vergoeding, wanneer hij in rechte het afdoend bewijs levert dat hij er werkelijk toe bijgedragen heeft om aan het onroerend eigendom een zeker percentage van vermeerdering van huurwaarde te verzekeren. »

Tweede en derde lid zoals in de tekst der Commissies.

ART. 30.

Een tweede lid bijvoegen, zijnde het tweede lid van artikel 41 van het door de Kamer overgemaakte ontwerp :

« Tot op de dag waarop een wet, waardoor artikel 2 der wet van 15 December 1872 wordt gewijzigd, het handelskarakter heeft vastgesteld van de handelingen verricht bij de uitoefening van een ambachtsbedrijvigheid, worden de bepalingen van deze wet uitgebreid tot de huurovereenkomsten van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen toegestaan aan ambachtslieden, die rechtstreeks aan het publiek verkopen, zelfs indien de verkoopverrichtingen slechts een bijkomstigheid van hun beroep mochten uitmaken. »

ci-dessus déterminées, ne pourra être cédé que par le locataire ayant, pendant trois ans au moins, exercé personnellement le commerce dans l'immeuble loué.

» En cas de cession consentie par un locataire ne remplissant pas cette condition, le renouvellement sera considéré comme nul et non avenu et le bail résilié. »

ART. 23.

Libeller comme suit le premier alinéa :

« Au cas où le preneur, ayant régulièrement manifesté sa volonté d'user de son droit de renouvellement du bail, au loyer ancien ou à un loyer supérieur, s'est vu refuser pour le motif prévu à l'article 14, 1^o, il a droit, avant évacuation des lieux, à recevoir du bailleur une indemnité d'éviction qui, sauf convention ou accord des parties, est fixée forfaitairement à une année de loyer, sous déduction des sommes de loyer rapportées par les sous-locations.

» Dans les autres cas prévus à l'article 14, le preneur évincé n'aura droit à l'indemnité forfaitaire visée ci-dessus que s'il établit à suffisance de droit en justice que par son fait il a contribué à donner à l'immeuble un certain pourcentage de majoration de valeur locative. »

Les 2^e et 3^e alinéas du texte des Commissions sont maintenus.

ART. 30.

Ajouter un second alinéa en reprenant le second alinéa de l'article 41 du projet transmis par la Chambre :

« Jusqu'au jour où une loi modifiant l'article 2 de la loi du 15 décembre 1872 aura décidé du caractère commercial des actes accomplis dans l'exercice d'une profession artisanale, les dispositions de la présente loi s'étendront aux baux d'immeubles ou parties d'immeubles, consentis aux artisans vendant directement au public, lors même que les opérations de vente ne seraient que l'accessoire de leur profession. »