

Chambre des Représentants

SESSION 1954-1955.

PROJET DE LOI

modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce.

PROJET

RÉAMENDÉ PAR LE SÉNAT (1).

Article premier.

La Section IIbis, du Chapitre II, du Livre III, Titre VIII, du Code civil, modifiée par l'article premier de la loi du 30 avril 1951, sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce, est modifiée comme suit :

1° L'article premier est remplacé par la disposition suivante :

« Tombent sous l'application de la présente section, les baux d'immeubles ou de parties d'immeubles, qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès des parties en cours du bail, sont affectés principalement par le preneur ou par un

(1) Voir :

Documents du Sénat :

48 (1953-1954) : Proposition de loi.
240 (1953-1954) : Rapport.

Annales du Sénat :

10 mars 1954.

Documents de la Chambre :

407 (1953-1954) : Projet transmis par le Sénat.
97 (S. E. 1954) : N° 1.
N°s 2 et 3 : Amendements.
N° 4 : Rapport.

Annales de la Chambre :

26 et 28 avril 1955.

Documents du Sénat :

213 (1954-1955) : Projet amendé par la Chambre.
248 (1954-1955) : Rapport.
262 (1954-1955) : Amendements.

Annales du Sénat :

9 juin 1955.

(A)

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1954-1955.

WETSONTWERP

tot wijziging van de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

ONTWERP

OPNIEUW GEWIJZIGD DOOR DE SENAAT (1).

Eerste artikel.

De afdeling IIbis van hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd door het eerste artikel van de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds, wordt als volgt gewijzigd :

1° Het eerste artikel wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Vallen onder toepassing van deze afdeling de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend bij de ingenottreding van de huurder, hetzij door een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de

(1) Zie :

Stukken van de Senaat :

48 (1953-1954) : Wetsvoorstel.
240 (1953-1954) : Verslag.

Handelingen van de Senaat :

10 Maart 1954.

Stukken van de Kamer :

407 (1953-1954) : Ontwerp overgemaakt door de Senaat.
97 (B. Z. 1954) : N° 1.
N°s 2 en 3 : Amendementen.
N° 4 : Verslag.

Handelingen van de Kamer :

26 en 28 April 1955.

Stukken van de Senaat :

213 (1954-1955) : Ontwerp gewijzigd door de Kamer.
248 (1954-1955) : Verslag.
262 (1954-1955) : Amendementen.

Handelingen van de Senaat :

9 Juni 1955.

sous-locataire à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public. »

2° A l'article 3, alinéa 3, les mots « la troisième et de la sixième année » et à l'alinéa 5, les mots « la troisième ou de la sixième année » sont remplacés par les mots « chaque triennat ».

3° L'article 11 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Article 11, I. — En cas de cession portant sur l'intégralité des droits du locataire principal, le cessionnaire devient le locataire direct du bailleur.

» La sous-location totale accompagnée de la cession du fonds de commerce est assimilée à la cession du bail.

» II. — En cas de sous-location totale ou partielle, faite ensemble avec la location du fonds de commerce ou donnant lieu à l'établissement d'un fonds de commerce, le sous-locataire a droit au renouvellement de son bail, si et dans la mesure où, le locataire principal obtient lui-même le renouvellement du bail principal, sauf le droit de reprise du locataire principal par application de l'article 16 et le droit du sous-locataire, en cas de non-renouvellement, à l'indemnité prévue à l'article 25 ou à l'article 16, IV.

» L'abstention du locataire principal de demander le renouvellement ou le rejet de sa demande pour des motifs qui lui sont personnels, ne portent pas préjudice au droit du sous-locataire au renouvellement à condition que la demande de celui-ci, régulièrement adressée au locataire principal, ait été dénoncée au bailleur le même jour et dans les mêmes formes. Si le sous-locataire a communiqué sa demande au bailleur, celui-ci lui dénoncera de même copie de toute notification qu'il ferait au locataire principal.

» Si la location principale prend fin avant l'échéance du bail par la faute, à l'initiative ou de l'accord du locataire principal, le sous-locataire devient le locataire direct du bailleur, aux conditions à déterminer de commun accord. A défaut d'accord, le juge, saisi par la partie la plus diligente fixe ces conditions en équité et en ce qui concerne le loyer fait application des dispositions de l'article 19.

« III. — Le preneur originaire demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent du bail initial. »

4° A l'article 14, après le premier alinéa, il est ajouté un alinéa nouveau, libellé comme suit :

« A défaut d'accord entre parties, le sous-locataire qui, en vue de sauvegarder ses droits à l'égard du bailleur, comme prévu à l'article 11, II, alinéa 2, lui a dénoncé sa demande, cite le locataire principal et le bailleur dans les trente jours de la réponse négative reçue de l'un d'entre eux, ou si l'un ou l'autre se sont abstenus de répondre, dans les trente jours qui suivent l'expiration du délai de trois mois. Le bailleur qui n'a pas pris attitude à l'égard du sous-locataire peut, en cours d'instance, dans les délais qui lui sont impartis par le juge, invoquer son droit de reprise ou subordonner le renouvellement à des conditions différentes. »

loop der huurovereenkomst, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak bestemd zijn tot het drijven van een kleinhandel of tot de bedrijvigheid van een ambachtsman die rechtstreeks met het publiek handelt. »

2° In artikel 3, derde lid, worden de woorden « het derde en van het zesde jaar » en in het vijfde lid de woorden « het derde of van het zesde jaar » vervangen door « iedere driejarige termijn ».

3° Artikel 11 wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« Artikel 11, I. — Bij afstand slaande op de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, wordt de overnemer de rechtstreekse huurder van de verhuurder.

» De volledige onderverhuring, tegelijk met de afstand van het handelsfonds, staat gelijk met afstand van de huurovereenkomst.

» II. — In geval van volledige of gedeeltelijke onderverhuring die samen met de huur van het handelsfonds geschiedt of tot de totstandbrenging van een handelsfonds aanleiding geeft, heeft de onderhuurder recht op de hernieuwing van zijn huurovereenkomst, indien en voor zover de hoofdhuurder zelf de hernieuwing van de huurovereenkomst verkrijgt, behoudens het recht tot terugneming van de hoofdhuurder bij toepassing van artikel 16, en het recht van de onderhuurder op de in artikel 25 of in artikel 16, IV, bedoelde vergoeding in geval van niet-hernieuwing.

» Het feit dat de hoofdhuurder de hernieuwing niet aanvraagt of dat zijn aanvraag verworpen wordt, om redenen die hem persoonlijk betreffen, doet geen afbreuk aan het recht van de onderhuurder op hernieuwing, op voorwaarde dat diens regelmatig aan de hoofdhuurder gerichte aanvraag op dezelfde dag en in dezelfde vormen aan de verhuurder werd aangezegd. Indien de onderhuurder aan de verhuurder zijn aanvraag heeft laten kennen, bezorgt deze hem een afschrift van ieder aan de hoofdhuurder betekend stuk.

» Zo de hoofdhuur door de schuld, op initiatief of met instemming van de hoofdhuurder ten einde loopt vóór de vervaltijd van de huurovereenkomst, wordt de onderhuurder de rechtstreekse huurder van de verhuurder, tegen de in gemeen overleg te bepalen voorwaarden. Komt het tot geen overeenkomst, dan bepaalt de rechter, daartoe verzocht door de meest gerede partij, die voorwaarden naar billijkheid en past hij, wat de huurprijs betreft, het in artikel 19 bepaalde toe.

« III. — De oorspronkelijke huurder blijft hoofdelijk onderworpen aan al de uit de oorspronkelijke huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen. »

4° In artikel 14 wordt, na het eerste lid, een nieuw lid ingevoegd, luidend als volgt :

« Bij gebreke van overeenkomst tussen partijen, dagvaardt de onderhuurder, die, om zijn rechten ten opzichte van de verhuurder te vrijwaren, als bepaald in artikel 11, II, lid 2, hem zijn aanvraag heeft aangezegd, de hoofdhuurder en de huurder binnen dertig dagen na het afwijzend antwoord van één van beiden of, indien de ene of de andere niet geantwoord hebben, binnen de dertig dagen die volgen op het verstrijken van de termijn van drie maanden. De verhuurder, die zijn houding ten opzichte van de huurder niet heeft bepaald, kan, in de loop van het geding, binnen de termijnen, die hem door de rechter worden toegestaan, zijn recht tot terugneming inroepen of de hernieuwing van andersluidende voorwaarden afhankelijk maken. »

5° L'article 25, 3°, et l'article 25, 6°, sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Article 25, 3° :

» L'indemnité est de trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé, si le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas dans les six mois et pendant deux ans au moins, l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur. Cette indemnité n'est pas due si le bailleur donne à l'immeuble une affectation qui lui aurait permis la reprise sans indemnité ou moyennant une indemnité égale ou inférieure à celle qu'il a dû supporter.

» Article 25, 6° :

» L'indemnité d'éviction est de trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé, si le bailleur ou le nouveau preneur ouvre avant l'expiration d'un délai de deux ans, un commerce similaire sans en avoir donné connaissance au preneur sortant lors de son éviction. Le bailleur et le tiers nouvel occupant sont solidairement tenus. »

6° A l'article 25, après le huitième alinéa, il est ajouté un alinéa nouveau, libellé comme suit :

« En cas de sous-location commerciale, le juge peut répartir l'indemnité entre le locataire principal et le sous-locataire. »

7° A l'article 25, alinéa 10 (ancien alinéa 9), la référence au 3° est supprimée.

Dispositions transitoires.

Art. 2.

La présente loi est applicable aux baux commerciaux en cours et aux affaires actuellement pendantes.

Le preneur et le sous-locataire qui désirent, par application des dispositions nouvelles, prévues à l'article premier, 1°, 3° et 4°, obtenir le renouvellement du bail, doivent, dans le cas où les délais prescrits à l'article 14 de la Section IIbis, du Chapitre II, du Livre III, Titre VIII, du Code civil, sont expirés et, sauf jugement définitif refusant le droit au renouvellement, notifier leur demande au bailleur ou au locataire principal et, le cas échéant, la dénoncer au bailleur dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Les dispositions du présent article ne portent pas préjudice aux droits qu'un tiers établirait avoir acquis avant le 23 février 1954.

Bruxelles, le 9 juin 1955.

Le Président du Sénat,

R. GILLON.

Les Secrétaires,

R. DE MAN,
G. CROMMEN.

5° Artikel 25, 3°, en artikel 25, 6°, worden door de volgende bepalingen vervangen :

« Artikel 25, 3° :

» De vergoeding bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een som, die voor de algehele vergoeding van het berokkende nadeel volstaat, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, binnen zes maanden en in de loop van ten minste twee jaar het voornemen niet ten uitvoer legt met het oog waarop hij het goed tegen de huurder heeft kunnen uitwinnen. Die vergoeding is evenwel niet verschuldigd, indien de verhuurder aan het onroerend goed een bestemming geeft, die hem de terugneming mogelijk maakte zonder vergoeding of mits een vergoeding gelijk aan of lager dan de vergoeding die hij heeft moeten dragen.

» Artikel 25, 6° :

» De uitwinningsvergoeding bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een som, die voor de algehele vergoeding van het berokkende nadeel volstaat, indien de verhuurder of de nieuwe huurder vóór het verstrijken van een termijn van twee jaar, een gelijkaardige handel opent, zonder hiervan aan de uittrekkende huurder, ten tijde van diens uitwinning, kennis te hebben gegeven. De verhuurder en de derde nieuwe huurder zijn hoofdelijk tot die vergoeding verplicht. »

6° In artikel 25 wordt, na het achtste lid, een nieuw lid ingevoegd, luidend als volgt :

« In geval van handelsonderverhuur kan de rechter de vergoeding verdelen tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder. »

7° In artikel 25, lid 10 (oud lid 9), wordt de verwijzing naar 3° geschrapt.

Overgangsbepalingen.

Art. 2.

Deze wet is van toepassing op de lopende handelshuurovereenkomsten en de thans aanhangige zaken.

De huurder en de onderhuurder, die, met toepassing van de in het eerste artikel, 1°, 3° en 4° opgenomen nieuwe bepalingen, huurhervernieuwing wensen te verkrijgen, moeten, ingeval de bij artikel 14 van de afdeling IIbis van hoofdstuk II, Boek III, Titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek gestelde termijnen verstreken zijn en behoudens eindvonnis waarbij de hernieuwing van de huur wordt geweigerd, hun aanvraag aan de verhuurder of aan de hoofdhuurder betrekken en ze, in voorkomend geval, aan de verhuurder aanzeggen binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet.

De bepalingen van dit artikel schaden de rechten niet, die een derde zou bewijzen verkregen te hebben vóór 23 Februari 1954.

Brussel, 9 Juni 1955.

De Voorzitter van de Senaat,