

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

15 JANVIER 1951.

PROJET DE LOI

sur les baux commerciaux en vue de la protection
du fonds de commerce.

AMENDEMENTS

PRESENTES PAR M. JANSSENS.

INTITULE DU PROJET.

Supprimer les mots « les baux commerciaux en vue de ».

Article premier.

Au sous-titre, Section IIbis, remplacer les mots « aux baux commerciaux » par les mots « à certains baux à loyer ».

Paragraphe premier (§ 1^{er}).

Remplacer les mots « Des Baux Commerciaux » par les mots « Du bail de l'établissement commercial, industriel ou artisanal ».

Article premier.

Remplacer le texte du projet par les dispositions suivantes :

« Les dispositions de la présente section s'appliquent au louage des immeubles et parties d'immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance, soit de l'accord exprès des parties, en cours du bail, sont affectés principalement à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale. »

Voir :

265 (1950) : Projet de loi.

124 : Rapport.

125, 150 et 153 : Amendements.

15 JANUARI 1951.

WETSONTWERP

op de handelshuurovereenkomsten met het oog
op de bescherming van het handelsfonds.

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER JANSSENS.

TITEL VAN HET ONTWERP.

De woorden « op de handelshuurovereenkomsten met het oog » weglaten.

Eerste artikel.

In de ondertitel, Afdeling IIbis, de woorden « aan de handelshuurovereenkomsten » vervangen door de woorden « aan zekere huurovereenkomsten ».

Eerste paragraaf (§ 1).

Het woord « Handelshuurovereenkomsten » vervangen door de woorden « De huurovereenkomst van de handels-, nijverheids- of ambachtsinrichting ».

Eerste artikel.

De tekst van het ontwerp vervangen door de volgende bepalingen :

« De bepalingen van deze afdeling zijn toepasselijk op het verhuren van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend bij de ingenottreding, hetzij door een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop der huurovereenkomst, in hoofdzaak bestemd zijn tot uitoefening van een handels-, nijverheids- of ambachtsbedrijvigheid. »

Zie :

265 (1950) : Wetsontwerp.

124 : Verslag.

125, 150 en 153 : Amendementen.

Art. 2.

Supprimer le troisième alinéa (2^o) et le cinquième alinéa (4^o).

Paragraphe 2 (§ 2).

Supprimer, dans l'intitulé, le mot « commercial ».

Art. 3.

1. — Au deuxième alinéa, remplacer les mots « excédant celle restant à courir » par les mots « excédant le cours ».

2. — Au quatrième alinéa, remplacer les mots « faite sur interpellation devant le Juge » par les mots « homologuée par le Juge de Paix de la situation des lieux ».

3. — Supprimer le cinquième alinéa.

Art. 4.

1. — Rédiger comme suit le deuxième alinéa :

« 1^o Au bail des locaux destinés à l'habitation qui font partie de l'ensemble de l'établissement commercial, industriel ou artisanal, si le bailleur est le même que celui de cet établissement ».

2. — Rédiger comme suit le troisième alinéa :

« 2^o Au bail des locaux accessoires nécessaires à l'exercice de la profession, même s'il n'y a pas identité du bailleur, à condition que, dans ce dernier cas, il ait été fait expressément mention de cette affectation commerciale, industrielle ou artisanale ».

3. — Au dernier alinéa, supprimer le mot « Toutefois ».

Art. 5.

Remplacer les mots « son commerce » par les mots « son établissement commercial, industriel ou artisanal ».

Paragraphe 3 (§ 3).

Dans l'intitulé, supprimer l'accent aigu sur l'e du mot « révision ».

Art. 6.

1. — À la deuxième et à la dernière ligne du premier alinéa, supprimer l'accent aigu sur l'e du mot « révision ».

2. — À la deuxième ligne du dernier alinéa, supprimer l'accent aigu sur le 1^{er} e du mot « révisé ».

Art. 7.

1. — Au premier alinéa, deuxième ligne, remplacer les mots « son commerce » par les mots « sa profession ».

2. — Au premier alinéa, deuxième et troisième lignes, supprimer les mots « dont le coût ne dépasse pas trois années de loyer ».

Art. 2.

Het derde lid (2^o) en het vijfde lid (4^o) weglaten.

Paragraaf 2 (§ 2).

Het woord « handelsovereenkomst », in de titel, vervangen door het woord « huurovereenkomst ».

Art. 3.

1. — In het tweede lid, de woorden « nog te lopen » weglaten.

2. — In het vierde lid, de woorden « bij ondervraging voor de rechter afgelegde » vervangen door de woorden « verklaring door de vrederechter van de plaats waar het goed is gelegen bekrachtigd ».

3. — Het vijfde lid weglaten.

Art. 4.

1. — Het tweede lid doen luiden als volgt :

« 1^o op de huurovereenkomst van de tot woning bestemde lokalen die deel uitmaken van het geheel dat de handels-, nijverheids- of ambachtsinrichting omvat, indien de verhuurder dezelfde is als die van deze inrichting; »

2. — Het derde lid doen luiden als volgt :

« 2^o op de huurovereenkomsten van de tot de uitoefening van het bedrijf nodige bijlokale, zelfs ingeval er geen identiteit van verhuurder is, onder voorwaarde, in laatstbedoeld geval, dat in de huurovereenkomst uitdrukkelijk melding van die handels-, nijverheids- of ambachtsbestemming werd gemaakt; »

3. — In het laatste lid, het woord « Evenwel » weglaten.

Art. 5.

De woorden « zijn handel » vervangen door de woorden « zijn handels-, nijverheids- of ambachtsinrichting ».

§ 3.

In de titel van de Franse tekst, het teken op de e van het woord « révision » weglaten.

Art. 6.

1. — Op de tweede en de laatste regel van het eerste lid van de Franse tekst, het teken op de e van het woord « révision » weglaten.

2. — Op de tweede regel van het laatste lid, het teken op de 1^{ste} e van het woord « révisé » weglaten.

Art. 7.

1. — Op de tweede regel van het eerste lid, het woord « handelsbedrijf » vervangen door « beroep ».

2. — In het eerste lid, op de derde en vijfde regel, de woorden « en waarvan de kosten drie jaar huur niet te boven gaan » weglaten.

3. — Au quatrième alinéa, première ligne, entre les mots « à usage commercial » et les mots « le sous-localitaire » intercaler les mots « industriel ou artisanal ».

Art. 8.

Supprimer les deuxième et troisième alinéas.

Art. 10.

Supprimer le deuxième alinéa.

Art. 13.

Rédiger comme suit le premier alinéa :

« Le preneur ou son cessionnaire ont le droit d'obtenir, de préférence à toute autre personne, le renouvellement du bail, soit à l'expiration de celui-ci, soit à l'expiration de chaque période de renouvellement, pour une durée de neuf années, et à la condition de continuer le même commerce, sauf accord des parties constaté par un acte authentique ou par une déclaration homologuée par le Juge. »

Art. 14.

1. — Rédiger comme suit le premier alinéa :

« Le preneur ou son cessionnaire désireux d'exercer leur droit au renouvellement du bail, doivent, à peine de déchéance, le notifier au bailleur, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, quinze mois au plus et un an au moins avant l'expiration du bail en cours. »

2. — Au deuxième alinéa, deuxième ligne, remplacer les mots « le preneur lui-même est disposé » par les mots « le preneur ou son cessionnaire sont disposés ».

3. — Au troisième alinéa, remplacer les mots « 18^e mois » par les mots « quinzième mois ».

Art. 16.

1. — Au troisième alinéa, I, 2^e, placer une virgule après les mots « entreprise commerciale » et ajouter les mots « industrielle ou artisanale ».

2. — Au quatrième alinéa, I, 3^e, remplacer les mots « son commerce » par les mots « sa profession ».

3. — Au cinquième alinéa, I, 4^e, remplacer les mots « du commerce » par les mots « de l'entreprise commerciale, industrielle ou artisanale ».

4. — Au neuvième alinéa, II, placer une virgule après le mot « commercial » et ajouter les mots « industriel ou artisanal ».

5. — Supprimer le dixième alinéa, III.

Art. 19.

Au premier alinéa, troisième ligne, remplacer les mots « l'agglomération ou la région » après les mots « le quartier ».

3. — In het vierde lid, op de eerste regel, het woord « handelsgebruik » vervangen door de woorden « handels-, nijverheids- of ambachtsgebruik ».

Art. 8.

Het tweede en het derde lid weglaten.

Art. 10.

Het tweede lid weglaten.

Art. 13.

Het eerste lid doen luiden als volgt :

« De huurder of zijn overnemer hebben het recht, bij voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van de huurovereenkomst te verkrijgen, hetzij bij het verstrijken er van, hetzij bij het verstrijken van iedere hernieuwingsperiode, voor een duur van negen jaar, mits dezelfde handel voort te zetten, behoudens akkoord van partijen dat blijkt uit een authentieke akte of uit een door de rechter bekrachtigde verklaring. »

Art. 14.

1. — De eerste volzin van het eerste lid doen luiden als volgt :

« De huurder of zijn overnemer die hun recht op hernieuwing van de huurovereenkomst verlangen uit te oefenen, moeten zulks, op straffe van verval, aan de verhuurder bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief betekenen, ten hoogste vijftien maanden en ten minste één jaar vóór het verstrijken van de lopende huurovereenkomst. »

2. — Op de zevende en achtste regel, de woorden « de huurder zelf bereid is » vervangen door de woorden « de huurder of zijn overnemer bereid zijn ».

3. — In het tweede lid, de woorden « 18^e maand » vervangen door de woorden « vijftiende maand ».

Art. 16.

1. — In het derde lid, I, 2^e, het woord « handelsonderneming » vervangen door de woorden « handels-, nijverheids- of ambachtsonderneming ».

2. — In het vierde lid, I, 3^e, de woorden « zijn handel » vervangen door de woorden « zijn beroep ».

3. — In het vijfde lid, I, 4^e, de woorden « van de handel » vervangen door de woorden « van de handels-, nijverheids- of ambachtsonderneming ».

4. — In het negende lid, II, het woord, « handelsgebruik » vervangen door de woorden « handels-, nijverheids- of ambachtsgebruik ».

5. — Het tiende lid, III, weglaten.

Art. 19.

Op de derde regel van het eerste lid, de woorden « de agglomeratie of de streek » vervangen door de woorden « de wijk ».

Art. 20.

Remplacer les mots « si appel n'a pas été interjeté au jugement rendu en premier ressort » par les mots « si le jugement rendu en premier ressort n'a pas été frappé d'appel ».

Art. 25.

Rédiger comme suit cet article :

« Si le preneur a régulièrement manifesté sa volonté d'user de son droit de renouvellement et se l'est vu refuser, il a droit à une indemnité qui, sauf accord des parties survenant après l'ouverture de ce droit, est fixée forfaitairement au montant de trois ans de loyer.

» Cette indemnité sera éventuellement majorée des sommes suffisantes pour assurer au preneur une réparation intégrale du préjudice subi :

1° si le bailleur ou un des occupants énumérés à l'art. 16, paragraphe 1, 1°, même en cas d'application du paragraphe III de l'article 16, exerce dans l'immeuble une activité commerciale, industrielle ou artisanale similaire à celle du preneur;

2° si le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas, dans les six mois et ce pendant deux ans au moins, l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur;

3° si le preneur qui a fait une offre sérieuse a été évincé par suite de l'offre d'un tiers surenchérisseur, conformément à l'article 23, et si ce nouveau preneur exerce dans l'immeuble une activité commerciale, industrielle ou artisanale similaire à celle du preneur sortant.

» Lorsque le bailleur est propriétaire du fonds de commerce qui est exploité dans l'immeuble loué et que le bail porte simultanément sur le bien loué et le fonds de commerce, il ne doit pas d'indemnité, à moins que le preneur n'établisse qu'il a augmenté l'importance du fonds de commerce d'au moins 15 %. En ce cas, le juge fixe l'indemnité, en équité, selon la plus-value qui en est résultée pour le bailleur ».

Art. 2.

Dispositions transitoires.

Art. 33.

Rédiger comme suit le premier alinéa :

« La présente loi est applicable aux baux en cours des immeubles et parties d'immeubles affectés principalement à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale ».

Art. 20.

In de Franse tekst, de woorden « si appel n'a pas été interjeté au jugement rendu en premier ressort » vervangen door de woorden « si le jugement rendu en premier ressort n'a pas été frappé d'appel ».

Art. 25.

Dit artikel doen luiden als volgt :

« Indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en die hernieuwing niet heeft gekregen, heeft hij recht op een vergoeding die, behoudens akkoord van partijen na ingang van dat recht, forfaitair vastgesteld wordt op het bedrag van drie jaar huur.

» Die vergoeding wordt eventueel verhoogd met de bedragen die toereikend zijn om de gehele vergoeding van het geleden nadeel aan de huurder te verzekeren :

1° wanneer de verhuurder of een der in artikel 16, § 1, 1°, vermelde huurders, zelfs indien toepassing is gemaakt van artikel 16, § III, in het onroerend goed een handels-, nijverheids- of ambachtsbedrijvigheid uitoefent, die gelijkwaardig is als de bedrijvigheid van de huurder;

2° wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te laten blijken, binnen zes maanden en wel in de loop van ten minste twee jaren, het voornemen niet ten uitvoer brengt waarvoor hij de huurder heeft kunnen uitwinnen;

3° wanneer de huurder die een ernstig aanbod gedaan heeft afgewezen werd ten gevolge van het aanbod van een meerbiedende derde, overeenkomstig artikel 23, en bedoelde nieuwe huurder in het goed een handels-, nijverheids- of ambachtsbedrijvigheid uitoefent, die gelijkaardig is aan de bedrijvigheid van de afgaande huurder. »

« Wanneer de verhuurder eigenaar is van het handelsfonds dat in het verhuurde goed gedreven wordt en de huurovereenkomst tegelijk staat op het verhuurde goed en op het handelsfonds, is hij geen vergoeding verschuldigd, tenzij de huurder bewijst dat hij de belangrijkheid van het handelsfonds met ten minste 15 t. h. heeft opgevoerd. In dit geval stelt de rechter de vergoeding naar billijkheid vast, op grond van de waardevermeerdering die daaruit voor de verhuurder is ontstaan. »

Art. 2.

Overgangsbepalingen.

Art. 33.

Het eerste lid doen luiden als volgt :

« Deze wet is van toepassing op de lopende huurovereenkomsten van de onroerende goederen en gedeelten van onroerende goederen die in hoofdzaak bestemd zijn tot uitoefening van een handels-, nijverheids- of ambachtsbedrijvigheid. »