

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1949-1950.

SÉANCE DU 13 DÉCEMBRE 1949.

Projet de loi
sur la protection du Fonds de Commerce.

AMENDEMENTS PROPOSÉS PAR M^{me} CISELET ET M. MOUREAUX AU TEXTE DES COMMISSIONS RÉUNIES DE LA JUSTICE ET DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES ET DES CLASSES MOYENNES.

ART. 2.

Remplacer le 5^o par le texte suivant :

« les baux d'immeubles qui, par leur revenu cadastral, tombent sous l'application du 2^o de l'article 53 du Code des droits d'enregistrement ou les baux de parties de ces immeubles. »

Justification.

Il n'est pas indiqué de choisir un chiffre invariable quelle que soit la situation de l'immeuble loué (grande agglomération, petite ville ou village).

Le système que nous proposons est plus souple et plus équitable que celui du projet de loi.

ART. 3.

Supprimer le quatrième alinéa et le remplacer par le texte suivant :

« Les parties peuvent y mettre fin à tous moments par accord exprès ».

Voir :

Documents du Sénat :

36 (Session de 1949-1950) : Rapport complémentaire;
41, 43 et 44 (Session de 1949-1950) : Amendements.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1949-1950.

VERGADERING VAN 13 DECEMBER 1949.

Wetsontwerp houdende bescherming
van de handelszaak.

AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR Mevr. CISELET EN DE H. MOUREAUX, OP DE TEKST DER VERENIGDE COMMISSIES VAN JUSTITIE EN VAN ECONOMISCHE ZAKEN EN MIDDENSTAND.

ART. 2.

Het 5^o te vervangen door de volgende tekst :

« de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen die, door hun kadastraal inkomen, onder toepassing van het 2^o van artikel 53 van het Wetboek der registratierechten vallen of de huurovereenkomsten betreffende gedeelten van die onroerende goederen. »

Verantwoording.

Het is niet aangewezen een onveranderlijk cijfer te kiezen, welke ook de ligging van het gehuurde onroerend goed zij (grote agglomeratie, kleine stad of dorp). Het stelsel dat wij voorstaan is leniger en billijker dan dat van het wetsontwerp.

ART. 3.

De vierde alinea te doen wegvallen en te vervangen door de volgende tekst :

« Partijen kunnen er te allen tijde, bij uitdrukkelijk akkoord, een einde aan maken. »

Zie :

Gedr. Stukken van de Senaat :

36 (Zitting 1949-1950) : Aanvullend verslag;
41, 43 en 44 (Zitting 1949-1950) : Amendementen.

Justification.

Il nous paraît que l'accord expressément donné par les parties doit suffire à garantir leur libre consentement. Il serait regrettable, pensons-nous, d'astreindre bailleurs et preneurs à des démarches inutiles et qui peuvent être coûteuses.

ART. 9.

Supprimer la dernière phrase du dixième alinéa et la remplacer par le texte suivant :

« Si les transformations ne sont pas supprimées et si elles ont été faites avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, celui-ci a le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et le coût de la main-d'œuvre ou de payer une somme égale à celle dont l'immeuble a augmenté de valeur ».

Justification.

Le texte du projet oblige le bailleur à payer au preneur une indemnité même lorsqu'il n'a pas marqué son accord sur les transformations effectuées et que celles-ci n'ont été autorisées que par le juge.

Cette disposition nous paraît excessive. Elle porte une atteinte grave aux droits du propriétaire sans être justifiée par la nécessité d'assurer une stabilité plus grande aux baux commerciaux.

ART. 13.

A la sixième ligne, ajouter le terme « exprès », après le mot « accord » et supprimer les mots « constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite sur interpellation devant le juge. »

Justification.

Les motifs sont les mêmes que ceux que nous avons fait valoir à propos de la modification de l'article 3, alinéa 4.

ART. 26.

Au premier alinéa :

- a) supprimer « 2^o, 3^o », « après article 17 »;
- b) supprimer le deuxième alinéa.

Justification.

Nous préférons le système de la Chambre qui ne prévoit aucune indemnité d'éviction dans les cas prévus par le 2^o et le 3^o de l'article 17 soit lorsque

Verantwoording.

Het komt ons voor, dat het uitdrukkelijk door partijen verleende akkoord moet volstaan om haar vrije toestemming te waarborgen. Het zou te betreuren zijn, denken wij, dat de verhuurders en de huurders tot nutteloze stappen zouden gedwongen worden, waaraan hoge kosten zouden kunnen verbonden zijn.

ART. 9.

De laatste volzin van de tiende alinea te doen wegvallen en te vervangen door de volgende tekst :

« Worden de verbouwingen niet verwijderd of werden zij uitgevoerd met uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de verhuurder, dan heeft deze de keuze tussen hetzij de terugbetaling van de waarde der materialen en van het bedrag van het arbeidsloon, hetzij de betaling van een som gelijk aan de door het onroerend goed verkregen waardevermeerdering. »

Verantwoording.

Het ontwerp verplicht de verhuurder, aan de huurder een vergoeding te betalen, ook wanneer de eerstgenoemde niet akkoord was met de verbouwingen en alleen de rechter er toelating voor gegeven heeft.

Deze bepaling gaat, onzes inziens, te ver. Zij tast de rechten van de eigenaar ernstig aan, zonder gebillijkt te zijn door de noodzakelijkheid om de handelshuurovereenkomsten stabiel te maken.

ART. 13.

In de zesde regel, het woord « uitdrukkelijk » in te voegen vóór het woord « akkoord », en de woorden « dat blijkt uit een authentieke akte of uit een bij ondervraging voor de rechter afgelegde verklaring » te doen wegvallen.

Verantwoording.

Hier gelden dezelfde redenen als die welke wij hebben aangevoerd bij de wijziging van artikel 3, alinea 4.

ART. 26.

In de eerste alinea :

- a) na « artikel 17 » te doen wegvallen « 2^o, 3^o »;
- b) de tweede alinea te doen wegvallen.

Verantwoording.

Wij kiezen het systeem van de Kamer, omdat er geen uitwinningvergoeding verschuldigd is in de gevallen van 2^o en 3^o van artikel 17, nl. als de ver-

le bailleur veut affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale ou lorsqu'il désire le reconstruire.

Nous croyons qu'imposer au bailleur une indemnité d'éviction dans ces deux cas le découragerait d'améliorer son immeuble, ce qui serait préjudiciable à la collectivité.

Si le 2° et le 3° sont supprimés à l'alinéa 1^{er}, l'alinéa 2 doit logiquement être supprimé.

ART. 36.

Au deuxième alinéa, intercaler, après les termes « une première fois » à la quatrième ligne, les mots « 18 mois après l'entrée en vigueur de la présente loi ou ».

Justification.

La protection accordée au preneur doit avoir pour contre-partie la liberté pour le bailleur de fixer le loyer.

La loi prévoit que le taux des loyers sera modifié après un délai de 18 mois dans le cas de baux légalement prorogés ou n'ayant pas date certaine.

Lorsqu'il s'agit de baux en cours et quoique leur loyer n'ait pas pu être librement fixé par suite des dispositions légales exceptionnelles, elle ne permet au bailleur la réévaluation du loyer que lors du premier triennat après l'entrée en vigueur de la loi. Le paiement d'un loyer anormalement bas pourrait se prolonger pendant trois ans, ce qui n'est pas équitable et ce qui est d'ailleurs contraire à l'esprit de la loi.

G. CISELET.
M. MOUREAUX.

huurder aan het goed een geheel andere bestemming dan voor handel wil geven of het wenst te herbouwen.

Wij denken dat de verplichting, om in die twee gevallen een uitwinningsvergoeding te betalen, de verhuurder de moed zou ontnemen om zijn goed te verbeteren, wat ten nadele van de gemeenschap zou uitvallen.

Als 2° en 3° in de eerste alinea wegvallen, moet logischerwijze ook de tweede alinea verdwijnen.

ART. 36.

In de tweede alinea, vijfde regel, na de woorden « gevorderd worden », op de vijfde regel, in te voegen de woorden : « achttien maand na de inwerkingtreding van deze wet of ».

Verantwoording.

Als tegenprestatie voor de bescherming van de huurder, moet de verhuurder de vrijheid hebben om de huurprijs vast te stellen.

Volgens de wet zal het huurbedrag, na een termijn van achttien maanden, gewijzigd worden door overeenkomsten, die wettelijk verlengd zijn of geen vaste datum hebben.

Wanneer het lopende huurovereenkomsten betreft, zelfs als de huur niet vrij mocht bepaald worden ingevolge de wettelijke uitzonderingsbepalingen, staat zij de verhuurder niet toe de huur te herschatten vóór de eerste driejaarlijkse termijn na de inwerkingtreding van de wet. Een abnormaal lage huur zou namelijk nog drie jaar langer moeten betaald worden, wat niet billijk is en trouwens strijdt met de bedoelingen van de wet.