

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1949-1950.

SÉANCE DU 20 DÉCEMBRE 1949.

Projet de loi sur la protection du Fonds de commerce.

AMENDEMENTS PROPOSÉS PAR M. COULONVAUX AU TEXTE DES COMMISSIONS RÉUNIES DE LA JUSTICE ET DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES ET DES CLASSES MOYENNES.

ART. 2.

Remplacer au 1^o les mots : « pour une période déterminée, par exemple pour une saison, une foire », par les mots : « pour une durée inférieure à un an ».

ART. 6.

Remplacer l'alinéa 1^{er} par le texte suivant :

« Dans les trois derniers mois du dernier triennat, les parties ont le droit de demander la révision du loyer sur la valeur locative normale à augmenter ou diminuer d'au moins 15 p. c. du dernier loyer. »

Supprimer les alinéas 2 et 3.

ART. 7.

Remplacer l'alinéa 1^{er} par le texte suivant :

« Le preneur a le droit d'effectuer toutes transformations nécessitées par son commerce, sans pouvoir menacer l'intégrité ou la valeur vénale du bâtiment. Si le bailleur s'y oppose, le juge de paix statuera sur requête présentée dans le mois de l'avis du preneur. »

Supprimer les alinéas 2, 3 et 4.

Voir :

Documents du Sénat :

36 (Session de 1949-1950) : Rapport complémentaire;
41, 43, 44, 51, 61, 62 et 63 (Session de 1949-1950) : Amendements.

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1949-1950.

VERGADERING VAN 20 DECEMBER 1949.

Wetsontwerp houdende bescherming van de Handelszaak.

AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR DE H. COULONVAUX OP DE TEKST VAN DE VERENIGDE COMMISSIES VAN JUSTITIE EN VAN ECONOMISCHE ZAKEN EN MIDDENSTAND.

ART. 2.

In 1^o, de woorden : « voor een bepaalde tijd, bijvoorbeeld voor een seizoen, een jaarmarkt » te vervangen door : « voor minder dan één jaar. »

ART. 6.

De eerste alinea te vervangen door de volgende tekst :

« Tijdens de drie laatste maanden van de laatste driejarige termijn hebben partijen het recht om de herziening van de huurprijs aan te vragen op de normale huurwaarde, te verhogen of te verlagen met ten minste 15 t. h. van de laatste huurprijs. »

De 2^e en 3^e alinea's te doen wegvallen.

ART. 7.

De eerste alinea te vervangen door de volgende tekst :

« De huurder heeft het recht alle voor zijn handel noodzakelijke verbouwingen uit te voeren, zonder de gaafheid of de verkoopwaarde van het gebouw in gevaar te mogen brengen. Indien de verhuurder zich daartegen verzet, zal de vrederechter uitspraak doen op verzoekschrift, ingediend binnen één maand na de kennisgeving van de huurder. »

De 2^e, 3^e en 4^e alinea's te doen wegvallen.

Zie :

Gedr. Stukken van de Senaat :

36 (zitting 1949-1950) : Aanvullend verslag;
41, 43, 44, 51, 61, 62 en 63 (Zitting 1949-1950) : Amendementen.

ART. 8.

Remplacer tout le texte par le texte suivant :

« Les travaux autorisés, exécutés aux risques et périls du preneur ne pourront commencer que lorsqu'il aura justifié que les risques sont entièrement assurés ».

ART. 10.

A supprimer et à remplacer par l'article 1762^{ter} en y plaçant entre le quatrième et le cinquième alinéa, l'alinéa suivant :

« L'opposition est notamment justifiée si le preneur n'a exercé le commerce dans les lieux loués que depuis moins de deux ans ou si le bail lui a été renouvelé depuis moins de deux ans, sauf le cas de décès du preneur. »

ART. 12.

Remplacer cet article par le texte suivant :

« Sauf lorsque le preneur a profité du bail pendant neuf années au moins, si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le preneur que dans les cas visés aux alinéas 1, 2, 3 et 4 de l'article 17, même si le bail n'a pas sa date certaine, mais à condition qu'il soit en vigueur depuis au moins six mois. »

ART. 15.

Remplacer cet article par le texte suivant :

« Le preneur qui demande le renouvellement du bail, doit le notifier au bailleur au plus tard six mois avant son expiration, en indiquant le loyer qu'il offre.

« Le bailleur qui refuse l'offre doit le notifier dans le mois.

» En ce cas, le juge fixe le loyer par comparaison et en tenant compte de toutes les circonstances qui ont une influence sur la valeur locative de l'immeuble.

» Le juge statue également sur le désaccord des parties quant à la contribution aux charges, aux modes de jouissance ou aux autres modalités du bail. »

ART. 19.

Remplacer cet article par le dernier alinéa de l'article 15.

ART. 8.

Dit artikel te vervangen door de volgende tekst :

« Met de toegelaten werken, die op risico van de huurder uitgevoerd worden, mag slechts begonnen worden nadat deze zal bewezen hebben dat de risico's volledig verzekerd zijn. »

ART. 10.

Dit artikel te laten wegvallen en te vervangen door artikel 1762^{ter} van het Burgerlijk Wetboek, met inlassing tussen de vierde en de vijfde alinea van de volgende tekst :

« Verzet is inzonderheid gegrond, wanneer de huurder in het gehuurde goed sedert minder dan twee jaar handel heeft gedreven of wanneer hij sedert minder dan twee jaar hernieuwing der huurovereenkomst heeft verkregen, tenzij bij overlijden van de huurder. »

ART. 12.

Dit artikel te vervangen door de volgende tekst :

« Behoudens wanneer de huurder gedurende ten minste negen jaar in het genot is geweest van de huurovereenkomst, kan de verkrijger, bij verkoop van het verhuurde goed, de huurder slechts uitzetten in gevallen als bedoeld in de alinea's 1, 2, 3 en 4 van artikel 17, zelfs wanneer de huurovereenkomst geen vaste datum heeft, doch op voorwaarde dat zij sinds ten minste zes maanden van kracht is. »

ART. 15.

Dit artikel te vervangen door de volgende tekst :

« De huurder, die hernieuwing van de huur vraagt, moet zulks aan de verhuurder uiterlijk zes maanden na het verstrijken ervan, betekenen, met vermelding van de huurprijs die hij aanbiedt.

« De verhuurder, die het aanbod afwijst, moet zulks binnen één maand bekendmaken.

» In dit geval bepaalt de rechter de huurprijs door vergelijking en rekening houdend met alle omstandigheden, die van invloed zijn op de huurwaarde van het onroerend goed.

» De rechter doet tevens uitspraak over de onenigheid van partijen wat betreft de bijdrage in de lasten, de wijze van genot of de verdere modaliteiten der huurovereenkomst. »

ART. 19.

Dit artikel te laten wegvallen. Het is vervangen door de laatste alinea van artikel 15.

ART. 20.

Remplacer cet article par l'avant-dernier alinéa de l'article 15.

ART. 21.

Supprimer l'alinéa 4 de cet article.

ART. 22.

1. Supprimer cet article.

Justification.

Cet article est conçu dans des termes trop vagues.

Quelles sont les conditions de validité?

Quant à la sincérité, elle se vérifiera par l'exécution, et sera sanctionnée civilement par de lourds dommages-intérêts si le tiers n'occupe pas le bien. Il sera, en effet, démontré que l'offre était frauduleuse.

Il est permis d'ajouter qu'une manœuvre frauduleuse de ce genre peut même présenter un caractère pénal.

Il n'est pas possible d'ouvrir un procès sous les moindres prétextes chaque fois qu'une offre d'un tiers est présentée par le bailleur. C'est organiser sans fin le maquis de la procédure. Les sanctions civiles et, éventuellement, pénales doivent suffire pour le bail du droit commun.

2. Amendement subsidiaire.

Supprimer le passage : « Sans que le tiers soit reçu à refaire son offre, ni le bailleur à exciper d'une autre. »

On se demande vraiment pourquoi, l'offre ayant été rejetée par exemple par la seule faute du tiers, le bailleur perdrait le droit d'en chercher un autre.

ART. 23.

Il est impliqué dans l'article 21 et par conséquent inutile.

ART. 24.

A supprimer et à remplacer par :

« Le loyer fixé, en cas de désaccord des parties, par un jugement coulé en force de chose jugée, lie le preneur. »

Il serait inconcevable qu'après avoir mis en œuvre une procédure longue et coûteuse, le preneur puisse refuser de se soumettre à la décision du juge et faire perdre ainsi au bailleur un temps précieux pour la recherche d'un autre locataire.

ART. 20.

Dit artikel te laten wegvallen. Het is vervangen door de voorlaatste alinea van artikel 15.

ART. 21.

De vierde alinea te laten wegvallen.

ART. 22.

1. Dit artikel te laten wegvallen.

Verantwoording.

In de eerste plaats is dit artikel in te vage bewoordingen gesteld.

Welke zijn de voorwaarden van geldigheid?

Wat de oprechtheid betreft, zij zal bewezen worden door de uitvoering en onoprechtheid zal burgerlijk bestraft worden door een zware schadevergoeding, indien de derde het goed niet betreft. Het zal immers bewezen zijn, dat het aanbod bedrieglijk was.

Hieraan mag toegevoegd worden dat zulk een bedrieglijke praktijk zelfs onder de strafwetten kan vallen.

Het is niet mogelijk onder de geringste voorwendselen een rechtsgeding te openen, telkens wanneer het aanbod van een derde door de verhuurder wordt voorgelegd. Zulks zou van de rechtspleging een warnet zonder uitkomst maken. De burgerlijke en eventueel strafsancities moeten volstaan voor de huurovereenkomst van gemeen recht.

2. Amendement in bijkomende orde.

De woorden : « zonder dat de derde ontvankelijk zij om zijn aanbod te herhalen, noch de verhuurder om zich op een ander te beroepen » te laten wegvallen.

Men vraagt zich werkelijk af, waarom, nadat het aanbod verworpen is, bijvoorbeeld uitsluitend door de schuld van de derde, de verhuurder het recht zou verliezen om een andere huurder te zoeken.

ART. 23.

Is reeds vervat in artikel 21 en derhalve nutteloos.

ART. 24.

Dit artikel te vervangen door de volgende tekst :

« De huurprijs, in geval van onenigheid van partijen, vastgesteld door een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, bindt de huurder ».

Men kan zich niet inbeelden, dat de huurder, na een lange en kostelijke rechtspleging, zou kunnen weigeren, zich aan de beslissing van de rechter te onderwerpen en aldus aan de verhuurder veel kostbare tijd voor het zoeken van een nieuwe huurder doen verliezen.

C'est vraiment accorder au locataire non plus un droit mais une véritable fantaisie.

C'est d'autant plus juste que le refus injustifié du bailleur est sanctionné à l'article 25 par le renouvellement du bail.

ART. 25.

A supprimer.

Il est évident que si le refus du bailleur fondé sur des manquements graves au bail est rejeté par le juge, il ne manquerait plus que l'on puisse empêcher le bailleur d'exciper de l'offre d'un tiers.

Les motifs indiqués dans l'article 17 sont des motifs qui peuvent être parallèles et non alternatifs.

C'est tellement évident que l'article 25 apparaît comme parfaitement inutile et n'apportant qu'un sujet nouveau de confusion.

Dans le cas où l'article 25 serait supprimé, il est proposé d'ajouter à l'article 17 le texte suivant :

« Les motifs pouvant justifier le refus du bailleur ne sont pas alternatifs. Un ou plusieurs des motifs peuvent être invoqués simultanément ou successivement. »

ART. 26 et 27.

A supprimer et à remplacer par le texte suivant :

« Dans les cas où le bailleur, à l'expiration du bail, profite d'une plus-value locative du bien loué, due à l'activité commerciale du preneur, celui-ci a droit, sauf les cas visés aux 2^o et 3^o de l'article 17, à une indemnité dans le cas où il aurait demandé le renouvellement du bail.

» Cette indemnité sera calculée en raison de l'augmentation de valeur locative que le preneur aura contribué à créer, sans qu'elle puisse dépasser deux années de la valeur locative nouvelle.

» Le juge s'éclairera par tous moyens de droit mais notamment par la comparaison déduite des livres de commerce entre le chiffre d'affaires de la moyenne des trois dernières années du dernier bail ».

ART. 28.

A supprimer.

ART. 29.

Ajouter les mots : « A dater du fait donnant ouverture à l'action. »

E. COULONVAUX.

Zulks ware aan de huurder niet meer een recht, maar een werkelijke willekeur toekennen.

Zulks is des te billijker, daar de onverantwoorde weigering van de verhuurder bij artikel 25 bestraft is met hernieuwing van de huurovereenkomst.

ART. 25.

Dit artikel te laten wegvallen.

Het is klaar dat, wanneer de weigering van de verhuurder op grond van zware tekortkomingen aan de huurovereenkomst, door de rechter afgewezen wordt, het al te sterk zou zijn dat men de verhuurder zou kunnen beletten zich op het aanbod van een derde te beroepen.

De in artikel 17 vermelde redenen kunnen gelijktijdig aangevoerd worden, en sluiten elkaar niet uit.

Zulks is zó duidelijk dat artikel 25 volkomen nutteloos schijnt en slechts een nieuwe bron van verwarring kan zijn.

Ingeval artikel 25 zou weggelaten worden, wordt voorgesteld artikel 17 aan te vullen als volgt :

« De redenen, die de weigering van de verhuurder kunnen verantwoorden, sluiten elkaar niet uit. Een of meer van de redenen kunnen gelijktijdig of achtereenvolgens aangevoerd worden. »

ART. 26 en 27.

Deze artikelen te vervangen als volgt :

« Ingeval de verhuurder bij het verstrijken van de overeenkomst het genot heeft van een vermeerdering der huurwaarde van het verhuurde goed als gevolg van de handelsbedrijvigheid van de huurder, heeft deze, behalve in gevallen als bedoeld bij 2^o en 3^o van artikel 17, recht op een vergoeding, indien hij hernieuwing van de huur gevraagd heeft.

» Deze vergoeding wordt berekend naar rede van van de vermeerdering der huurwaarde, welke de huurder mede tot stand gebracht heeft, doch mag niet méér bedragen dan twee jaar huur volgens de nieuwe huurwaarde.

» De rechter zal zich inlichten door alle rechtsmiddelen, doch inzonderheid door vergelijking van de gemiddelde omzet in de drie eerste jaren en die in de drie laatste jaren van de laatste huurovereenkomst, en wel op grond van de handelsboeken. »

ART. 28.

Dit artikel te doen wegvallen.

ART. 29.

Aan dit artikel toe te voegen : « te rekenen van het feit, dat aanleiding gaf tot de vordering. »