

Chambre
des Représentants

Kamer
der Volksvertegenwoordigers

3 JUIN 1947.

PROJET DE LOI

sur la protection du Fonds de Commerce.

AMENDEMENTS

PRESENTES PAR MM. HUMBLET et Consorts.

ART. 2.

1. — A l'alinéa 2 :

a) après les mots « avec avis de réception », ajouter :
« ou par exploit d'huissier ».

b) remplacer les mots « par la même voie » par les
mots : « par les mêmes voies ».

2. — Rédiger comme suit l'alinéa 3 :

« Il n'en sera cependant ainsi que si le preneur, dans la notification qui lui incombe, a expressément spécifié au bailleur qu'à défaut d'opposition notifiée dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa précédent, il sera censé consentir au changement d'affectation des lieux, et que le bail existant entre parties sera soumis à toutes les dispositions de la présente loi. »

ART. 3.

Supprimer cet article.

Voir :

27 : Projet de loi.
339 : Amendements.

3 JUNI 1947.

WETSONTWERP

houdende bescherming van de Handelszaak.

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEREN HUMBLET
en Consoorten.

ART. 2.

1. — In alinea 2 :

a) na de woorden « met bewijs van ontvangst » de woorden « of bij deurwaardersexploit » toevoegen.

b) in de Franse tekst de woorden « par la même voie » vervangen door de woorden « par les mêmes voies ».

2. — De derde alinea doen luiden als volgt :

« Dit is nochtans alleen het geval zo de huurder in de kennisgeving die hij te dien einde aan de verhuurder dient te richten, uitdrukkelijk heeft bepaald dat, bij gebreke van verzet, betekend binnen de bij vorige alinea bepaalde termijn van twee maanden, hij zal geacht worden toe te stemmen in de verandering van bestemming van de plaatsen en dat de tussen partijen bestaande huurovereenkomst zal onderworpen zijn aan de bepalingen van deze wet. »

ART. 3.

Dit artikel weglaten.

Zie :

27 : Wetsontwerp.
339 : Amendementen.

ART. 4.

Remplacer cet article par le texte suivant :

« Les baux visés à l'article premier auront une durée minimum de neuf années, sauf accord contraire des parties homologué par le juge de paix de la situation de l'immeuble. »

La faculté de conclure un bail d'une durée inférieure à neuf années est toutefois limitée à la première occupation. Les baux conclus en renouvellement de cette première occupation seront de neuf années.

Les baux conclus sans indication de durée auront une durée légale de neuf ans. »

ART. 5.

1. — Rédiger comme suit le second alinéa :

« 1) au bail des locaux destinés à l'habitation loués conjointement avec le siège de l'établissement industriel ou commercial, et faisant corps avec lui. »

2. — Rédiger comme suit le troisième alinéa :

« 2) au bail des locaux accessoires nécessaires à l'exercice du commerce ou de l'industrie. »

Si des locaux de l'espèce sont pris en location, soit du même bailleur, soit d'un tiers, en cours d'exercice du bail de l'immeuble principal, la durée de cette location sera, quelle que soit la date de l'entrée en jouissance, égale à celle qui reste à courir jusqu'à l'échéance du terme final du bail de l'immeuble principal. »

ART. 6.

Supprimer cet article.

ART. 8.

1) Placer cet article immédiatement après l'article 5 et lui donner le numéro 6.

2) Au premier alinéa supprimer les mots : « et 6 ».

3) Faire suivre le premier alinéa, du paragraphe suivant :

« A défaut de convention écrite, si les parties sont en désaccord sur la nature ou la durée du bail, celle d'entre elles qui prétendra être fondée à se prévaloir des disposi-

ART. 4.

Dit artikel door volgende tekst vervangen :

« De duurtijd van de in het eerste artikel bedoelde huurovereenkomsten bedraagt negen jaar, behoudens strijdige overeenkomst die door de vrederechter van het gebied waar het onroerend goed gelegen is, werd bekrachtigd. »

Het recht om een huurovereenkomst te sluiten voor een duurtijd van minder dan negen jaar, wordt evenwel beperkt tot de eerste bezetting. De duurtijd van de tot vernieuwing van die eerste bezetting afgesloten huurovereenkomsten bedraagt negen jaar.

De wettelijke duurtijd van de huurovereenkomsten die werden gesloten zonder aanduiding van duur, bedraagt negen jaar. »

ART. 5.

1. — De tweede alinea als volgt doen luiden :

« 1) op de huurovereenkomst van de tot huisvesting bestemde lokalen die gezamenlijk met de zetel van de handels- of nijverheidsinrichting verhuurd werden, en met hem een geheel vormen. »

2. — De derde alinea als volgt doen luiden :

« 2) op de huurovereenkomst van de voor de uitoefening van het handels- of nijverheidsbedrijf nodige bijkomende lokalen. »

Zo dusdanige lokalen in huur genomen worden, hetzij van dezelfde verhuurder, hetzij van een derde, in de loop van de op het voornaamste onroerend goed slaande huurovereenkomst, is de duurtijd van deze huur, welke ook de datum zij waarop het genot er van verkregen is, gelijk aan deze die nog te lopen blijft tot aan het uiteindelijk verstrijken van de huurovereenkomst van het voornaamste onroerend goed. »

ART. 6.

Dit artikel weglaten.

ART. 8.

1) Dit artikel onmiddellijk na artikel 5 plaatsen en het volgnummer 6 er aan geven.

2) In de eerste alinea de woorden « en 6 » weglaten.

3) Na de eerste alinea, volgende paragraaf inlassen :

« Zo partijen het, bij gebreke van geschreven overeenkomst, niet eens zijn omtrent de aard of de duur van de huurovereenkomst, voorziet de partij die zich gerechtigd

tions de l'alinéa précédent, se pourvoira devant le Juge de Paix de la situation de l'immeuble en suivant les formes ordinaires de la procédure. »

4) A l'alinéa 2 :

Commencer le texte comme suit :

« Les dispositions de l'article 4 n'empêchent pas d'avantager... »

ART. 9.

Placer cet article immédiatement après le précédent et lui donner le numéro 7.

ART. 7.

1. — Placer cet article après le précédent et lui donner le numéro 8.

2. — Le remplacer par le texte suivant :

A l'expiration de chaque triennat, même si la convention de bail contient des dispositions relatives à la révision du taux du loyer, la partie qui estimerait que le loyer en cours ne correspond plus à la conjoncture du moment, peut en demander la réadaptation au juge de paix de la situation de l'immeuble.

Le juge statuera en équité. Il rejettera les motifs qui lui apparaîtront tirés d'une simple erreur d'appréciation du loyer librement convenu, et ne prendra en considération que les circonstances nouvelles de nature à justifier une révision, telles la charge des réparations immobilières, les modifications de la valeur de l'immeuble, du niveau général des prix, du mouvement des affaires, de la valeur du quartier ou de l'emplacement, à l'exclusion des modifications favorables ou défavorables apparaissant résulter du seul fait du preneur.

L'action ne pourra être intentée que pendant les trois derniers mois du triennat en cours. Le loyer révisé sera exigible à compter du premier jour du triennat suivant. »

ART. 10.

1. — A l'alinéa premier, après les mots : « avec avis de réception », ajouter : « ou par exploit d'huissier ».

acht zich te beroepen op de bepalingen van voorgaande alinea, vóór de vrederechter van het gebied waar het onroerend goed is gelegen en volgens de regels van de gewone rechtspleging. »

4) In de tweede alinea :

De tekst doen beginnen als volgt :

« De bepalingen van artikel 4 beletten bovendien geenszins... »

ART. 9.

Dit artikel onmiddellijk na het vorige plaatsen en het volgnummer 7 er aan geven.

ART. 7.

1. — Dit artikel na het vorige plaatsen en het volgnummer 8 er aan geven.

2. — Door volgende tekst vervangen :

« Bij het verstrijken van ieder driejarig termijn, zelfs indien de huurovereenkomst beschikkingen bevat betreffende de herziening van de huurprijs, kan de partij die zou oordelen dat de lopende huurprijs niet meer overeenstemt met de conjunctuur van het oogenblik, de heraanpassing er van vragen aan de vrederechter van de plaats van het onroerend goed.

De rechter doet in billijkheid uitspraak. Hij verwerpt de beweegredenen die hem schijnen afgeleid te zijn uit een loutere vergissing bij de beoordeling van de vrij overeengekomen huur en neemt alleen de nieuwe omstandigheden in overweging die kunnen een herziening rechtvaardigen, zoals de last van herstellingen aan onroerende goederen, de wijzigingen van de waarde van het gebouw, van het algemeen peil van de prijzen, van de omzet, van de waarde van de wijk of van de plaats, met uitzondering van alle gunstige of ongunstige wijzigingen die alleen schijnen te wijten te zijn aan de huurder.

De vordering kan slechts worden ingesteld gedurende de laatste drie maanden van de lopende driejarige termijn. De herziene huurprijs is eisbaar van de eerste dag af van de volgende driejarige termijn. »

ART. 10.

1. — In de eerste alinea, na de woorden « met kennisgeving van ontvangst », de woorden « of bij deurwaarders-exploit » toevoegen.

2. — Alinéa 2 : rédiger le texte comme suit :

« Le bailleur qui, dans le mois de la réception de cet avis, n'aura pas notifié au locataire, *par les mêmes voies*, qu'il s'oppose à l'exécution de ces aménagements, est réputé y consentir. S'il s'y oppose dans les formes et délais susdits, le locataire le fera citer dans les trente jours suivants devant le juge de paix de la situation de l'immeuble. »

3. — Ajouter les alinéas suivants :

« Même en cas d'approbation expresse ou tacite, le bailleur qui estimera que les travaux, tels qu'ils sont entrepris, sont de nature à compromettre la salubrité ou la sécurité du bâtiment, ou ne sont pas conformes aux plans approuvés, aura le droit de les faire arrêter, en tout ou en partie, par ordonnance du juge de paix de la situation de l'immeuble, rendue sur requête motivée, et exécutoire sur la minute.

L'ordonnance sortira ses effets à la date de sa signification à personne ou au domicile du locataire.

La défense deviendra cependant non avenue faute par le bailleur d'avoir, dans les huit jours suivant la signification de l'ordonnance, cité le preneur devant le juge de paix pour entendre statuer au fond.

Tous jugements préparatoires ou interlocutoires seront exécutoires nonobstant opposition ou appel, et sur la minute. L'appel n'en sera recevable que s'il est interjeté conjointement avec l'appel du jugement définitif.

Les parties seront recevables à former, en tout état de la procédure, toutes demandes en rapport avec l'objet du litige.

Le preneur supportera seul vis-à-vis des tiers, et sans recours de ceux-ci contre le bailleur, la responsabilité légale ou contractuelle de tous dommages quelconques résultant des transformations, approuvées ou non, qu'il aura entreprises.

Il sera tenu aussi, à l'exclusion du bailleur, de toutes les suites et responsabilités quelconques attachées aux prescriptions des lois particulières, arrêtés et règlements des pouvoirs publics.

Le bailleur aura à tout moment accès aux travaux. Il pourra également y déléguer tous mandataires de son choix.

En cas de sous-location, le sous-locataire qui voudra entreprendre les travaux dont il s'agit au présent article, devra en faire la demande, dans les formes établies, au propriétaire de l'immeuble et à son bailleur.

Le propriétaire jouira de tous les droits, recours et immunités prévus au présent article. La seule opposition ou défense du propriétaire ou du bailleur liera le sous-locataire et l'obligera à se pourvoir conjointement contre les deux. »

2. — Tweede alinea : de tekst doen luiden als volgt :

« De verhuurder die binnen de maand na ontvangst van deze kennisgeving langs dezelfde wegen aan de huurder niet zou gemeld hebben dat hij zich tegen het uitvoeren der verbouwingen verzet, wordt geacht er mede in te stemmen. Zo hij er zich, volgens hogerbedoelde vormen en binnen de voorgeschreven termijn, tegen verzet, dient de huurder hem binnen dertig volgende dagen te dagvaarden vóór de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is. »

3. — Volgende alinea's toevoegen :

« Zelfs in geval van uitdrukkelijke of stilzwijgende goedkeuring, heeft de verhuurder die oordeelt dat de werken, zoals zij werden aangevat, van dien aard zijn dat zij de gezondheid of de veiligheid van het gebouw in gevaar brengen of niet overeenstemmen met de goedgekeurde plannen, het recht om ze volledig of gedeeltelijk te doen stopzetten bij bevel van de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, gegeven op met redenen omkleed verzoek en uitvoerbaar op de minuut.

Het bevelschrift wordt van kracht op de datum van de betekening er van aan persoon of ten huize van de huurder.

Het verbod wordt, nochtans, nietig indien de verhuurder nalaat, binnen acht dagen na de betekening van het bevel, de huurder te dagvaarden vóór de vrederechter ten einde ten gronde te horen beslissen.

Alle voorbereidende of tussenvonnissen zijn uitvoerbaar niettegenstaande verzet of beroep, en op de minuut. Beroep is slechts ontvankelijk wanneer het samen met het beroep tegen het eindvonnis wordt aangetekend.

Partijen zijn ontvankelijk om, in elke stand van de rechtspleging, alle eisen in verband met het voorwerp van het geschil in te dienen.

De huurder alleen draagt tegenover derden, en zonder verhaal van dezen tegen de verhuurder, de wettelijke of contractuele verantwoordelijkheid van alle schade voortvloeiend uit goedgekeurde of niet goedgekeurde veranderingen die hij mocht hebben aangebracht.

Hij staat ook, met uitsluiting van de verhuurder, in voor alle gevolgen en verantwoordelijkheden voortvloeiend uit de voorschriften van de bijzondere wetten, besluiten en verordeningen van de openbare besturen.

De verhuurder heeft ieder ogenblik toegang tot de werken. Hij mag ook ieder gevolmachtigde naar zijn keus afvaardigen.

In geval van onderverhuring, dient de onderverhuurder die de werken waarvan in vorig artikel sprake is, wil ondernemen, de aanvraag daartoe, in de vastgestelde vormen, richten tot de eigenaar van het onroerend goed of tot zijn verhuurder.

De eigenaar geniet alle rechten, verhaal en vrijstellingen bij dit artikel bepaald. Het verzet of het verbod zonder meer van de eigenaar of van de verhuurder verbindt de onderverhuurder en verplicht hem zich tegen beide samen te voorzien. »

ART. 11.

1. — A l'alinéa 2 : supprimer les mots : « en ce cas ».

2. — Alinéa 4 : supprimer cet alinéa.

ART. 12.

1. — A l'alinéa 2 :

a) Après les mots « avec avis de réception », ajouter : « par exploit d'huissier ».

b) Remplacer les mots « par la même voie » par les mots : « par les mêmes voies ».

ART. 13.

1. — Remplacer comme suit les §§ 1 et 2 :

« Le preneur peut, dans les quinze jours de la notification de l'opposition prévue par l'article précédent, et à peine de forclusion, se pouvoir devant le juge de paix de la situation de l'immeuble dans les formes ordinaires de la procédure. »

2. — Supprimer l'alinéa 3.

ART. 11.

1. — In alinea 2 : de woorden « in dit zelfde geval » weglaten.

2. — Alinea 4 : deze alinea weglaten.

ART. 12.

1. — In alinea 2 :

a) na de woorden « met kennisgeving van ontvangst » de woorden « of bij deurwaardersexploot » toevoegen.

b) in de Franse tekst de woorden « par la même voie » vervangen door de woorden « par les mêmes voies ».

ART. 13.

1. — De §§ 1 en 2 door volgende tekst vervangen :

« De huurder kan, binnen vijftien dagen van de in vorig artikel bepaalde betekening van het verzet en op straffe van uitsluiting, zich voorzien vóór de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is en volgens de gewone regels van de rechtspleging. »

2. — De derde alinea weglaten.

P. HUMBLET,
C. STRUYVELT,
E. WELTER,
E. CHARPENTIER,
M. HERMAN.