

Chambre des Représentants

SESSION 1954-1955.

2 FÉVRIER 1955.

PROJET DE LOI

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

AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR LE GOUVERNEMENT.

(En remplacement de l'amendement figurant au Doc. n° 97-2.)

Article premier.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« L'article premier de la loi du 30 avril 1951 est remplacé par la disposition suivante :

» Par baux commerciaux on entend ceux ayant pour objet des immeubles ou 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 sous-locataire à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public. »

Art. 2.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« L'article 11 de la même loi est remplacé par les dispositions suivantes :

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

Voir :

97 (S. E. 1954) — N° 1.

— N° 2: Amendement.

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1954-1955.

2 FEBRUARI 1955.

WETSONTWERP

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

AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR DE REGERING.

(Ter vervanging van het amendement dat voorkomt in Stuk n° 97-2.)

Eerste artikel.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Artikel één van de wet van 30 April 1951 wordt vervangen door de volgende bepaling :

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

Art. 2.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Artikel 11 van dezelfde wet wordt door de volgende bepalingen vervangen :

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

Zie :

97 (B. Z. 1954) — N° 1.

— N° 2: Amendement.

» 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 porte pas préjudice au droit au renouvellement du sous-locataire 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 lettre recommandée ou exploit qu'il adresserait ou ferait signifier 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. »

Art. 3.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« A l'article 14 de la loi du 30 avril 1951, après le premier alinéa, il est ajouté un alinéa nouveau libellé comme suit :

» 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, à défaut d'accord entre parties, 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 30 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. »

Art. 4.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« A l'article 25 de la loi du 30 avril 1951, 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. »

» 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 hoofdhuurovereenkomst 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 op hernieuwing van de onderhuurder, 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 van zijn aanvraag heeft kennis gegeven, bezorgt deze hem een afschrift van iedere aangetekende brief of van ieder exploit die hij aan de hoofdhuurder zou richten of zou doen betekenen.

» 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. »

Art. 3.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« In artikel 14 van de wet van 30 April 1951 wordt, na het eerste lid, een nieuw lid ingevoegd, luidend als volgt :

» 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, dagvaardt, bij gebreke van overeenkomst tussen partijen, de hoofdhuurder en de verhuurder binnen dertig dagen na het afwijzend antwoord van een 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 invoeren of de hernieuwing van andersluidende voorwaarden afhankelijk maken. »

Art. 4.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« In artikel 25 van de wet van 30 April 1951 wordt, na het achtste lid, een nieuw lid ingevoegd, luidend als volgt :

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

Art. 5.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« L'article 25, 3°, et l'article 25, 6°, de la loi du 30 avril 1951 sont remplacés par les dispositions suivantes :

» Art. 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 6 mois et ce pendant 2 ans au moins, l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur. Cette indemnité n'est pas due, toutefois, si la situation dans laquelle s'est placé le bailleur était de nature à lui permettre la reprise sans indemnité ou moyennant une indemnité égale ou inférieure à celle qu'il a dû supporter.

» Art. 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, sans qu'il en ait été donné connaissance au preneur sortant lors de son éviction, ouvre avant l'expiration d'un délai de deux ans un commerce similaire. Le bailleur et le tiers nouvel occupant sont solidairement tenus. »

Art. 8.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Sans préjudice des droits qu'un tiers établirait avoir acquis avant le 23 février 1954 et sauf jugement définitif refusant le renouvellement du bail, le preneur et le sous-locataire qui désirent, par application des dispositions nouvelles prévues aux articles 1, 2 et 3, obtenir le renouvellement, doivent, dans le cas où les délais prescrits à l'article 14 de la loi du 30 avril 1951 sont expirés, notifier leur demande au bailleur ou au locataire principal, et le cas échéant, la dénoncer au bailleur dans le mois de l'entrée en vigueur de la présente loi. »

Le Ministre de la Justice,

A. LILAR.

Le Ministre des Affaires Economiques,

J. REY.

Art. 5.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Artikel 25, 3°, en artikel 25, 6°, van de wet van 30 April 1951 worden door de volgende bepalingen vervangen :

» Art. 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 wel 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 toestand waarin de verhuurder zich geplaatst heeft van die aard was dat hij 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, zonder dat aan de uittrekkende huurder, ten tijde van diens uitwinning, kennis ervan gegeven werd, vóór het verstrijken van een termijn van twee jaar, een gelijkaardige handel opent. De verhuurder en de derde nieuwe huurder zijn hoofdelijk tot die vergoeding verplicht. »

Art. 8.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Onverminderd de rechten die een derde mocht bewijzen vóór 23 Februari 1954 te hebben verkregen en behoudens eindvonnis waarbij de hernieuwing van de huur wordt geweigerd, moeten de huurder en de onderhuurder, die, met toepassing van de in de artikelen 1, 2 en 3 opgenomen nieuwe bepalingen, hernieuwing wenssen te verkrijgen, ingeval de bij artikel 14 van de wet van 30 April 1951 gestelde termijnen verstreken zijn, hun aanvraag aan de verhuurder of aan de hoofdverhuurder betekenen en ze, in voorkomend geval, aan de verhuurder aanzeggen binnen een maand na de inwerkingtreding van deze wet. »

De Minister van Justitie,

De Minister van Economische Zaken,