

Chambre des Représentants

20 FÉVRIER 1951.

PROJET DE LOI

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

ARTICLES AMENDES AU PREMIER VOTE (1).

Art. 2.

Toutefois ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

1° les baux qui, en raison de la nature du bien ou de sa destination ou des usages, sont normalement consentis pour une durée inférieure à un an;

2° les baux portant sur des immeubles ou des parties d'immeubles exempts ou exonérés de l'impôt foncier en vertu de l'article 4, § 2, de la loi du 7 mars 1924, modifiée par l'article 2 de la loi du 13 juillet 1930;

3° les baux consentis par les administrateurs provisoires des biens d'autrui;

4° les baux d'immeubles qui, en raison de la modicité de leur revenu cadastral, bénéficient de la réduction du droit d'enregistrement par application de l'article 53 du Code des droits d'enregistrement ou les baux de parties de ces immeubles;

(2)

Voir :

Documents de la Chambre :

265 (S. E. 1950) : Projet amendé par le Sénat.

124 : Rapport.

125, 150, 153, 169 et 185 : Amendements.

207 : Rapport complémentaire.

242, 254, 258 et 266 : Amendements.

Annales de la Chambre :

10 janvier et 20 février 1951.

(1) Les amendements adoptés en première lecture sont imprimés en italiques.

(2) Le texte ci-après a été supprimé en première lecture :

5° les baux portant sur des immeubles ou parties d'immeubles affectés principalement à la vente au détail des produits de l'industrie du brasseur, propriétaire de l'immeuble ou partie d'immeuble et du fonds de commerce, ayant qualité de commettant en application de la loi du 29 août 1919 concernant les débits de boissons fermentées.

Kamer der Volksvertegenwoordigers

20 FEBRUARI 1951.

WETSONTWERP

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

ARTIKELEN GEWIJZIGD BIJ DE EERSTE STEMMING (1).

Art. 2.

Vallen echter niet onder de bepalingen van deze afdeling :

1° de huurovereenkomsten die, wegens de aard of de bestemming van het goed of de gebruiken, normaal toegestaan worden voor minder dan één jaar;

2° de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die krachtens artikel 4, § 2, der wet van 7 Maart 1924, gewijzigd bij artikel 2 der wet van 13 Juli 1930, van de grondbelasting ontslagen of vrijgesteld zijn;

3° de huurovereenkomsten toegestaan door voorlopige bewindvoerders over andermans goederen;

4° de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen die, wegens hun gering kadastraal inkomen, vermindering genieten van het registratierecht bij toepassing van artikel 53 van het Wetboek der registratierechten of de huurovereenkomsten betreffende gedeelten van die onroerende goederen;

(2)

Zie :

Stukken van de Kamer :

265 (B. Z. 1950) : Ontwerp gewijzigd door de Senaat.

124 : Verslag.

125, 150, 153, 169 en 185 : Amendementen.

207 : Aanvullend verslag.

242, 254, 258 en 266 : Amendementen.

Handelingen van de Kamer :

10 Januari en 20 Februari 1951.

(1) De amendementen die in eerste lezing aangenomen werden zijn cursief gedrukt.

(2) Onderstaande tekst werd in eerste lezing weggelaten :

5° de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, hoofdzakelijk bestemd tot de verkoop in 't klein van de nijverheidsproducten van de brouwer, eigenaar van het onroerend goed of gedeelte van onroerend goed en van het handelsfonds, die optreedt als lastgever, bij toepassing van de wet van 29 Augustus 1919 op de slijterijen van gegiste dranken.

G.

Art. 16.

I. — Le bailleur peut se refuser au renouvellement du bail pour l'un des motifs suivants :

1° Sa volonté d'occuper le bien loué personnellement et effectivement, ou de le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou de le faire occuper par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption.

2° Sa volonté d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale.

3° Sa volonté de reconstruire l'immeuble ou la partie de l'immeuble dans laquelle le preneur sortant exerce son activité. Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer.

4° Tous manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours, en ce comprises la dépréciation de l'immeuble par le fait du preneur, des siens ou de ses ayants cause, et les modifications substantielles apportées, sans l'accord du bailleur, à la nature ou au mode d'exploitation du commerce, ainsi que tout fait illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur.

« 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 y a lieu de prendre en considération dans l'appréciation des manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours non seulement les obligations relatives à la jouissance de l'immeuble mais encore celles relatives à l'exploitation du commerce, notamment celle d'assurer la conservation du fonds de commerce ».

Si le preneur conteste que le bailleur soit fondé à se prévaloir des motifs visés aux alinéas précédents, il se pourvoit devant le juge dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion.

5° L'offre d'un loyer supérieur par un tiers si le preneur ne fait offre égale conformément aux articles 21, 22 et 23.

6° L'absence d'intérêt légitime dans le chef du preneur qui aurait commencé l'exploitation d'un commerce similaire dans le voisinage immédiat du bien loué avant l'expiration du délai prévu à l'article 14 pour la notification du bailleur en réponse à la demande de renouvellement du preneur ou qui disposerait, à cette même époque, dans le voisinage immédiat du bien loué d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble où il pourrait continuer son exploitation commerciale.

II. — Le preneur n'a pas droit au renouvellement du bail en ce qui concerne la partie de l'immeuble qu'il a donnée en sous-location à usage non commercial.

Art. 16.

I. — De verhuurder kan zich tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst verzetten om een der volgende redenen :

1° Zijn wil om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed te betrekken, of het dusdanig te doen betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande linie of aangenomen kinderen, of het te doen betrekken door een personenvennootschap, waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, dezelfde betrekkingen van bloed-, aanverwantschap of aanneming hebben met de verhuurder of met zijn echtgenoot.

2° Zijn wil om het onroerend goed aan te wenden tot een bestemming waarbij elke handelsonderneming wordt uitgesloten.

3° Zijn wil om het onroerend goed of het gedeelte van onroerend goed waarin de uittredende huurder zijn bedrijvigheid uitoefent, weder op te bouwen. Wordt als wederopbouw beschouwd, elke door afbraak voorafgegangene verbouwing, die beide de ruwbouw der lokalen betreffen en waarvan de kosten meer dan drie jaar huur overschrijden.

4° Alle zware tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen, die voor hem uit de lopende huurovereenkomst voortvloeien, daarin begrepen de waardevermindering van het onroerend goed door toedoen van de huurder, van de zijnen of van zijn rechtverkrijgenden, en de wezenlijke veranderingen die, zonder akkoord van de verhuurder, werden gebracht in de aard of de wijze van exploitatie van de handel, alsmede elke ongeoorloofde handeling van de huurder die, objectief beoordeeld, de voortzetting van de bij overeenkomst bedongen betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk maakt.

« Wanneer de verhuurder eigenaar is van het handelsfonds dat in het verhuurde goed gedreven wordt en de huurovereenkomst op het verhuurde goed en op het handelsfonds te gelijk slaat, dienen bij de beoordeling van de zware tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen, die voor hem uit de lopende huurovereenkomst voortvloeien, in aanmerking genomen, niet alleen de verplichtingen betreffende het genot van het onroerend goed maar ook deze betreffende de exploitatie van de handel en onder meer de verplichting om de bewaring van het handelsfonds te verzekeren ».

Zo de huurder betwist, dat de verhuurder gerechtigd is de in de voorgaande leden opgegeven redenen in te roepen, voorziet hij zich voor de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van uitsluiting.

5° Het aanbod van een hogere huurprijs door een derde, indien de huurder niet een gelijk aanbod doet overeenkomstig de artikelen 21, 22 en 23.

6° De afwezigheid van wettig belang in hoofde van de huurder die een gelijkaardige handel zou begonnen zijn in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed vóór het verstrijken van de termijn, die voor de betekening door de verhuurder in antwoord op de aanvraag tot hernieuwing van de huurder, in artikel 14 gesteld is, of die, op dat tijdstip, in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed, over een onroerend goed of gedeelte van onroerend goed mocht beschikken waarin hij zijn handelsbedrijf zou kunnen voortzetten.

II. — De huurder heeft geen recht op de hernieuwing van de huurovereenkomst, wat het deel van het onroerend goed betreft dat hij onderverhuurd heeft voor een andere bestemming dan handelsgebruik.

III. — Le mineur, l'interdit, le nu propriétaire, la femme mariée, l'absent ou leurs héritiers peuvent s'opposer au renouvellement du bail consenti hors de leur intervention s'ils ont repris la libre administration de leurs biens.

IV. — En dehors des cas visés ci-dessus, le bailleur peut se refuser au renouvellement moyennant versement au preneur d'une indemnité d'éviction égale à trois années de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé.

Art. 33.

La présente loi est applicable aux baux commerciaux en cours.

Ceux-ci viendront toutefois à échéance à leur terme contractuel, et au plus tôt à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi.

La présente loi est également applicable aux baux légalement prorogés et aux baux à durée indéterminée. Leur prorogation s'étendra jusqu'à l'expiration du délai de dix-huit mois établi à l'alinéa précédent.

Toutefois, le bailleur pourra, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois, en vue d'occuper lui-même les lieux ou de les faire occuper dans les conditions prévues au 1^o de l'article 16 et à l'article 17.

Les baux ayant fait l'objet de tacite reconduction seront, pour l'application du présent article, assimilés à ceux qui bénéficient de la prorogation légale.

III. — De minderjarige, de ontzette persoon, de blote eigenaar, de gehuwde vrouw, de afwezige of hun erfgenenamen kunnen zich verzetten tegen de hernieuwing van de buiten hun instemming toegestane huurovereenkomst, indien zij het vrij beheer hunner goederen hernomen hebben.

IV. — Buiten de hierboven bedoelde gevallen, kan de verhuurder de hernieuwing afwijzen mits aan de huurder een uitwinningsvergoeding te storten gelijk aan drie jaar huur, eventueel verhoogd met een toereikende som om de berekkende schade algeheel te vergoeden.

Art. 33.

Deze wet is van toepassing op de lopende handels-huurovereenkomsten.

Zij vervallen evenwel bij het verstrijken van de contractuele termijn, en ten vroegste bij het verstrijken van een termijn van achttien maanden na de inwerkingtreding van deze wet.

Deze wet is insgelijks van toepassing op de wettelijk verlengde huurovereenkomsten en op de huurovereenkomsten met onbepaalde duur. De verlenging er van geldt tot het verstrijken van de termijn van achttien maanden, gesteld in het voorgaande lid.

Evenwel kan de verhuurder, binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, aan de huur een einde maken, mits daarvan zes maanden te voren kennis te geven om het goed zelf te betrekken of het te laten betrekken overeenkomstig artikel 16, 1^o, en artikel 17.

De huurovereenkomsten die stilwijgend verlengd werden, zijn, voor de toepassing van dit artikel, met de wettelijk verlengde huurovereenkomsten gelijkgesteld.