

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

27 MAI 1947.

27 MEI 1947.

PROJET DE LOI

sur la Protection du Fonds de Commerce.

WETSONTWERP

houdende Bescherming van de Handelszaak.

AMENDEMENTS

PRESENTES PAR M. **HERSSENS**.

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER **HERSSENS**.

ART. 2.

ART. 2.

1. — A l'alinéa 2, supprimer les mots : « avec avis de réception ».

1. — In alinea 2, de woorden « met bewijs van ontvangst » weglaten.

2. — Remplacer l'alinéa 3 par :

2. — De derde alinea vervangen door :

« Faute d'avoir notifié son opposition dans la forme et le délai prévus, le bailleur sera réputé avoir acquiescé à ces modifications. »

« Indien de verhuurder zijn verzet niet heeft betekend in de vormen en binnen de termijn door de wet bepaald, wordt hij geacht in die wijzigingen toe te stemmen. »

ART. 4.

ART. 4.

1. — Supprimer les deux derniers alinéas.

1. — De laatste twee alinea's weglaten.

2. — Ajouter un alinéa :

2. — Een alinea toevoegen :

« Toutefois, le preneur peut, moyennant un préavis de six mois, résilier le bail à l'expiration de chaque triennat. »

« De huurder mag evenwel, mits een opzegging van zes maanden, de huurovereenkomst verbreken bij het verstrijken van elke termijn van drie jaar. »

Voir :

27 : Projet de loi.

Zie :

27 : Wetsontwerp.

G.

ART. 12.

Ajouter à la fin de l'article :

« Ne constituent de justes motifs que :

1° le désir de reprendre le commerce pour lui-même, son conjoint, un de ses ascendants ou descendants, ou leurs conjoints.

Il devra alors le faire dans les conditions que son locataire aurait obtenues en cédant à un tiers.

2° le fait que le cessionnaire ou le sous-locataire aurait encouru une condamnation pour cause de délit contre la sûreté intérieure ou extérieure de l'Etat, pour des faits accomplis entre le 1^{er} octobre 1940 et le 8 mai 1945, ou serait privé des droits civils et politiques en vertu des dispositions de l'arrêté-loi du 19 septembre 1945 sur l'épuration civique.

ART. 13.

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Le preneur peut, dans les quinze jours de la notification de l'opposition prévue par l'article précédent, et à peine de forclusion, se pourvoir devant le Juge de Paix de la situation de l'immeuble.

« Dès que le cessionnaire aura pris possession des locaux, par accord tacite ou exprès et que le délai d'opposition prévu à l'article 12 sera expiré, ou que la dite opposition aura été rejetée par jugement, il sera seul responsable vis-à-vis du bailleur. »

ART. 14.

Remplacer cet article par ce qui suit :

« A l'expiration de chaque terme, le bail se renouvelera de plein droit, pour une durée égale à sa durée initiale. Le bailleur peut toutefois s'opposer à la reconduction du bail pour les motifs suivants :

1° sa volonté d'occuper les locaux, personnellement et effectivement, ou de les faire occuper de telle manière par son conjoint, ses descendants ou leurs conjoints, ses ascendants ou leurs conjoints, sous la réserve portée à l'article 17 de la présente loi.

2° sa volonté d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute exploitation commerciale, artisanale ou industrielle.

3° sa volonté de reconstruire l'immeuble ou la partie de l'immeuble en laquelle le preneur sortant exerce son commerce, son artisanat et son industrie. Sera réputée reconstruction, toute transformation précédée d'une démolition, affectant essentiellement toutes deux le gros-œuvre des locaux.

ART. 12.

Aan het einde van het artikel toevoegen :

« Worden slechts als geldige redenen beschouwd :

1° het verlangen de handel over te nemen voor hem zelf, zijn echtgenoot, een van zijn bloedverwanten in opgaande of nederdalende linie, of hun echtgenoten.

Hij zal dit dan dienen te doen onder de voorwaarden die zijn huurder zou bekomen hebben in geval van overdracht aan een derde.

2° het feit dat de overnemer of de onderhuurder een veroordeling zou hebben opgelopen wegens wanbedrijf tegen de inwendige of uitwendige veiligheid van de Staat, voor handelingen bedreven tussen 1 October 1940 en 8 Mei 1945, of uit zijn burgerlijke en politieke rechten zou zijn ontzet krachtens de beschikkingen van de besluitwet van 19 September 1945 betreffende de epuratie inzake burgertrouw. »

ART. 13.

Dit artikel vervangen door volgende tekst :

« De huurder kan, binnen vijftien dagen van de bij vorig artikel bepaalde betekening van het verzet en op straffe van uitsluiting, zich voorzien voor de vrederechter van de plaats waar de onroerende goederen gelegen zijn.

Zodra de overnemer, door stilzwijgende of uitdrukkelijke toestemming, bezit heeft genomen van de lokalen, en de in artikel 12 bepaalde termijn van verzet versireken is of genoemd verzet bij vonnis werd verworpen, is hij alleen verantwoordelijk tegenover de verhuurder. »

ART. 14.

Dit artikel vervangen door volgende tekst :

« Bij het einde van elke termijn, wordt de huurovereenkomst van rechtswege vernieuwd voor een duur gelijk aan de aanvangsduur. De verhuurder kan zich evenwel tegen de verlenging van de huurovereenkomst verzetten om volgende redenen :

1° zijn wil om persoonlijk en daadwerkelijk zelf de lokalen te betrekken, of ze als dusdanig door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of hun echtgenoten, zijn bloedverwanten in opgaande linie of hun echtgenoten te doen betrekken, onder het in artikel 17 van deze wet bepaalde voorbehoud;

2° zijn wil het onroerend goed aan te wenden tot een bestemming, waarbij elk handels-, nijverheids- of ambachtsbedrijf wordt uitgesloten;

3° zijn wil het onroerend goed of het gedeelte van onroerend goed waarin de uittredende huurder zijn handels- of nijverheidsbedrijf of zijn ambacht uitoefent, herop te bouwen. Wordt als heropbouw beschouwd, elke door afbraak voorafgegane omvorming, die beide wezenlijk de ruwbouw der lokalen betreffen.

Dans les cas définis par l'alinéa précédent, le droit de reprise n'existe qu'en faveur du bailleur propriétaire des locaux à l'égard desquels il entend l'exercer; dans les cas visés sub numeris 1 et 2, l'usufruitier de ces locaux pourra s'en réclamer comme le bailleur propriétaire, à charge pour lui, dans le second cas, de rapporter la preuve de l'accord du nu-propriétaire.

4° tout manquement grave de la part du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours, ainsi que tout fait illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rendrait impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur.

Si le preneur conteste que le bailleur soit fondé à se prévaloir des motifs visés par les alinéas 3 et 4 ci-dessus, il peut se pourvoir devant le Juge de Paix de la situation de l'immeuble.

Le bailleur devra exercer ce droit entre le début du quinzième mois et la fin du douzième mois qui précèdent l'expiration du bail. A peine de nullité, le bailleur doit notifier cette décision, soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée à la poste.

Le preneur pourra alors se pourvoir devant le Juge compétent.

ART. 16.

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Au cas où le bailleur exciperait d'un des motifs de refus de reconduction prévus à l'article 14, 1°, 2°, 3°, et si ce motif est reconnu valable par le preneur ou par le Juge, le preneur aura droit à une indemnité, préalable à son départ, équivalente à la valeur de son fonds de commerce.

Cette indemnité sera déterminée conformément à l'article 34. Si le preneur estime le montant de l'offre insuffisant, il peut pareillement se pourvoir devant le Juge de Paix de la situation de l'immeuble ».

ART. 17.

1. — Remplacer : « 16, 1° » par : « 14, 1° ».

2. — Ajouter : « l'affectation de l'immeuble à une destination exclusive de toute exploitation industrielle, artisanale ou commerciale devra avoir une durée semblable ».

ART. 21 à 25.

Supprimer les articles 21 à 25.

Voor de in het vorig lid bepaalde gevallen, bestaat het recht van terugname slechts ten bate van de verhuurder-eigenaar der lokalen ten aanzien waarvan hij dit recht wenst uit te oefenen; voor de in 1° en 2° bedoelde gevallen, kan de vruchtgebruiker van deze lokalen bedoeld recht invoeren zoals de verhuurder-eigenaar, mits hij, wat het tweede geval betreft, het bewijs inbrengt van het akkoord van de bezitter van de blote eigendom;

4° alle zware tekortkomingen vanwege de huurder aan de verplichtingen, die voor hem uit de lopende huurovereenkomst voortvloeien, alsmede ieder ongeoorloofd feit van de huurder dat, objectief beoordeeld, de voortzetting der contractuele betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk zou maken.

Zo de huurder betwist dat de verhuurder gerechtigd is de in voormelde §§ 3° en 4° opgegeven redenen in te roepen, kan hij zich voorzien voor de Vrederechter van de plaats waar de onroerende goederen gelegen zijn.

De verhuurder zal dit recht dienen uit te oefenen tussen het begin van de vijftiende maand en het einde van de twaalfde maand die het verstrijken aan de huurovereenkomst voorafgaan. De verhuurder moet, op straffe van nietigheid, die beslissing betekenen hetzij bij deurwaarders-exploit, hetzij bij een ter post aangetekende brief.

De verhuurder kan zich in dit geval voorzien vóór de bevoegde Rechter.

ART. 16.

Dit artikel vervangen door volgende tekst :

« In geval de verhuurder een van de in artikel 14, 1°, 2° en 3° bepaalde redenen zou invoeren om de verlenging te weigeren, en zo die reden door de huurder of door de Rechter als geldig wordt erkend, heeft de huurder, vóór zijn vertrek, recht op een vergoeding gelijk aan de waarde van zijn handelszaak.

Die vergoeding zal overeenkomstig het bepaalde bij artikel 34 worden vastgesteld. Indien de huurder het bedrag van het aanbod onvoldoende acht, kan hij zich eveneens voorzien vóór de Vrederechter van de plaats waar de onroerende goederen gelegen zijn ».

ART. 17.

1. — « 16, 1° » vervangen door « 14, 1° ».

2. — Toevoegen : « De aanwending van het onroerend goed tot een bestemming, waarbij elk handels-, nijverheids- of ambachtsbedrijf wordt uitgesloten, moet voor een gelijke termijn gebeuren ».

ART. 21 tot 25.

De artikelen 21 tot 25 weglaten.

ART. 28.

Supprimer cet article.

ART. 29.

Supprimer cet article.

ART. 28.

Dit artikel weglaten.

ART. 29.

Dit artikel weglaten.

S. HERSENS.