

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

6 FÉVRIER 1951.

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

AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR M. JANSSENS.

Article premier.

Rédiger comme suit l'article premier :

« 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, soit de l'accord exprès des parties en cours du bail, sont affectés principalement à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale. »

Art. 2.

Supprimer le 4°.

Art. 3.

Supprimer le cinquième alinéa.

Art. 4.

1. — Rédiger comme suit le 1° :

« 1° Au bail des locaux destinés à l'habitation qui font partie de l'ensemble de l'établissement *professionnel* si le bailleur est le même que celui de cet établissement. »

2. — Rédiger comme suit le 2° :

« 2° Au bail des locaux accessoires nécessaires à l'exercice de la profession, même s'il n'y a pas identité de bailleur,

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.

Annales de la Chambre :

10 janvier 1951.

6 FEBRUARI 1951.

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

AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR DE HEER JANSSENS.

Eerste artikel.

Het eerste artikel doen luiden als volgt :

« Onder handelshuurovereenkomsten verstaat men huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend bij de ingenottreding, hetzij door een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop der huurovereenkomst, in hoofdzaak bestemd zijn tot uitoefening van een handels-, nijverheids- of ambachtsbedrijvigheid. »

Art. 2.

Het 4° weglaten.

Art. 3.

Het vijfde lid weglaten.

Art. 4.

1. — Het 1° doen luiden als volgt :

« 1° op de huurovereenkomst van de tot bewoning bestemde lokalen die deel uitmaken van het geheel van de bedrijfsinrichting, indien de verhuurder dezelfde is als die van deze inrichting. »

2. — Het 2° doen luiden als volgt :

« 2° op de huurovereenkomsten van de tot de uitoefening van het bedrijf nodige bijlokale, zelfs ingeval er geen iden-

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.

Handelingen van de Kamer :

10 Januari 1951.

à condition que, dans ce dernier cas, il ait été fait expressément mention dans le bail de cette affectation professionnelle. »

Art. 5.

Remplacer les mots :

« son commerce »,

par les mots :

« son entreprise ».

Art. 7.

Au premier alinéa, supprimer les mots :

« dont le coût ne dépasse pas trois années de loyer ».

Art. 8.

Supprimer le deuxième et le troisième alinéa.

Art. 10.

Supprimer le deuxième alinéa.

Art. 14.

1. — Rédiger comme suit le premier alinéa :

« Le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement doit, à peine de déchéance, le notifier au bailleur, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, quinze mois au plus et un an au moins avant l'expiration du bail en cours. »

2. — Au troisième alinéa, remplacer les mots :

« 18^e mois »,

par les mots :

« quinzisième mois ».

Art. 16.

Supprimer le dixième alinéa (III).

Art. 25.

Rédiger comme suit cet article :

« Si le preneur a régulièrement manifesté sa volonté d'user de son droit de renouvellement et se l'est vu refuser, il a droit à une indemnité qui, sauf accord des parties survenant après l'ouverture de ce droit, est fixée forfaitairement au montant de trois ans de loyer.

» Dans les cas déterminés ci-après, cette indemnité sera éventuellement majorée des sommes suffisantes pour assurer au preneur une réparation intégrale du préjudice subi :

» 1^o Si le bailleur ou un des occupants énumérés à l'article 16, § 1, 1^o, même en cas d'application du § III de l'article 16, exerce dans l'immeuble une activité commerciale, industrielle ou artisanale similaire à celle du preneur;

» 2^o Si le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas, dans les six mois, et ce pendant deux ans au moins, l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur;

titeit van verhuurder is, onder voorwaarde, dat in laatstbedoeld geval uitdrukkelijk van die bedrijfsbestemming melding werd gemaakt in de huurovereenkomst. »

Art. 5.

Het woord :

« inrichting »,

vervangen door het woord :

« onderneming ».

Art. 7.

In het eerste lid, de woorden weglaten :

« en waarvan de kosten drie jaar huur niet te boven gaan ».

Art. 8.

Het tweede en het derde lid weglaten :

Art. 10.

Het tweede lid weglaten.

Art. 14.

1. — De eerste volzin van het eerste lid doen luiden als volgt :

« De huurder die het recht op hernieuwing verlangt uit te oefenen, moet zulks, op straffe van verval, aan de verhuurder bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief betekenen, ten hoogste vijftien maanden en ten minste één jaar vóór het verstrijken van de lopende huurovereenkomst. »

2. — In het derde lid, de woorden :

« 18^e maand »,

vervangen door de woorden :

« vijftiende maand ».

Art. 16.

Het tiende lid weglaten (III).

Art. 25.

Dit artikel doen luiden als volgt :

« Indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en het hem werd ontzegd, heeft hij recht op een vergoeding die, behoudens akkoord van partijen afgesloten na ingang van dat recht, forfaitair vastgesteld wordt op het bedrag van drie jaar huur.

» In de hierna bepaalde gevallen, wordt die vergoeding eventueel verhoogd met de bedragen die toereikend zijn om de gehele vergoeding van het geleden nadeel aan de huurder te verzekeren :

» 1^o wanneer de verhuurder of een der in artikel 16, § 1, 1^o, vermelde huurders, zelfs indien toepassing is gemaakt van artikel 16, § III, in het onroerend goed een handels-, nijverheids- of ambachtsbedrijvigheid uitoefent, die gelijkwaardig is als de bedrijvigheid van de huurder;

» 2^o wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te laten blijken, binnen zes maanden en wel in de loop van ten minste twee jaar, het voornemen niet ten uitvoer brengt waarvoor hij de huurder heeft kunnen uitwinnen;

» 3° Si le preneur qui a fait une offre sérieuse a été évincé par suite de l'offre d'un tiers surenchérisseur, conformément à l'article 23, et si ce nouveau preneur exerce dans l'immeuble une activité commerciale, industrielle ou artisanale similaire à celle du preneur sortant.

» 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 ne doit pas d'indemnité, à moins que le preneur n'établisse qu'il a augmenté l'importance du fonds de commerce d'au moins 15 %.

» En ce cas, le juge fixe l'indemnité, en équité, selon la plus-value qui en est résultée pour le bailleur. »

» 3° wanneer de huurder die een ernstig aanbod gedaan heeft, afgewezen werd ten gevolge van het aanbod van een meerbiedende derde, overeenkomstig artikel 23, en bedoelde nieuwe huurder in het goed een handels-, nijverheids- of ambachtsbedrijvigheid uitoefent, die gelijkaardig is aan de bedrijvigheid van de uittredende huurder.

» Wanneer de verhuurder eigenaar is van het handelsfonds dat in het verhuurde goed gedreven wordt en de huurovereenkomst tegelijk slaat op het verhuurde goed en op het handelsfonds, is hij geen vergoeding verschuldigd, tenzij de huurder bewijst dat hij de belangrijkheid van het handelsfonds met ten minste 15 % heeft opgevoerd.

» In dit geval stelt de rechter de vergoeding naar billijkheid vast, op grond van de waardevermeerdering die daaruit voor de verhuurder is ontstaan. »

Ch. JANSSENS.