

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1928-1929

Projet de Loi portant des modifications au Titre VIII du Livre III du Code Civil.

(Voir les n°s 64, 130, 195, les feuillets d'amendements I à III, et les Annales parlementaires de la Chambre des Représentants, séances des 18, 24, 25, 26 et 30 avril 1929.)

ARTICLE PREMIER.

La disposition suivante est insérée au Code Civil où elle forme l'article 1762bis :

La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

ART. 2.

Les dispositions ci-après forment la section IIbis du Titre VIII du Livre III du Code Civil, sous l'intitulé : « Des règles particulières à certains baux à loyer. »

Art. 1762³. — L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou partie d'immeuble, qui par la convention expresse ou tacite des parties est destinée à l'exercice d'un commerce, est non-avenue si la cession ou la sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds de commerce.

Toutefois, lorsque le bailleur s'est réservé une partie de l'immeuble pour l'habiter lui-même ou y faire habiter sa famille, l'interdiction de céder le bail reste valable.

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1928-1929

Wetsontwerp tot wijziging van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek.

(Zie de n°s 64, 130, 195, de amendementen I tot III, en de Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, vergaderingen van 18, 24, 25, 26 en 30 April 1929.)

EERSTE ARTIKEL.

De volgende bepaling wordt als artikel 1762bis in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd :

Het uitdrukkelijk ontbindend beding wordt als niet geschreven aangezien.

ART. 2.

De volgende bepalingen vormen afdeling IIbis van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, onder den titel : « Regelen welke bijzonder betrekking hebben op sommige huurovereenkomsten. »

Art. 1762³. — Het verbod om de huur af te staan of om een vast goed of gedeelte van vast goed in onderhuur te geven, dat bij uitdrukkelijke of stilzwijgende overeenkomst van partijen bestemd is tot het drijven van een handel, wordt als niet bestaande aangezien indien de afstand of de onderverhuur samen met den afstand van de handelszaak geschiedt.

Wanneer, echter, de verhuurder zich een gedeelte van het onroerend goed heeft voorbehouden om het zelf te bewonen of het door zijn familie te doen bewonen, blijft het verbod de pacht over te dragen bestaan.

Dans les trente jours de la signification du projet de cession, le bailleur peut y refuser son agrément s'il en a de justes motifs et, dans les huit jours de ce refus, le preneur peut se pourvoir devant le président du tribunal de première instance du lieu de la situation de l'immeuble pour faire statuer sur le refus par voie de référé.

Dans le même délai de trente jours, le bailleur peut demander devant la même juridiction que le prix du loyer soit augmenté à concurrence de la valeur locative et que le preneur, le cessionnaire ou le sous-locataire fournissent, s'il y a lieu, des sûretés suffisantes.

Le preneur demeure tenu, à titre de caution solidaire du cessionnaire ou du sous-locataire, de toutes les obligations qui dérivent du bail et de la majoration éventuelle du loyer.

Art. 1762⁴. — Si, à l'expiration du bail, la jouissance du bien loué expressément pour l'exploitation d'un commerce de détail, est reprise par le bailleur ou attribuée à une personne autre que le locataire qui en a demandé le renouvellement, celui-ci a droit, à charge du bailleur, à une indemnité qui sera calculée à raison de l'enrichissement qu'il a procuré au bailleur par la création ou le développement de son commerce.

Art. 1762⁵. — Chacune des parties peut faire fixer contradictoirement par le tribunal compétent l'indemnité due éventuellement en vertu de l'article 1762⁴.

La demande pourra être introduite même avant l'expiration du bail.

Le paiement de cette indemnité ne peut en tout cas être réclamée avant l'expiration du bail.

Binnen dertig dagen na de betekening van het ontwerp van afstand, kan de verhuurder zijn instemming daarmede weigeren indien hij er billijke redenen toe heeft, en binnen acht dagen na die weigering kan de huurder de zaak aanbrengen bij den voorzitter van de rechtbank van eersten aanleg van de plaats waar het vast goed gelegen is opdat over de weigering in kortgeding uitspraak worde gedaan.

Binnen denzelfden termijn van dertig dagen kan de verhuurder voor dezelfde rechtsmacht vragen dat de huurprijs tot beloop van de huurwaarde verhoogd worde en dat de huurder, de overnemer of de onderhuurder, zoo daartoe termen zijn, een voldoende zekerheid zou stellen.

De huurder blijft, als zijnde met den overnemer of den onderhuurder hoofdelijk verantwoordelijke borg, gehouden tot al de verplichtingen die uit de huurovereenkomst en uit de eventueele verhoging van den huurprijs voortvloeien.

Art. 1762⁴. — Wordt, bij het verstrijken van de huurovereenkomst, het genot van het goed dat uitdrukkelijk voor het drijven van een kleinhandel werd verhuurd, door den verhuurder overgenomen of toegekend aan een anderen persoon dan de huurder die de hernieuwing ervan heeft aangevraagd, dan heeft deze, ten bezware van den verhuurder, recht op eene vergoeding, die wordt berekend naar rato van de verrijking welke hij den verhuurder bezorgd heeft door de oprichting of de uitbreiding van zijn handel.

Art. 1762⁵. — Elk van de partijen, kan door de bevoegde rechtbank de eventueel krachtens artikel 1762⁴ verschuldigde vergoeding op tegenspraak doen vaststellen.

De aanvraag mag zelfs vóór het verstrijken van de huurovereenkomst worden ingediend.

De betaling van die vergoeding kan in geen geval gevorderd worden vóór het verstrijken der huurovereenkomst.

Art. 1762⁶. — Le droit à cette indemnité s'éteint et l'action est prescrite un an après l'expiration du bail.

Art. 1762⁷. — Toutes conventions contraires aux dispositions des articles 1762⁴ et suivants sont nulles si elles sont antérieures de plus d'un an à l'expiration du bail.

Art. 1762⁸. — Le tribunal du lieu de la situation de l'immeuble est seul compétent pour connaître des actions fondées sur l'article 1762⁴.

ART. 3.

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux baux en cours.

Bruxelles, le 30 avril 1929.

*Le Président de la Chambre
des Représentants,*

Art. 1762⁶. — Het recht op die vergoeding vervalt en de vordering verjaart een jaar na het verstrijken van de huurovereenkomst.

Art. 1762⁷. — Al de overeenkomsten in strijd met de bepalingen van de artikelen 1762⁴ en volgende, zijn nietig indien zij sinds meer dan een jaar vóór het verstrijken van de huurovereenkomst gesloten zijn.

Art. 1762⁸. — Alleen de rechtbank van de plaats waar het vast goed is gelegen, is bevoegd om kennis te nemen van de vorderingen op grond van artikel 1762⁴.

ART. 3.

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing op de thans loopende huurovereenkomsten.

Brussel, 30 April 1929.

*De Voorzitter van de Kamer der
Volksvertegenwoordigers,*

MAX HALLET.

Les Secrétaires, | De Secretarissen,

Alf. AMELOT.