

## SÉNAT DE BELGIQUE

SÉANCE DU 18 JUIN 1930.

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

(Voir les n<sup>os</sup> 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; les n<sup>os</sup> 181 (session de 1928-1929); 127, 162 (1929-1930) et les Annales parlementaires du Sénat, séances des 30 avril; 13, 14, 15 mai; 17 et 18 juin 1930.)

### Texte adopté par le Sénat au premier vote.

#### ARTICLE PREMIER.

La disposition suivante est insérée au Code civil où elle forme l'article 1762<sup>bis</sup> :

La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

#### ART. 2.

Les dispositions ci-après forment la section II<sup>bis</sup> du Titre VIII du Livre III du Code civil, sous l'intitulé : « Des règles particulières à certains baux à loyer. »

*Art. 1762<sup>a</sup> (amendé).* — 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

## BELGISCHE SENAAAT

VERGADERING VAN 18 JUNI 1930.

### Wetsontwerp tot wijziging van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wet- boek.

(Zie de n<sup>rs</sup> 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; der n<sup>rs</sup> 181 (zitting 1928-1929), 127, 162 (1929-1930) en de Handelingen van den Senaat, vergaderingen van 30 April; 13, 14, 15 Mei; 17 en 18 Juni 1930.)

### Tekst door den Senaat bij eerste lezing aangenomen.

#### EERSTE ARTIKEL.

De volgende bepaling wordt als artikel 1762<sup>bis</sup> in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd :

Het uitdrukkelijk ontbindend beding wordt als niet geschreven aangezien.

#### ART. 2.

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

*Art. 1762<sup>a</sup> (gewijzigd).* — 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

commerce, est non-avenue si la cession ou la sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds de commerce et porte sur l'intégralité des droits du locataire.

Toutefois, lorsque le bailleur ou sa famille habite une partie de l'immeuble, l'interdiction de céder le bail reste valable.

Le locataire et le cessionnaire doivent signifier au bailleur leur accord sur la cession prévue au premier alinéa et ce par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

Le bailleur qui croit avoir de justes motifs de refuser son assentiment est tenu, dans les trente jours de la réception de la lettre, de notifier, par la même voie, au locataire, son refus.

En ce cas, le preneur peut, dans la quinzaine de la réception de la réponse, se pourvoir en référé devant le président du tribunal de première instance du lieu de la situation de l'immeuble pour faire statuer sur le refus.

Le preneur demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent de son bail.

*Art. 1762<sup>a</sup> (amendé).* — Si, à l'expiration du bail, la jouissance du bien loué en vue de l'exploitation d'un commerce de détail, est reprise par le bailleur pour y exercer le même commerce ou un commerce similaire, ou attribué dans le même but, à une personne autre que le locataire, celui-ci a droit à indemnité à charge du bailleur, dans le cas où il aurait, six mois au moins avant la fin du bail, demandé préférence pour le renouvellement du contrat.

Cette indemnité sera calculée en raison de la majoration de la valeur loca-

van partijen bestemd is tot het drijven van een handel, wordt als niet bestaande aangezien indien de afstand of de onderverhuuring samen met de overneming van de handelszaak geschiedt en op de gezamenlijke rechten van den huurder slaat.

Wanneer, echter, de verhuurder of zijn gezin een gedeelte van het onroerend goed bewoont, blijft het verbod de pacht over te dragen, bestaan.

De huurder en de overnemer moeten aan den verhuurder hun akkoord beteekenen over de in het eerste lid bedoelde overneming en wel bij een ter post aangeteekend schrijven met kennisgeving van ontvangst.

De verhuurder die geldige redenen meent te hebben om zijn toestemming te weigeren, is gehouden, binnen dertig dagen na ontvangst van den brief, langs denzelfden weg aan den huurder zijn weigering te beteekenen.

In dit geval kan de huurder, binnen veertien dagen na ontvangst van het antwoord, zich in kortgeding voorzien voor den voorzitter van de rechtbank van eersten aanleg van de plaats waar het vast goed gelegen is, om uitspraak te doen over de weigering.

De verhuurder blijft aansprakelijk voor al de verplichtingen voortvloeiende uit zijn huur.

*Art. 1762<sup>a</sup> (gewijzigd).* — Wordt, bij verstrijken van de huurovereenkomst, het genot van het goed dat door het drijven van een kleinhandel werd verhuurd, door den verhuurder overgenomen om er denzelfden of een gelijkaardigen handel te drijven of toegekend met hetzelfde doel aan een anderen persoon dan den huurder, dan heeft deze, ten bezware van den verhuurder, recht op vergoeding ingeval hij, ten minste zes maanden vóór het einde van de huur, voorkeur gevraagd heeft voor de hernieuwing van de huurovereenkomst.

Deze vergoeding wordt berekend op grond van de vermeerdering der huur-

tive que le locataire aura contribué à donner à l'immeuble soit par la création, soit par le développement de son commerce.

Elle ne sera due que si la valeur locative moyenne calculée pour les trois dernières années d'occupation dépasse d'un quart au moins la valeur locative moyenne des trois premières années de bail.

Le locataire fera la preuve de l'augmentation du revenu locatif par tous moyens de droit, même par témoins.

Le maximum d'indemnité à accorder au locataire, à charge du propriétaire, est de trois fois le montant de la plus-value locative établie.

*Art. 1762<sup>5</sup>.* — Chacune des parties peut faire fixer contradictoirement par le tribunal compétent l'indemnité due éventuellement en vertu de l'article 1762<sup>4</sup>.

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

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

*Art. 1762<sup>6</sup> (amendé).* — Le droit à l'indemnité s'éteint et l'action est prescrite un an après l'expiration du bail.

*Art. 1762<sup>7</sup>.* — Toutes conventions contraires aux dispositions des articles 1762<sup>4</sup> et suivants sont nulles si elles sont antérieures de plus d'un an à l'expiration du bail.

*Art. 1762<sup>8</sup> (amendé).* — Le tribunal du lieu de la situation de l'immeuble est seul compétent pour connaître des actions fondées sur l'article 1762<sup>4</sup>.

Ces actions seront instruites et jugées comme demandes sommaires et urgentes.

### ART. 3.

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

waarde, die de huurder aan het goed heeft helpen bezorgen hetzij door de oprichting, hetzij door de uitbreiding van zijn handel.

Zij is enkel verschuldigd zoo de gemiddelde huurwaarde berekend voor de laatste drie jaren bewoning ten minste een vierde hooger is dan de gemiddelde huurwaarde der drie eerste jaren der overeenkomst.

De huurder bewijst de vermeerdering van het huurinkomen door alle rechtsmiddelen, zelfs door getuigen.

De maximum-vergoeding aan den huurder, ten bezware van den eigenaar, toe te kennen, is driemaal het bedrag van de bewezen vermeerdering der huurwaarde.

*Art. 1762<sup>5</sup>.* — Elk van de partijen kan door de bevoegde rechtbank de eventueel krachtens artikel 1762<sup>4</sup> 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. 1762<sup>6</sup> (gewijzigd).* — Het recht op de vergoeding vervalt en de vordering verjaart een jaar na het verstrijken van de huurovereenkomst.

*Art. 1762<sup>7</sup>.* — Al de overeenkomsten in strijd met de bepalingen van de artikelen 1762<sup>4</sup> en volgende, zijn nietig indien zij sinds meer dan een jaar vóór het verstrijken van de huurovereenkomst gesloten zijn.

*Art. 1762<sup>8</sup> (gewijzigd).* — 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 1762<sup>4</sup>.

Deze vorderingen worden onderzocht en berecht als summierere en spoedeisende zaken.

### ART. 3.

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