

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1949

SÉANCE DU 26 OCTOBRE 1949.

Projet de loi sur la protection du Fonds de Commerce.

Amendements proposés par M. Servais au texte des Commissions Réunies de la Justice et des Affaires Economiques.

ART. 3.

Ajouter un 4^e alinéa, rédigé comme suit :

« La durée du bail est portée à 12 ans si le preneur a effectué dans les lieux loués, avec l'assentiment du bailleur ou autorisation de justice, des travaux d'aménagement ou des transformations, nécessaires au commerce, dont le coût s'est élevé au moins au montant de deux années de loyer, charges comprises. Les travaux d'entretien et de remise en état de propreté ne sont pas à considérer en l'occurrence ».

ART. 8.

Remplacer le texte du 1^{er} alinéa de cet article par ce qui suit :

« Lorsque des aménagements ont été effectués aux frais du preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, ou décision de justice, ce dernier ne peut exiger leur suppression au départ du preneur.

» Faute d'accord des parties sur l'indemnité, le bailleur paiera au locataire sortant une indemnité de plus-value à fixer par le juge de paix ».

ART. 14.

1) Au 1^{er}, ajouter un 2^e alinéa rédigé comme suit :

« Cette occupation sera effective dans un délai de six mois. Si elle ne se réalise pas dans ce délai l'indemnité d'éviction prévue à l'article 23 sera due au locataire sorti ».

Voir :

Documents du Sénat :

134 (Session 1947-1948) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

384 (Session de 1948-1949) : Rapport.

12, 13 et 30 (Session extraordinaire 1949) : Amendements.

BELGISCHE SENAAAT

BUITENGEWONE ZITTING 1949

VERGADERING VAN 26 OCTOBER 1949.

Wetsontwerp houdende bescherming van de Handelszaak.

Amendementen voorgesteld door de h. Servais op de tekst van de Verenigde Commissies van Justitie en van Economische Zaken.

ART. 3.

Een 4^e alinea toe te voegen, luidende :

« De duur der huurovereenkomst wordt op twaalf jaar gebracht indien de huurder aan de gehuurde percelen, met toestemming van de verhuurder of machtiging van het gerecht, voor de handel nodige aanpassings- of verbouwingswerken heeft uitgevoerd, waarvan de kosten ten minste het bedrag van twee jaren huur bereikten, lasten inbegrepen. De werken van onderhoud en van herstelling in staat van reinheid worden daarbij niet in aanmerking genomen ».

ART. 8.

De eerste alinea van dit artikel te vervangen door de volgende tekst :

« Wanneer verbouwingen werden ondernomen op kosten van de huurder, met uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de verhuurder of bij rechterlijke beslissing, kan deze laatste de verwijdering er van bij het vertrek van de huurder *niet* vorderen.

» Bij gebrek aan akkoord onder partijen in zake de vergoeding, betaalt de verhuurder aan de uittredende huurder een door de vrederechter te bepalen vergoeding voor waardevermeerdering ».

ART. 14.

1) Aan 1^o een 2^e alinea toe te voegen, luidende :

« Deze ingebruikneming wordt effectief binnen een termijn van zes maanden. Geschiedt ze niet binnen deze termijn, dan is de uitwinningsvergoeding, bepaald in artikel 23, verschuldigd aan de uitgetreden huurder ».

Zie :

Gedr. Stukken van de Senaat :

134 (Zitting 1947-1948) : Ontwerp overgemaakt door de Kamer der Volksvertegenwoordigers.

384 (Zitting 1948-1949) : Verslag.

12, 13 en 30 (Buitengewone zitting 1949) : Amendementen.

2) Remplacer le 2° alinéa du 6° par ce qui suit :

« En dehors des cas visés ci-dessus, le bailleur peut se refuser au renouvellement. Dans ce cas, l'indemnité prévue à l'article 23 sera d'application, majorée d'une indemnité correspondant aux préjudices causés au locataire sortant ».

ART. 16.

Ajouter *in fine* un alinéa libellé comme suit :

« En tous cas, le renouvellement ne pourra être subordonné à la condition que le locataire se fournira exclusivement auprès d'une personne déterminée des produits mis en vente dans son commerce ».

ART. 18.

Modifier le 1^{er} alinéa de cet article comme suit :

« Si le bailleur excipe de l'offre d'un tiers, celle-ci n'est prise en considération que si elle réunit les conditions suivantes :

» 1° Elle doit être notifiée au locataire dès la première réponse du bailleur à la demande de renouvellement faite par le preneur en vertu de l'article 12;

» 2° L'offre du tiers doit comprendre l'engagement de payer au preneur éventuellement évincé l'indemnité d'éviction;

» 3° Le tiers doit s'avérer lié par son offre pour une durée d'au moins 3 mois ».

ART. 23.

A l'alinéa 1^{er}, remplacer « une année de loyer » par « trois années de loyer » et ajouter *in fine* de cet alinéa : « Lorsqu'il y aura eu sous-location, seule la valeur locative des locaux occupés par le preneur entrera en ligne de compte ».

ART. 25.

Ajouter un 2° alinéa ainsi conçu :

« Dans le cas où le preneur serait définitivement évincé du droit de renouvellement du bail, il disposera, à partir de la signification de la décision de justice, d'un délai de six mois pour vider les lieux ».

ART. 25bis.

Ajouter un article 25bis ainsi conçu :

« Si le preneur est tenu de verser une somme en garantie de ses engagements, la dite somme sera déposée à la Banque Nationale ou à la Caisse d'Epargne, au nom du locataire, avec mention de l'affectation, privilège étant accordé au bailleur, sur ce dépôt, pour toute créance résultant de l'inexécution de ses obligations.

» Le montant ne pourra être restitué au locataire ou versé au bailleur que de l'accord commun ou sur production d'une décision judiciaire ».

M. SERVAIS.

2) De 2° alinea van 6° te vervangen als volgt :

« Buiten de bovenbedoelde gevallen, kan de verhuurder de hernieuwing weigeren. In dit geval is de vergoeding, bepaald in artikel 23, verschuldigd, vermeerderd met een vergoeding in overeenstemming met de schade aan de uitgetreden huurder berokkend ».

ART. 16.

In fine een alinea toe te voegen, luidende :

« In ieder geval, kan de hernieuwing niet ondergeschikt gemaakt worden aan de voorwaarde, dat de huurder de in zijn handelszaak te koop gestelde waren uitsluitend zal aanschaffen bij een bepaalde persoon ».

ART. 18.

De eerste alinea van dit artikel te wijzigen als volgt :

« Zo de verhuurder zich beroept op het aanbod van een derde, wordt dit slechts in aanmerking genomen, indien het aan de volgende voorwaarden voldoet :

» 1° Het moet aan de huurder betekend worden bij het eerste antwoord van de verhuurder op het verzoek om hernieuwing van de huurder krachtens artikel 12;

» 2° Het derdenaanbod moet de verbintenis in zich sluiten aan de eventueel verdrongen huurder de uitwinningsvergoeding te betalen;

» 3° De derde moet zich door zijn aanbod gebonden verklaren voor een duur van ten minste drie maanden ».

ART. 23.

In de eerste alinea de woorden « één jaar huur » te vervangen door « drie jaar huur » en *in fine* toe te voegen : « Wanneer er onderverhuring was, komt alleen de huurwaarde van de door de huurder betrokken lokalen in aanmerking ».

ART. 25.

Een 2° alinea in te voegen, luidende :

« In geval de huurder definitief het recht op hernieuwing der huurovereenkomst verliest, beschikt hij vanaf de betekening der rechterlijke beslissing, over een termijn van zes maanden om het goed te verlaten ».

ART. 25bis.

Een artikel 25bis in te voegen, luidende :

« Indien de huurder gehouden is tot het storten van een som als waarborg voor zijn verplichtingen, wordt deze bij de Nationale Bank of de Spaarkas gedeponneerd op naam van de huurder, met vermelding van de bestemming, en heeft de verhuurder een voorrecht op die som voor elke schuldvordering welke uit de niet-uitvoering der verplichtingen van de huurder voortvloeit.

» Het bedrag kan slechts na wederzijdse overeenkomst of op voorlegging van een rechterlijke beslissing aan de huurder teruggegeven of aan de verhuurder gestort worden ».