

## Chambre des Représentants

## Kamer der Volksvertegenwoordigers

11 MARS 1954.

11 MAART 1954.

### PROJET DE LOI

modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce.

### WETSONTWERP

tot wijziging van de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

#### PROJET

TRANSMIS PAR LE SÉNAT (1).

#### ONTWERP

OVERGEMAAKT DOOR DE SENAAT (1).

#### Article premier.

A l'article premier de la loi du 30 avril 1951, sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce, il est ajouté entre les mots « affectés principalement » et « à l'exercice d'un commerce » les mots « par le preneur ou par un sous-locataire ».

#### Eerste artikel.

In artikel één der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds worden, vóór de woorden « in hoofdzaak bestemd zijn », de woorden « door de huurder of door een onderhuurder » ingevoegd.

#### Art. 2.

L'article 11 de la même loi est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 11, I. — En cas de cession portant sur l'intégralité des droits du locataire principal, le cessionnaire devient locataire direct du bailleur.

» La sous-location totale accompagnée de la cession du fonds de commerce est assimilée à la cession du bail.

» II. — En cas de sous-location totale ou partielle faite ensemble avec la location du fonds de commerce, ou donnant lieu à l'établissement d'un nouveau fonds de commerce, le sous-locataire a droit au renouvellement de son bail, si, et dans la mesure où, le locataire principal obtient lui-même le renouvellement du bail principal, sauf le droit de reprise du locataire principal par application de l'arti-

#### Art. 2.

Artikel 11 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt :

« Art. 11, I. — Bij afstand van de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, wordt de overnemer de rechtstreekse huurder van de verhuurder.

» De algehele onderverhuuring, samen met de afstand van het handelsfonds, staat gelijk met afstand van de huurovereenkomst.

» II. — In geval van volledige of gedeeltelijke onderverhuuring, die samen met de huur van het handelsfonds geschiedt of tot de totstandbrenging van een handelsfonds aanleiding geeft, heeft de onderhuurder recht op hernieuwing van zijn huurovereenkomst, indien en voor zover de hoofdhuurder zelf de hernieuwing van de hoofdhuurovereenkomst verkrijgt, behoudens het recht tot terugneming

(1) Voir :

*Documents du Sénat :*

48 : Proposition de loi.

240 : Rapport.

*Annales du Sénat :*

10 mars 1954.

(1) Zie :

*Stukken van de Senaat :*

48 : Wetsvoorstel.

240 : Verslag.

*Handelingen van de Senaat :*

10 Maart 1954.

cle 16 et le droit du sous-locataire, en cas de non-renouvellement, à l'indemnité prévue à l'article 25 ou à l'article 16, IV.

» Si le locataire principal s'abstient de demander le renouvellement ou se le voit refuser, le sous-locataire est subrogé aux droits du locataire principal vis-à-vis du bailleur, à la condition que la demande de renouvellement ait été dénoncée au bailleur le même jour et dans les mêmes formes qu'elle a été notifiée au locataire principal.

» Si la location principale prend fin avant l'échéance du bail par la faute, à l'initiative ou de l'accord du locataire principal, le sous-locataire devient le locataire direct du bailleur, aux conditions du bail initial.

» III. — Le preneur originaire demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent du bail initial. »

#### Art. 3.

A l'article 14, après le premier alinéa, il est ajouté un alinéa nouveau libellé comme suit :

« En cas de sous-location, à défaut d'accord réalisé entre parties avant l'expiration du délai de trois mois prévu à l'alinéa premier, le sous-locataire cite, dans les trente jours, le locataire principal et le bailleur simultanément. »

#### Art. 4.

A l'article 25, après le huitième alinéa, il est ajouté un nouveau libellé comme suit :

« Dans le cas où le fonds de commerce appartient pour partie au locataire principal et pour partie à un ou plusieurs sous-locataires, l'indemnité d'éviction peut être ventilée par le juge entre les intéressés. »

#### Art. 5.

Au même article 25, après l'alinéa prévu à l'article 4 ci-dessus, il est ajouté un alinéa nouveau libellé comme suit :

« Dans les cas visés au 3° et au 6°, le juge peut porter l'indemnité d'éviction à une somme égale à trois années de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé. »

#### Art. 6.

A l'ancien alinéa 9 de l'article 25, la référence au 3°, est supprimée.

### Dispositions transitoires.

#### Art. 7.

Il est fait application de la présente loi aux affaires actuellement pendantes.

#### Art. 8.

Sans préjudice des droits qu'un tiers établirait avoir acquis avant le 23 février 1954 et sauf jugement définitif refusant

van de hoofdhuurder met toepassing van artikel 16, en het recht van de onderhuurder op de in artikel 25 of in artikel 16, IV, bedoelde vergoeding in geval van niet-hernieuwing.

» Indien de hoofdhuurder de hernieuwing niet aanvraagt of deze hem geweigerd wordt, treedt de onderhuurder in de rechten van de hoofdhuurder tegenover de verhuurder, op voorwaarde dat de aanvraag tot hernieuwing aan de verhuurder op dezelfde dag en in dezelfde vormen wordt betekend als zij aan de hoofdhuurder betekend is.

» Zo de hoofdhuur door de schuld, op initiatief of met instemming van de hoofdhuurder ten einde loopt vóór de vervaltijd van de huurovereenkomst, wordt de onderhuurder de rechtstreekse huurder van de verhuurder, tegen de voorwaarden van de aanvankelijke huurovereenkomst.

» III. — De oorspronkelijke huurder blijft hoofdelijk onderworpen aan al de verplichtingen die uit de aanvankelijke huurovereenkomst voortvloeien. »

#### Art. 3.

In artikel 14 wordt, na het eerste lid, een nieuw lid ingevoegd, luidende :

« In geval van onderverhuring bij gebreke van overeenstemming tussen partijen vóór het verstrijken van de in het eerste lid gestelde termijn van drie maanden, dagvaardt de onderverhuurder binnen dertig dagen gelijktijdig de hoofdhuurder en de verhuurder. »

#### Art. 4.

In artikel 25 wordt, na het achtste lid, een nieuw lid ingevoegd, luidende :

« Ingeval het handelsfonds gedeeltelijk aan de hoofdhuurder en gedeeltelijk aan een of meer onderhuurders toebehoort, kan de uitwinningvergoeding door de rechter tussen de betrokkenen verdeeld worden. »

#### Art. 5.

In hetzelfde artikel 25 wordt, na het krachtens artikel 4 hierboven in te lassen lid, een nieuw lid ingevoegd, luidende :

« In gevallen als bedoeld sub 3° en 6°, kan de rechter de uitwinningvergoeding stellen op een bedrag gelijk aan drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een som die voor de algehele vergoeding van het berokkende nadeel volstaat. »

#### Art. 6.

In het vroegere negende lid van artikel 25, vervalt de verwijzing naar 3°.

### Overgangsbepalingen.

#### Art. 7.

Deze wet is van toepassing op de thans aanhangige zaken.

#### Art. 8.

Onverminderd de rechten, die een derde mocht bewijzen vóór 23 Februari 1954 te hebben verkregen en behoudens

le renouvellement du bail, le sous-locataire qui désire obtenir le renouvellement doit, dans le cas où les délais prescrits à l'article 14 sont expirés, notifier sa demande au locataire principal et, le cas échéant, la dénoncer au bailleur dans le mois de l'entrée en vigueur de la présente loi.

eindvonnis waarbij de hernieuwing van de huur wordt geweigerd, moet de onderhuurder, die hernieuwing wenst te verkrijgen, ingeval de bij artikel 14 gestelde termijnen verstreken zijn, zijn verzoek aan de hoofdhuurder betekenen en het in voorkomend geval de verhuurder aanzeggen binnen een maand na de inwerkingtreding van deze wet.

Bruxelles, le 10 mars 1954.

Brussel, 10 Maart 1954.

*Le Président du Sénat,*

*De Voorzitter van de Senaat,*

P. STRUIYE.

*Les Secrétaires,*

*De Secretarissen,*

G. CISELET.  
J. JESPERS.

---