

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

28 januari 2008

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van boek III, titel VIII,
hoofdstuk II, afdeling 2bis, van het
Burgerlijk Wetboek, teneinde de
automatische hernieuwing van de
handelshuur te garanderen**

(ingediend door mevrouw Karine Lalieux,
de heren Thierry Giet en André Perpète)

INHOUD

1. Samenvatting	3
2. Toelichting	4
3. Wetsvoorstel	6
4. Bijlage	10

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

28 janvier 2008

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le livre III, titre VIII, chapitre II,
section 2bis du Code civil, afin d'assurer
le renouvellement automatique du bail
commercial**

(déposée par Mme Karine Lalieux,
MM. Thierry Giet et André Perpète)

SOMMAIRE

1. Résumé	3
2. Développements	4
3. Proposition de loi	6
4. Annexe	10

cdH	:	centre démocrate Humaniste	
CD&V-N-VA	:	Christen-Democratisch en Vlaams/Nieuw-Vlaamse Alliantie	
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
FN	:	Front National	
LDD	:	Lijst Dedecker	
MR	:	Mouvement Réformateur	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
PS	:	Parti Socialiste	
sp.a - spirit	:	Socialistische partij anders - sociaal, progressief, internationaal, regionalistisch, integraal-democratisch, toekomstgericht.	
VB	:	Vlaams Belang	

<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>	
DOC 52 0000/000 :	Parlementair document van de 52 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 52 0000/000 :	Document parlementaire de la 52 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA :	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA :	Questions et Réponses écrites
CRIV :	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)	CRIV :	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)
CRABV :	Beknopt Verslag (blauwe kaft)	CRABV :	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)
CRIV :	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)	CRIV :	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)
PLEN :	Plenum	PLEN :	Séance plénière
COM :	Commissievergadering	COM :	Réunion de commission
MOT :	moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT :	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>	<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>
Bestellingen :	Commandes :
Natieplein 2	Place de la Nation 2
1008 Brussel	1008 Bruxelles
Tel. : 02/ 549 81 60	Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74	Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be	www.laChambre.be
e-mail : publicaties@deKamer.be	e-mail : publications@laChambre.be

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel brengt wijzigingen aan in de regels die van toepassing zijn op de handelshuurovereenkomsten, teneinde een beter evenwicht tot stand te brengen tussen de rechten van de eigenaars-verhuurders en de handelaars-huurders. Essentieel gaat het erom die overeenkomsten stabiel te maken door de opzegmogelijkheden aan te passen.

RÉSUMÉ

La présente proposition de loi apporte des modifications aux règles applicables au bail commercial, et ce, afin de tendre vers un meilleur équilibre entre les droits des propriétaires-bailleurs et ceux des commerçants-preneurs. Il s'agit essentiellement de consacrer une meilleure stabilité du contrat, en modifiant les possibilités de résiliation de celui-ci.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt, in aangepaste vorm, de tekst over van het voorstel DOC 51 3082/001.

De wetgeving op de handelshuurovereenkomsten dateert van 50 jaar geleden. Daardoor volstaan een aantal bepalingen ervan niet langer om het nodige evenwicht te brengen tussen de rechten van de eigenaars-verhuurders en de handelaars-huurders.

De wetgeving op de handelshuurovereenkomsten moet de huurder een zekere stabiliteit garanderen, zodat hij zijn handelsactiviteit tot ontwikkeling kan brengen. Daarom bepaalt die wetgeving overigens dat de duur van de huur niet korter mag zijn dan negen jaar, met de mogelijkheid die huur driemaal te hernieuwen. Toch bevindt de huurder zich in een kwetsbare positie, ingevolge de vormvereisten die met de hernieuwing gepaard gaan, de mogelijkheid dat de huur na elke periode van drie jaar wordt beëindigd en vooral de mogelijkheid die aan derden wordt gegeven een hogere huurprijs te bieden. Op een vastgoedmarkt waar speculatie hoogtij viert, komen de gevolgen daarvan des te harder aan.

Dit wetsvoorstel strekt ertoe de positie van de handelaar-huurder ten opzichte van de verhuurder én op de vastgoedmarkt te verstevigen.

Ten eerste moet dit gebeuren door een consolidatie van de bepalingen die de handelaar garanderen dat hij zijn activiteit gedurende een lange tijd kan uitbouwen. Zo wordt een wijziging voorgesteld van de bepalingen van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, op grond waarvan de verhuurders onder bepaalde omstandigheden de mogelijkheid hebben de huur na elke periode van drie jaar op te zeggen. Die periode bestrijkt in dit wetsvoorstel de eerste negen jaar. De logica volgens welke de hernieuwing van de huur expliciet moet worden gevraagd door de huurder, en nog wel met inachtneming van behoorlijk strikte vormvereisten, wordt omgekeerd: voortaan zouden die drie verlengingen van de huurovereenkomst in principe automatisch geschieden. Aldus wordt voorkomen dat de huurder, gewoon omdat hij zijn verzoek te laat heeft geformuleerd, in een nadelige positie verzeild geraakt als hij zijn huurovereenkomst wil heronderhandelen.

Teneinde de handelaar-huurder te beschermen tegen de grote speculatiegolven op de vastgoedmarkt, scherpt dit wetsvoorstel tevens de opzeggingsvoorwaarden aan en schaft het de regeling van de

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend, en l'adaptant, le texte de la proposition DOC 51 3082/001.

Pensée il y a plus de 50 ans, la loi sur le bail commercial contient aujourd'hui des dispositions qui ne sont plus à même de rencontrer l'équilibre qui doit prévaloir entre les droits des propriétaires-bailleurs et ceux des commerçants-preneurs.

La loi sur le bail commercial doit garantir au preneur une certaine stabilité, afin de pouvoir développer son activité commerciale. C'est pourquoi, d'ailleurs, la loi fixe la durée du bail à 9 ans, avec la possibilité de le renouveler trois fois. Mais, les formalités du renouvellement, la possibilité de remettre en cause le bail à la fin de chaque triennat, et, surtout la possibilité pour un tiers de surenchérir, fragilisent la place du preneur dans le contrat. C'est d'autant plus vrai dans un marché immobilier frappé par la spéculation.

La présente proposition de loi affiche l'objectif de conforter la place du commerçant-preneur dans la relation avec son bailleur, ainsi que sur le marché immobilier.

D'abord, par un renforcement des dispositions qui assurent au commerçant de pouvoir développer son activité durant une longue période. C'est ainsi que les dispositions qui existaient dans la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, permettant dans certaines conditions au bailleur de remettre en question le bail à la fin de chaque triennat, sont supprimées pour la première période de 9 ans. La logique qui prévoyait que le renouvellement du bail était soumis à la demande expresse du locataire, dans des conditions assez formalistes, est renversée; dorénavant, ce sera l'automatisme des trois renouvellements du bail qui prévaudra, et ce, afin d'éviter, suite à de simples retards de demande, de placer le locataire dans une position défavorable pour renégocier son bail.

Ensuite, pour mettre le commerçant-preneur à l'abri des grands mouvements de spéculation immobilière, la présente proposition de loi renforce, en parallèle, les conditions de résiliation et supprime le système du tiers

hoger biedende derde af. Voormelde wet van 30 april 1951 geeft een derde de mogelijkheid om, bij de hernieuwing van een huurovereenkomst, een hoger huurbedrag te bieden. Zo de oorspronkelijke huurder niet bij machte blijkt een equivalent bedrag neer te tellen, wordt de oorspronkelijke huur opgezegd en wordt de bewuste derde de nieuwe huurder. Weliswaar voorziet die regeling in een vergoeding voor de oorspronkelijke huurder, maar we kunnen er niet omheen dat ze voor de handelaar-huurder vooral een factor van onzekerheid is en dat ze, gelet op de evolutie van de aan intense speculatie onderhevige vastgoedmarkt, een rem zet op het ondernemerschap van handelaars die geen deel uitmaken van grote ketens en dus niet zo makkelijk hoger kunnen bieden dan heel wat van die multinationals. Conform de hier voorgestelde automatische hernieuwing van de huurovereenkomst, wordt die regeling dus geschrapt.

Een andere, speculatiebevorderende bepaling uit voormelde wet van 30 april 1951 heeft betrekking op de afloop van de huurovereenkomst wegens werkzaamheden. Hoewel wordt gepreciseerd dat het bedrag van de werkzaamheden hoger moet liggen dan drie jaar huur, valt die bepaling nadelig uit voor de huurder. Dit wetsvoorstel, dat geïnspireerd is op de Franse wetgeving, bepaalt dat de handelsruimten geheel of gedeeltelijk moeten worden afgebroken ingevolge een door de bevoegde overheidsinstantie vastgestelde onbewoonbaarheid, of omdat ze niet zonder gevaar kunnen worden bewoond. Tot slot moet de nieuwe eigenaar van het pand, wil hij de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigen, de handelaar-huurder niet alleen één jaar op voorhand in kennis stellen van die opzegging, maar moet hij hem bovendien een uitzettingsvergoeding betalen, met inachtneming van de in de wet opgenomen voorwaarden.

enchériseur. La loi du 30 avril 1951 précitée offrait à un tiers la possibilité, lors du renouvellement du bail, d'enchérir sur le montant du loyer. Si le preneur d'origine ne pouvait déposer une offre équivalente, le bail d'origine était dénoncé et le tiers devenait le nouveau locataire. Même si ce système prévoyait des indemnités pour le preneur, il faut reconnaître qu'il est surtout un facteur d'incertitude pour le locataire-commerçant et qu'à la lumière de l'évolution du marché immobilier, frappé par de grandes spéculations, il défavorise les initiatives d'entreprendre de commerçants qui ne font pas partie de grandes chaînes et qui ne peuvent pas surenchérir avec autant de facilité que bon nombre de multinationales. Dans la logique du renouvellement automatique du bail qui est proposée ici, ce système est supprimé.

Une autre disposition de la loi du 30 avril 1951 précitée, qui profite à la spéculation immobilière, concerne la fin du bail pour raisons de travaux; même si il est précisé que le montant des travaux doit être supérieur à 3 années de loyer, cette disposition fragilise le locataire. La présente proposition de loi, en s'inspirant de la législation française, précise que les locaux doivent être totalement ou partiellement démolis en raison d'un état d'insalubrité reconnu par l'administration ou qu'ils ne peuvent être occupés sans danger. Enfin, le nouvel acquéreur, lorsqu'il souhaite mettre fin prématurément au bail du commerçant-locataire, doit, en plus de la signification d'un préavis d'un an, verser une indemnité d'éviction au preneur, dans les conditions décrites par la loi.

Karine LALIEUX (PS)
Thierry GIET (PS)
André PERPÈTE (PS)

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling *2bis*, § 2, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 mei 1931 en vervangen bij de wet van 30 april 1951, in artikel 3, gewijzigd bij de wetten van 29 juni 1955 en 5 juli 1963, in het vijfde lid, worden tussen de woorden «toekennen om,» en de woorden «bij het verstrijken van elke driejarige periode» de woorden «na afloop van de eerste negen jaar en vervolgens» ingevoegd.

Art. 3

In dezelfde afdeling *2bis*, § 6, worden in artikel 12, tussen de woorden «mits hij de huur opzegt» en de woorden «, één jaar vooraf» de woorden «en een vergoeding wegens uitzetting uitkeert» ingevoegd.

Art. 4

In dezelfde afdeling *2bis*, § 7, wordt artikel 14 vervangen als volgt:

«Art. 14. — De huurovereenkomst wordt automatisch hernieuwd, tenzij een van de partijen de overeenkomst opzegt overeenkomstig de in deze afdeling bepaalde nadere regels.

De verhuurder moet, op straffe van verval, uiterlijk achttien maanden vóór de beëindiging van de lopende huurovereenkomst de opzegging ter kennis van de huurder brengen bij een deurwaardersexploot of bij aangetekende brief. De verhuurder moet in zijn kennisgeving de reden opgeven waarom hij de overeenkomst opzegt. In dat geval is de hoofdhuurder verplicht de onderhuurder binnen zeven dagen een afschrift te zenden van de hem betekende opzegging.

Zo de hoofdhuurder de overeenkomst opzegt, moet hij zulks ter kennis brengen van zowel de verhuurder als de onderhuurder.

Zo de onderhuurder de overeenkomst opzegt, moet hij zulks alleen ter kennis brengen van de hoofdhuurder.».

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution

Art. 2

Dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section *2bis*, § 2, du Code civil, insérée par la loi du 30 mai 1931 et remplacée par la loi du 30 avril 1951, il est inséré dans l'article 3, modifié par les lois du 29 juin 1955 et du 5 juillet 1963, au 5^{ème} alinéa, les mots «à l'issue des 9 premières années et ensuite» entre les mots «au bail» et les mots «à l'expiration».

Art. 3

À l'article 12 de la section *2bis* précitée, les mots «une indemnité d'éviction et» sont insérés entre les mots «moyennant» et «un préavis».

Art. 4

L'article 14 de la section *2bis*, précitée, est remplacé par la disposition suivante:

«Art. 14. — Le renouvellement du bail est automatique, à moins que l'une des parties résilie le contrat, selon les modalités définies dans la présente section.

Le bailleur doit, à peine de forclusion, notifier le congé au preneur par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, au plus tard au cours du dix-huitième mois précédant l'expiration du bail en cours. Dans sa notification, le bailleur doit indiquer, sous peine de nullité, le motif pour lequel il donne congé. Dans ce cas, le locataire principal est tenu de notifier au sous-locataire, dans les sept jours, une copie du congé qui lui a été signifié.

En cas de congé donné par le locataire principal, celui-ci doit notifier le congé à la fois au bailleur et au sous-locataire.

En cas de congé donné par le sous-locataire, celui-ci doit uniquement notifier le congé au locataire principal.».

Art. 5

In dezelfde afdeling *2bis*, gewijzigd bij de wetten van 13 februari 2003 en 9 mei 2007, worden in artikel 16 de volgende wijzigingen aangebracht:

1/ de inleidende volzin wordt vervangen als volgt:

«De verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen om een van de volgende redenen:»;

2/ punt I., 3°, wordt vervangen als volgt:

«3° het feit dat de gehuurde lokalen volledig of gedeeltelijk moeten worden afgebroken wegens de niet aan de verhuurder te wijten, door het bestuur erkende ongezonde woonomstandigheden aldaar, dan wel dat de bewoning ervan kennelijk gevaarlijk is;»;

3/ punt I., 5°, wordt weggelaten;

4/ in punt IV worden de woorden «de hernieuwing weigeren» vervangen door de woorden «de huurovereenkomst opzeggen».

Art. 6

In dezelfde afdeling *2bis*, worden in artikel 17 de woorden «weigering van hernieuwing» vervangen door het woord «opzegging».

Art. 7

In dezelfde afdeling *2bis*, wordt artikel 24 vervangen als volgt:

«Art. 24. — Indien de rechter de door de verhuurder opgegeven redenen om de overeenkomst op te zeggen ongegrond verklaart, wordt de huurovereenkomst ten behoeve van de huurder hernieuwd, behoudens het krachtens artikel 14 geldende recht van de verhuurder om aanspraak te maken op andere voorwaarden.

De termijn waarover de verhuurder beschikt om de voorwaarden waarvan de hernieuwing afhankelijk is ter kennis te stellen van de huurder, is evenwel beperkt tot een maand te rekenen van de betekening van het vonnis.».

Art. 5

À l'article 16 de la section *2bis* précitée, modifié par les lois du 13 février 2003 et du 9 mai 2007, sont apportées les modifications suivantes:

1/ la phrase liminaire du I. est remplacée comme suit:

«Le bailleur peut résilier le bail pour l'un des motifs suivants:»;

2/ le I., 3°, est remplacé comme suit:

« 3° lorsque les locaux loués doivent être totalement ou partiellement démolis en raison d'un état d'insalubrité reconnu par l'administration et non imputable au bailleur, ou si il est établi qu'ils ne peuvent être occupés sans danger;»;

3/ le I., 5°, est supprimé;

4/ au point IV, les mots «se refuser au renouvellement» sont remplacés par les mots «résilier le bail».

Art. 6

À l'article 17 de la section *2bis*, précitée, les mots «le refus de renouvellement prévu à l'article 16, 1°, ne peut être opposé» sont remplacés par les mots «la résiliation prévue à l'article 16, 1°, ne peut être opposée».

Art. 7

L'article 24 de la section *2bis*, précitée, est remplacé comme suit:

«Art. 24. — Si les motifs invoqués par le bailleur pour donner congé sont déclarés injustifiés par le juge, le bail est renouvelé en faveur du preneur, sauf le droit du bailleur à prétendre à des conditions différentes, conformément à l'article 14.

Toutefois, le délai pour la notification par le bailleur au preneur des conditions auxquelles est subordonné le renouvellement est réduit à un mois à partir de la signification du jugement.».

Art. 8

In dezelfde afdeling *2bis*, gewijzigd bij de wet van 29 juni 1955, worden in artikel 25 de volgende wijzigingen aangebracht:

1/ de inleidende volzin wordt vervangen als volgt:

«Indien de huurovereenkomst op regelmatige wijze werd opgezegd, heeft de huurder in de hierna bepaalde gevallen recht op een vergoeding, die, behoudens akkoord van partijen, gesloten na het ingaan van dat recht, forfaitair bepaald wordt als volgt:»;

2/ punt 1° wordt vervangen als volgt:

«1° De vergoeding is gelijk aan één jaar huur, wanneer de verhuurder verlangt het goed te bestemmen voor een ander gebruik dan voor handel, bij toepassing van artikel 16, 2°»;

3/ in punt 2° worden de woorden «een soortgelijke handel drijft in het onroerend goed» vervangen door de woorden «een soortgelijke, dan wel een andersoortige handel drijft in het onroerend goed»;

4/ punt 4° wordt weggelaten;

5/ punt 5° wordt weggelaten.

Art. 9

In dezelfde afdeling *2bis*, worden in artikel 26 de woorden «en de verkrijger die, overeenkomstig de in artikel 12 bepaalde voorwaarden, de huurder uit het goed zet,» weggelaten.

Art. 10

In dezelfde afdeling *2bis* worden de artikelen 18, 21, 22 en 23 opgeheven.

16 januari 2008

Art. 8

À l'article 25, alinéa 1^{er} de la section *2bis*, précitée, modifié par la loi du 29 juin 1955, sont apportées les modifications suivantes:

1/ la phrase liminaire est remplacée comme suit:

«Lorsque le congé signifié au preneur est régulier, celui-ci a droit, dans les cas déterminés ci-dessous, à une indemnité qui, sauf accord des parties, survenant après l'ouverture de ce droit, est fixée forfaitairement comme suit:»;

2/ le 1° est remplacé comme suit:

«1° L'indemnité est égale à un an de loyer si le bailleur entend affecter l'immeuble à une destination non commerciale, par application du 2° de l'article 16»;

3/ le 2° est complété par les mots suivants:

«ou un commerce non similaire»;

4/ le 4° est supprimé;

5/ le 5° est supprimé.

Art. 9

À l'article 26 de la section précitée, les mots «,et par l'acquéreur qui expulse le preneur conformément aux conditions prescrites à l'article 12» sont supprimés.

Art. 10

Les articles 18, 21, 22 et 23 de la section *2bis*, précitée sont abrogés.

16 janvier 2008

Karine LALIEUX (PS)
Thierry GIET (PS)
André PERPÈTE (PS)

BIJLAGE

ANNEXE

BASISTEKST

Handelshuurwet van 30 april 1951

§ 2. Duur van de handelshuur

Art. 3

De duur van de huur mag niet korter zijn dan negen jaren.

Deze bepaling geldt ook voor de onderhuur, die echter niet mag worden aangegaan voor langer dan de looptijd van de hoofdhuur.

De huurder kan evenwel de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van [elke driejarige periode], mits hij zes maanden tevoren opzegt bij [gerechtsdeurwaarders-exploot] of bij ter post aangetekende brief.

Partijen kunnen te allen tijde de lopende huur eveneens beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd.

Buitendien kan het huurcontract aan de verhuurder het recht toekennen om, bij het verstrijken van [elke driejarige periode], de huur te beëindigen, mits hij één jaar tevoren opzegt bij [gerechtsdeurwardersexploot] of bij ter post aangetekende brief, ten einde in het onroerend goed werkelijk zelf een handel uit te oefenen of die werkelijk te laten uitoefenen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot.

§ 6. Overdracht van het gehuurde goed

Art. 12

Zelfs wanneer het huurcontract het recht voorbehoudt om de huurder uit het goed te zetten in geval van vervreemding, mag hij die het verhuurde goed om niet of onder bezwarende titel verkrijgt, de huurder slechts

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL

Handelshuurwet van 30 april 1951

§ 2. Duur van de handelshuur

Art. 3

De duur van de huur mag niet korter zijn dan negen jaren.

Deze bepaling geldt ook voor de onderhuur, die echter niet mag worden aangegaan voor langer dan de looptijd van de hoofdhuur.

De huurder kan evenwel de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van [elke driejarige periode], mits hij zes maanden tevoren opzegt bij [gerechtsdeurwaarders-exploot] of bij ter post aangetekende brief.

Partijen kunnen te allen tijde de lopende huur eveneens beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd.

Buitendien kan het huurcontract aan de verhuurder het recht toekennen om, **na afloop van de eerste negen jaar en vervolgens**¹ bij het verstrijken van [elke driejarige periode], de huur te beëindigen, mits hij één jaar tevoren opzegt bij [gerechtsdeurwardersexploot] of bij ter post aangetekende brief, ten einde in het onroerend goed werkelijk zelf een handel uit te oefenen of die werkelijk te laten uitoefenen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot.

§ 6. Overdracht van het gehuurde goed

Art. 12

Zelfs wanneer het huurcontract het recht voorbehoudt om de huurder uit het goed te zetten in geval van vervreemding, mag hij die het verhuurde goed om niet of onder bezwarende titel verkrijgt, de huurder slechts eruit

¹ Art. 2

TEXTE DE BASE

Loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux

§ 2. De la durée du bail commercial

Art. 3

La durée du bail ne peut être inférieure à neuf années.

Cette disposition s'applique aux sous-locations sans que celles-ci puissent être conclues pour une durée excédant le cours du bail principal.

Toutefois, le preneur peut mettre fin au bail en cours, à l'expiration de [chaque triennat], moyennant un préavis de six mois, par exploit d'[huissier de justice], ou par lettre recommandée à la poste.

Les parties peuvent de même y mettre fin à tout moment, à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge.

Le contrat de bail peut, en outre, autoriser le bailleur à mettre fin au bail à l'expiration de [chaque triennat], moyennant un préavis d'un an, par exploit d'[huissier de justice] ou par lettre recommandée à la poste, en vue d'exercer effectivement lui-même dans l'immeuble un commerce ou d'en permettre l'exploitation effective par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption.

§ 6. De la transmission du bien loué

Art. 12

Lors même que le bail réserverait la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux du bien loué ne peut expulser le preneur que dans les cas énoncés aux 1°, 2°, 3°, et 4° de l'article 16,

TEXTE DE BASE ADAPTÉ À LA PROPOSITION

Loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux

§ 2. De la durée du bail commercial

Art. 3

La durée du bail ne peut être inférieure à neuf années.

Cette disposition s'applique aux sous-locations sans que celles-ci puissent être conclues pour une durée excédant le cours du bail principal.

Toutefois, le preneur peut mettre fin au bail en cours, à l'expiration de [chaque triennat], moyennant un préavis de six mois, par exploit d'[huissier de justice], ou par lettre recommandée à la poste.

Les parties peuvent de même y mettre fin à tout moment, à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge.

Le contrat de bail peut, en outre, autoriser le bailleur à mettre fin au bail **à l'issue des neuf premières années et ensuite**¹ à l'expiration de [chaque triennat], moyennant un préavis d'un an, par exploit d'[huissier de justice] ou par lettre recommandée à la poste, en vue d'exercer effectivement lui-même dans l'immeuble un commerce ou d'en permettre l'exploitation effective par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption.

§ 6. De la transmission du bien loué

Art. 12

Lors même que le bail réserverait la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux du bien loué ne peut expulser le preneur que dans les cas énoncés aux 1°, 2°, 3°, et 4° de l'ar-

¹ Art. 2

eruit zetten in de gevallen vermeld onder 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 16, en mits hij de huur opzegt, één jaar vooraf, en binnen drie maanden na de verkrijging, met duidelijke opgave van de reden waarop de opzegging gegrond is, alles op straffe van verval.

Hetzelfde geldt wanneer de huur geen vaste dagtekening heeft verkregen vóór de vervreemding, ingeval de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft.

§ 7. Recht op hernieuwing van de huur

Art. 14

De huurder die het recht op hernieuwing verlangt uit te oefenen, moet zulks op straffe van verval bij [exploot van gerechtsdeurwaarder] of bij aangetekende brief ter kennis van de verhuurder brengen, ten vroegste achttien maanden, ten laatste vijftien maanden vóór het eindigen van de lopende huur. De kennisgeving moet op straffe van nietigheid de voorwaarden opgeven waaronder de huurder zelf bereid is om de nieuwe huur aan te gaan en de vermelding bevatten dat de verhuurder geacht zal worden met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen, indien hij niet op dezelfde wijze binnen drie maanden kennis geeft ofwel van zijn met redenen omklede weigering van hernieuwing, ofwel van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde.

[Komen partijen niet tot overeenstemming, dan moet de onderhuurder, die, om zijn rechten ten opzichte van de verhuurder te vrijwaren, zijn aanvraag, zoals bepaald in artikel 11, II, tweede lid, ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, de hoofdhuurder en de verhuurder dagvaarden binnen dertig dagen na het afwijzend antwoord van een van beiden, of, indien een van hen niet heeft geantwoord, binnen dertig dagen na het verstrijken van de termijn van drie maanden. De verhuurder die zijn houding ten opzichte van de onderhuurder niet heeft bepaald, kan in de loop der instantie en binnen de termijnen die hem door de rechter worden toegestaan, zijn recht van terugneming invoeren of de hernieuwing afhankelijk stellen van andere voorwaarden.]

Indien de van het recht op hernieuwing vervallen huurder, na het eindigen van de huur in het bezit van het verhuurde goed gelaten wordt, komt een nieuwe huur van onbepaalde duur tot stand, die de verhuurder zal kunnen beëindigen mits hij ze ten minste achttien maanden vooraf opzegt, onverminderd het recht van de huurder om hernieuwing te vragen.

zetten in de gevallen vermeld onder 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 16, en mits hij de huur opzegt, **en een vergoeding wegens uitzetting uitkeert**² één jaar vooraf, en binnen drie maanden na de verkrijging, met duidelijke opgave van de reden waarop de opzegging gegrond is, alles op straffe van verval.

Hetzelfde geldt wanneer de huur geen vaste dagtekening heeft verkregen vóór de vervreemding, ingeval de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft.

§ 7. Recht op hernieuwing van de huur

Art. 14

De huurovereenkomst wordt automatisch hernieuwd, tenzij een van de partijen de overeenkomst opzegt overeenkomstig de in deze afdeling bepaalde nadere regels.

De verhuurder moet, op straffe van verval, uiterlijk achttien maanden vóór de beëindiging van de lopende huurovereenkomst de opzegging ter kennis van de huurder brengen bij een deurwaardersexploot of bij aangetekende brief. De verhuurder moet in zijn kennisgeving de reden opgeven waarom hij de overeenkomst opzegt. In dat geval is de hoofdhuurder verplicht de onderhuurder binnen zeven dagen een afschrift te zenden van de hem betekende opzegging.

Zo de hoofdhuurder de overeenkomst opzegt, moet hij zulks ter kennis brengen van zowel de verhuurder als de onderhuurder.

Zo de onderhuurder de overeenkomst opzegt, moet hij zulks alleen ter kennis brengen van de hoofdhuurder³.

² Art. 3

³ Art. 4

moyennant un préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif justifiant le congé, le tout à peine de déchéance.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.

§ 7. Du droit au renouvellement du bail

Art. 14

Le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement doit, à peine de déchéance, le notifier au bailleur par exploit d'[huissier de justice] ou par lettre recommandée dix-huit mois au plus, quinze mois au moins, avant l'expiration du bail en cours. La notification doit indiquer, à peine de nullité, les conditions auxquelles le preneur lui-même est disposé à conclure le nouveau bail et contenir la mention qu'à défaut de notification par le bailleur, suivant les mêmes voies et dans les trois mois, de son refus motivé de renouvellement, de la stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, le bailleur sera présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées.

[A défaut d'accord entre parties, le sous-locataire qui, en vue de sauvegarder ses droits à l'égard du bailleur, comme prévu à l'article 11, II, alinéa 2, lui a dénoncé sa demande, cite le locataire principal et le bailleur dans les trente jours de la réponse négative reçue de l'un d'entre eux, ou si l'un ou l'autre se sont abstenus de répondre, dans les trente jours qui suivent l'expiration du délai de trois mois. Le bailleur qui n'a pas pris attitude à l'égard du sous-locataire peut, en cours d'instance, dans les délais qui lui sont impartis par le juge, invoquer son droit de reprise ou subordonner le renouvellement à des conditions différentes.]

Si le preneur, forclos du droit au renouvellement, est, après l'expiration du bail, laissé en possession des lieux loués, il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée, auquel le bailleur pourra mettre fin moyennant un congé de dix-huit mois au moins, sans préjudice du droit, pour le preneur, de demander le renouvellement.

ticle 16, moyennant **une indemnité d'éviction et**² un préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif justifiant le congé, le tout à peine de déchéance.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.

§ 7. Du droit au renouvellement du bail

Art. 14

Le renouvellement du bail est automatique, à moins que l'une des parties ne résilie le contrat selon les modalités définies dans la présente section.

Le bailleur doit, à peine de forclusion, notifier le congé au preneur, par exploit de huissier ou par lettre recommandée, au plus tard au cours du 18^{ème} mois précédant l'expiration du bail en cours. Dans sa notification, le bailleur doit indiquer, sous peine de nullité, le motif pour lequel il donne congé. Dans ce cas, le locataire principal est tenu de notifier au sous-locataire, dans les 7 jours, une copie du congé qui lui a été signifié.

En cas de congé donné par le locataire principal, celui-ci doit notifier le congé à la fois au bailleur et au sous-locataire.

En cas de congé donné par le sous-locataire, celui-ci doit uniquement notifier le congé au locataire principal³.

² Art. 3

³ Art. 4

Vanaf de aanvang der achttiende maand vóór het eindigen van de lopende huur, moet de huurder, overeenkomstig de gebruiken, de mogelijke gegadigden toelaten tot het bezichtigen van het goed.

Art. 16

I. De verhuurder kan de hernieuwing van de huur weigeren om een van de volgende redenen:

1° Zijn wil om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed in gebruik te nemen, of het op die wijze te doen in gebruik nemen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, of het te doen in gebruik nemen door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot;

2° Zijn wil om het onroerend goed een bestemming te geven die elke handelsonderneming uitsluit;

3° Zijn wil om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed waarin de afgaande huurder zijn bedrijf uitoefent, weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing door een afbraak voorafgegaan, beide de ruwbouw van de lokalen rakende en waarvan de kosten drie jaar huur te boven gaan;

4° Alle grove tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de lopende huur voortvloeien, met inbegrip van de waardevermindering van het onroerend goed veroorzaakt door de huurder, de zijnen of zijn rechtverkrijgenden, en van belangrijke veranderingen in de aard of de wijze van exploitatie van de handel aangebracht zonder instemming van de verhuurder, alsook elke ongeoorloofde handeling van de huurder die, objectief beschouwd, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk maakt. Wanneer de verhuurder eigenaar is van de handelszaak die in het verhuurde goed geëxploiteerd wordt en de huur zowel het verhuurde goed als de handelszaak betreft, dienen bij de beoordeling van de grove tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de

Art. 16

I. De verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen om een van de volgende redenen⁴:

1° Zijn wil om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed in gebruik te nemen, of het op die wijze te doen in gebruik nemen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, of het te doen in gebruik nemen door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot;

2° Zijn wil om het onroerend goed een bestemming te geven die elke handelsonderneming uitsluit;

3° **het feit dat de gehuurde lokalen volledig of gedeeltelijk moeten worden afgebroken wegens de niet aan de verhuurder te wijten, door het bestuur erkende ongezonde woonomstandigheden aldaar, dan wel dat de bewoning ervan kennelijk gevaarlijk is⁵;**

4° Alle grove tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de lopende huur voortvloeien, met inbegrip van de waardevermindering van het onroerend goed veroorzaakt door de huurder, de zijnen of zijn rechtverkrijgenden, en van belangrijke veranderingen in de aard of de wijze van exploitatie van de handel aangebracht zonder instemming van de verhuurder, alsook elke ongeoorloofde handeling van de huurder die, objectief beschouwd, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk maakt. Wanneer de verhuurder eigenaar is van de handelszaak die in het verhuurde goed geëxploiteerd wordt en de huur zowel het verhuurde goed als de handelszaak betreft, dienen bij de beoordeling van de grove tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de

⁴ Art. 5

⁵ Art. 5

Dès le début du dix-huitième mois qui précède l'expiration du bail en cours, le preneur doit autoriser la visite des lieux par les amateurs éventuels conformément aux usages.

Art. 16

I. Le bailleur peut se refuser au renouvellement du bail pour l'un des motifs suivants:

1° sa volonté d'occuper le bien loué personnellement et effectivement, ou de le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou de le faire occuper par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption;

2° sa volonté d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale;

3° sa volonté de reconstruire l'immeuble ou la partie de l'immeuble dans laquelle le preneur sortant exerce son activité. Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer;

4° tous manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours, en ce comprises la dépréciation de l'immeuble par le fait du preneur, des siens ou de ses ayants cause, et les modifications substantielles apportées, sans l'accord du bailleur, à la nature ou au mode d'exploitation du commerce, ainsi que tout fait illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur. 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 y a lieu de prendre en considération dans l'appréciation des manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours non seulement les obligations relatives à la jouissance de

Art. 16

I. **Le bailleur peut résilier le bail pour l'un des motifs suivants⁴:**

1° sa volonté d'occuper le bien loué personnellement et effectivement, ou de le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou de le faire occuper par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption;

2° sa volonté d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale;

3° lorsque les locaux loués doivent être totalement ou partiellement démolis en raison d'un état d'insalubrité reconnu par l'administration et non imputable au bailleur, ou si il est établi qu'ils ne peuvent être occupés sans danger⁵;

4° tous manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours, en ce comprises la dépréciation de l'immeuble par le fait du preneur, des siens ou de ses ayants cause, et les modifications substantielles apportées, sans l'accord du bailleur, à la nature ou au mode d'exploitation du commerce, ainsi que tout fait illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur. 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 y a lieu de prendre en considération dans l'appréciation des manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours non seulement les obligations relatives à la jouissance de

⁴ Art. 5

⁵ Art. 5

lopende huur voortvloeien, in aanmerking te worden genomen niet alleen de verplichtingen die het genot van het onroerend goed, maar ook die welke de exploitatie van de handel betreffen, onder meer de verplichting om de instandhouding van de handelszaak te verzekeren.

Indien de huurder betwist dat de verhuurder gerechtigd is de in de voorafgaande leden opgegeven redenen in te roepen, wendt hij zich tot de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval;

5° Het aanbod van een hogere huurprijs door een derde, indien de huurder geen gelijk aanbod doet, overeenkomstig de artikelen 21, 22 en 23;

6° De afwezigheid van een wettig belang bij de huurder, die in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed een soortgelijke handel is begonnen vóór het verstrijken van de termijn bepaald bij artikel 14 voor de kennisgeving door de verhuurder in antwoord op de aanvraag tot hernieuwing van de huurder, of die op dat tijdstip in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed beschikt over een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed waarin hij zijn handelsbedrijf kan voortzetten.

II. De huurder heeft geen recht op hernieuwing van de huur, wat het deel van het onroerend goed betreft dat hij in onderhuur gegeven heeft voor een ander gebruik dan handel.

III. De minderjarige, de onbekwaamverklaarde, de blote eigenaar, [...] de afwezige of hun erfgenamen kunnen zich verzetten tegen de hernieuwing van de huur die zonder hun tussenkomst is toegestaan, indien zij het vrije beheer over hun goederen herkregen hebben.

IV. Buiten de hierboven bedoelde gevallen kan de verhuurder de hernieuwing weigeren mits hij aan de huurder een vergoeding wegens uitzetting uitkeert, gelijk aan drie jaar huur, eventueel verhoogd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden.

lopende huur voortvloeien, in aanmerking te worden genomen niet alleen de verplichtingen die het genot van het onroerend goed, maar ook die welke de exploitatie van de handel betreffen, onder meer de verplichting om de instandhouding van de handelszaak te verzekeren.

Indien de huurder betwist dat de verhuurder gerechtigd is de in de voorafgaande leden opgegeven redenen in te roepen, wendt hij zich tot de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval;

5° [...]⁶;

6° De afwezigheid van een wettig belang bij de huurder, die in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed een soortgelijke handel is begonnen vóór het verstrijken van de termijn bepaald bij artikel 14 voor de kennisgeving door de verhuurder in antwoord op de aanvraag tot hernieuwing van de huurder, of die op dat tijdstip in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed beschikt over een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed waarin hij zijn handelsbedrijf kan voortzetten.

II. De huurder heeft geen recht op hernieuwing van de huur, wat het deel van het onroerend goed betreft dat hij in onderhuur gegeven heeft voor een ander gebruik dan handel.

III. De minderjarige, de onbekwaamverklaarde, de blote eigenaar, [...] de afwezige of hun erfgenamen kunnen zich verzetten tegen de hernieuwing van de huur die zonder hun tussenkomst is toegestaan, indien zij het vrije beheer over hun goederen herkregen hebben.

IV. Buiten de hierboven bedoelde gevallen kan de verhuurder **de huurovereenkomst opzeggen**⁷ mits hij aan de huurder een vergoeding wegens uitzetting uitkeert, gelijk aan drie jaar huur, eventueel verhoogd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden.

⁶ Art. 5

⁷ Art. 5

l'immeuble, mais encore celles relatives à l'exploitation du commerce, notamment celle d'assurer la conservation du fonds de commerce.

Si le preneur conteste que le bailleur soit fondé à se prévaloir des motifs visés aux alinéas précédents, il se pourvoit devant le juge dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion;

5° l'offre d'un loyer supérieur par un tiers, si le preneur ne fait offre égale conformément aux articles 21, 22 et 23;

6° l'absence d'intérêt légitime dans le chef du preneur qui aurait commencé l'exploitation d'un commerce similaire dans le voisinage immédiat du bien loué avant l'expiration du délai prévu à l'article 14 pour la notification du bailleur en réponse à la demande de renouvellement du preneur ou qui disposerait, à cette même époque, dans le voisinage immédiat du bien loué d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble où il pourrait continuer son exploitation commerciale.

II. Le preneur n'a pas droit au renouvellement du bail en ce qui concerne la partie de l'immeuble qu'il a donnée en sous-location à usage non commercial.

III. Le mineur, l'interdit, le nu-propriétaire, [...] l'absent ou leurs héritiers, peuvent s'opposer au renouvellement du bail consenti hors de leur intervention s'ils ont repris la libre administration de leurs biens.

IV. En dehors des cas visés ci-dessus, le bailleur peut se refuser au renouvellement moyennant versement au preneur d'une indemnité d'éviction égale à trois années de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice.

l'immeuble, mais encore celles relatives à l'exploitation du commerce, notamment celle d'assurer la conservation du fonds de commerce.

Si le preneur conteste que le bailleur soit fondé à se prévaloir des motifs visés aux alinéas précédents, il se pourvoit devant le juge dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion;

5° [...];⁶

6° l'absence d'intérêt légitime dans le chef du preneur qui aurait commencé l'exploitation d'un commerce similaire dans le voisinage immédiat du bien loué avant l'expiration du délai prévu à l'article 14 pour la notification du bailleur en réponse à la demande de renouvellement du preneur ou qui disposerait, à cette même époque, dans le voisinage immédiat du bien loué d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble où il pourrait continuer son exploitation commerciale.

II. Le preneur n'a pas droit au renouvellement du bail en ce qui concerne la partie de l'immeuble qu'il a donnée en sous-location à usage non commercial.

III. Le mineur, l'interdit, le nu-propriétaire, [...] l'absent ou leurs héritiers, peuvent s'opposer au renouvellement du bail consenti hors de leur intervention s'ils ont repris la libre administration de leurs biens.

IV. En dehors des cas visés ci-dessus, le bailleur peut se refuser au renouvellement moyennant versement au preneur d'une indemnité d'éviction égale à trois années de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice.

⁶ Art. 5

Art. 17

Is de verhuurder een kapitaalvennootschap, dan is de in artikel 16, 1°, bedoelde weigering van hernieuwing slechts geoorloofd ten einde de hoofdzetel van het bedrijf van de verhuurder naar het gehuurde goed over te brengen of ten einde die hoofdzetel van het bedrijf uit te breiden, indien hij in een naburig goed is gevestigd.

Art. 24

Indien de rechter de weigering van de verhuurder om toe te stemmen in de hernieuwing van de huur ongegrond verklaart na het verstrijken van de bij artikel 14 bepaalde termijn van drie maanden, wordt de huur ten behoeve van de huurder hernieuwd, behoudens het recht van de verhuurder om aanspraak te maken op andere voorwaarden of zich te beroepen op het aanbod van een derde, overeenkomstig de artikelen 14 en 21 van deze wet. De termijn waarover de verhuurder beschikt om de voorwaarden waarvan de hernieuwing afhankelijk is of het aanbod van een derde te doen kennen aan de huurder, is evenwel beperkt tot een maand te rekenen van de betekening van het vonnis.

§ 8. Vergoeding wegens uitzetting**Art. 25**

Indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en het hem is geweigerd, heeft hij in de hierna bepaalde gevallen recht op een vergoeding, die, behoudens akkoord van partijen, gesloten na het ingaan van dat recht, forfaitair bepaald wordt als volgt:

1° De vergoeding is gelijk aan één jaar huur, wanneer de verhuurder verlangt het goed te bestemmen voor een ander gebruik dan voor handel, bij toepassing van artikel 16, 2°, of het weder op te bouwen, overeenkomstig artikel 16, 3°. In dit laatste geval is evenwel geen vergoeding verschuldigd, wanneer het goed moet worden afgebroken of wederopgebouwd wegens ouderdom, wegens overmacht of krachtens bepalingen van wetten of verordeningen;

Art. 17

Is de verhuurder een kapitaalvennootschap, dan is de in artikel 16, 1°, bedoelde **opzegging**⁸ slechts geoorloofd ten einde de hoofdzetel van het bedrijf van de verhuurder naar het gehuurde goed over te brengen of ten einde die hoofdzetel van het bedrijf uit te breiden, indien hij in een naburig goed is gevestigd.

Art. 24

Indien de rechter de door de verhuurder opgegeven redenen om de overeenkomst op te zeggen ongegrond verklaart, wordt de huurovereenkomst ten behoeve van de huurder hernieuwd, behoudens het krachtens artikel 14 geldende recht van de verhuurder om aanspraak te maken op andere voorwaarden.

De termijn waarover de verhuurder beschikt om de voorwaarden waarvan de hernieuwing afhankelijk is ter kennis te stellen van de huurder, is evenwel beperkt tot een maand te rekenen van de betekening van het vonnis.⁹

§ 8. Vergoeding wegens uitzetting**Art. 25**

Indien de huurovereenkomst op regelmatige wijze werd opgezegd, heeft de huurder in de hierna bepaalde gevallen recht op een vergoeding, die, behoudens akkoord van partijen, gesloten na het ingaan van dat recht, forfaitair bepaald wordt als volgt¹⁰:

1° De vergoeding is gelijk aan één jaar huur, wanneer de verhuurder verlangt het goed te bestemmen voor een ander gebruik dan voor handel, bij toepassing van artikel 16, 2°;¹¹

⁷ Art. 5

⁸ Art. 6

⁹ Art. 7

¹⁰ Art. 8

Art. 17

Si le bailleur est une société de capitaux, le refus de renouvellement prévu à l'article 16, 1°, ne peut être opposé qu'en vue de transférer dans les lieux loués le siège principal de l'exploitation du bailleur ou d'agrandir ce siège principal de l'exploitation s'il est situé dans des lieux voisins.

Art. 24

Si le refus du bailleur de consentir au renouvellement du bail est déclaré injustifié par le juge, après l'expiration du délai de trois mois prévu à l'article 14, le bail est renouvelé au preneur, sauf le droit du bailleur de prétendre à des conditions différentes ou de se prévaloir de l'offre d'un tiers, conformément aux articles 14 et 21 de la présente loi. Toutefois, le délai pour la notification par le bailleur au preneur des conditions auxquelles est subordonné le renouvellement ou de l'offre d'un tiers est réduit à un mois à partir de la signification du jugement.

§ 8. De l'indemnité d'éviction**Art. 25**

Si le preneur a régulièrement manifesté sa volonté d'user de son droit de renouvellement et se l'est vu refuser, il a droit, dans les cas déterminés ci-après, à une indemnité qui, sauf accord des parties, survenant après l'ouverture de ce droit, est fixée forfaitairement comme suit:

1° L'indemnité est égale à un an de loyer si le bailleur entend, soit affecter l'immeuble à une destination non commerciale par application du 2° de l'article 16, soit le reconstruire conformément au 3° de l'article 16. Toutefois, dans ce dernier cas, il n'est dû aucune indemnité si la démolition ou la reconstruction de l'immeuble ont été rendues nécessaires par son état de vétusté, par la force majeure ou par des dispositions légales ou réglementaires;

Art. 17

Si le bailleur est une société de capitaux, **la résiliation prévue à l'article 16, 1°, ne peut être opposée**⁷ qu'en vue de transférer dans les lieux loués le siège principal de l'exploitation du bailleur ou d'agrandir ce siège principal de l'exploitation s'il est situé dans des lieux voisins.

Art. 24

Si les motifs invoqués par le bailleur pour donner congé sont déclarés injustifiés par le juge, le bail est renouvelé au preneur, sauf le droit du bailleur à prétendre à des conditions différentes conformément à l'article 14.

Toutefois, le délai pour la notification par le bailleur au preneur des conditions auxquelles est subordonné le renouvellement est réduit à un mois à partir de la signification du jugement.⁸

§ 8. De l'indemnité d'éviction**Art. 25**

Lorsque le congé signifié au preneur est régulier, celui-ci a droit, dans les cas déterminés ci-dessous, à une indemnité qui, sauf accord des parties, survenant après l'ouverture de ce droit, est fixée forfaitairement comme suit⁹:

1° L'indemnité est égale à un an de loyer si le bailleur entend affecter l'immeuble à une destination non commerciale par application du 2° de l'article 16¹⁰;

⁸ Art. 6

⁹ Art. 7

¹⁰ Art. 8

¹¹ Art. 8

2° De vergoeding is gelijk aan twee jaar huur, wanneer de verhuurder of een van de in artikel 16, § I, 1°, opgenoemde gebruikers, zelfs in geval van toepassing van artikel 16, § III, een soortgelijke handel drijft in het onroerend goed;

3° [De vergoeding bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het voornemen op grond waarvan hij de huurder uit het goed heeft kunnen zetten, niet ten uitvoer brengt binnen zes maanden en gedurende ten minste twee jaren. Deze vergoeding is evenwel niet verschuldigd, indien de verhuurder aan het onroerend goed een bestemming geeft, die hem de terugneming mogelijk zou hebben gemaakt zonder vergoeding of tegen een vergoeding gelijk aan of lager dan de vergoeding die hij heeft moeten dragen;]

4° De vergoeding is gelijk aan één jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer de huurder die een ernstig aanbod gedaan heeft, is afgewezen ten gevolge van het aanbod van een meerbiedende derde, overeenkomstig artikel 23, en de bedoelde derde in het goed een andere handel drijft dan de vroegere huurder;

5° De vergoeding is gelijk aan twee jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer die nieuwe huurder in het goed een soortgelijke handel drijft als de afgaande huurder;

6° [De vergoeding wegens uitzetting bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, indien de verhuurder of de nieuwe huurder vóór het verstrijken van een termijn van twee jaar, een soortgelijke handel begint, zonder dat hij hiervan aan de afgaande huurder ten tijde van diens uitzetting kennis heeft gegeven. De verhuurder en de derde, nieuwe huurder, zijn hoofdelijk tot die vergoeding verbonden.]

Het bedrag van het uit onderverhuring genoten huurgeld kan door de rechter geheel of gedeeltelijk worden afgetrokken van de huurprijs die tot grondslag dient van de vergoedingen bepaald in dit artikel en in artikel 16,

2° De vergoeding is gelijk aan twee jaar huur, wanneer de verhuurder of een van de in artikel 16, § I, 1°, opgenoemde gebruikers, zelfs in geval van toepassing van artikel 16, § III, **een soortgelijke, dan wel een andersoortige handel drijft in het onroerend goed**¹²;

3° [De vergoeding bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het voornemen op grond waarvan hij de huurder uit het goed heeft kunnen zetten, niet ten uitvoer brengt binnen zes maanden en gedurende ten minste twee jaren. Deze vergoeding is evenwel niet verschuldigd, indien de verhuurder aan het onroerend goed een bestemming geeft, die hem de terugneming mogelijk zou hebben gemaakt zonder vergoeding of tegen een vergoeding gelijk aan of lager dan de vergoeding die hij heeft moeten dragen;]

4° [...];¹³

5° [...];¹⁴;

6° [De vergoeding wegens uitzetting bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, indien de verhuurder of de nieuwe huurder vóór het verstrijken van een termijn van twee jaar, een soortgelijke handel begint, zonder dat hij hiervan aan de afgaande huurder ten tijde van diens uitzetting kennis heeft gegeven. De verhuurder en de derde, nieuwe huurder, zijn hoofdelijk tot die vergoeding verbonden.]

Het bedrag van het uit onderverhuring genoten huurgeld kan door de rechter geheel of gedeeltelijk worden afgetrokken van de huurprijs die tot grondslag dient van de vergoedingen bepaald in dit artikel en in artikel 16,

¹¹ Art. 8

¹² Art. 8

¹³ Art. 8

2° L'indemnité est égale à deux ans de loyer si, le bailleur ou un des occupants énumérés à l'article 16, § I, 1°, même en cas d'application du § III de l'article 16, exerce dans l'immeuble un commerce similaire;

3° [L'indemnité est de trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé, si le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas dans les six mois et pendant deux ans au moins, l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur. Cette indemnité n'est pas due si le bailleur donne à l'immeuble une affectation qui lui aurait permis la reprise sans indemnité ou moyennant une indemnité égale ou inférieure à celle qu'il a dû supporter;]

4° L'indemnité est égale à un an de loyer stipulé dans le nouveau bail si le preneur qui a fait une offre sérieuse a été écarté par suite de l'offre d'un tiers surenchérisseur, conformément à l'article 23, et si ledit tiers exerce dans l'immeuble un commerce différent de celui qu'y exerçait l'ancien preneur;

5° L'indemnité est égale à deux ans du loyer stipulé dans le nouveau bail, si ce nouveau preneur exerce dans l'immeuble un commerce similaire à celui du preneur sortant;

6° [L'indemnité d'éviction est de trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé, si le bailleur ou le nouveau preneur ouvre avant l'expiration d'un délai de deux ans un commerce similaire, sans en avoir donné connaissance au preneur sortant lors de son éviction. Le bailleur et le tiers nouvel occupant sont solidairement tenus.]

Le montant des loyers rapportés par des sous-locations peut être déduit par le juge en tout ou en partie du loyer servant de base aux indemnités prévues au présent article et à l'article 16,

2° L'indemnité est égale à deux ans de loyer si, le bailleur ou un des occupants énumérés à l'article 16, § I, 1°, même en cas d'application du § III de l'article 16, exerce dans l'immeuble un commerce similaire **ou un commerce non similaire**¹¹;

3° [L'indemnité est de trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé, si le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas dans les six mois et pendant deux ans au moins, l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur. Cette indemnité n'est pas due si le bailleur donne à l'immeuble une affectation qui lui aurait permis la reprise sans indemnité ou moyennant une indemnité égale ou inférieure à celle qu'il a dû supporter;]

4° [...] ¹²;

5° [...] ¹³;

6° [L'indemnité d'éviction est de trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé, si le bailleur ou le nouveau preneur ouvre avant l'expiration d'un délai de deux ans un commerce similaire, sans en avoir donné connaissance au preneur sortant lors de son éviction. Le bailleur et le tiers nouvel occupant sont solidairement tenus.]

Le montant des loyers rapportés par des sous-locations peut être déduit par le juge en tout ou en partie du loyer servant de base aux indemnités prévues au présent article et à l'article 16,

¹² Art. 8

¹³ Art. 8

¹⁴ Art. 8

IV. [In geval van handelsonderhuur kan de rechter de vergoeding verdelen tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder.]

In de hierboven in 2° [...] en 5° bedoelde gevallen, kan de huurder zich wenden tot de rechter, wanneer de vergoeding klaarblijkelijk ontoereikend is wegens het voordeel dat de verhuurder uit de uitzetting getrokken heeft.

Van zijn kant kan de verhuurder zich wenden tot de rechter, indien de vergoeding klaarblijkelijk overdreven is, gelet op de verlaten of vervallen toestand van de handel op het tijdstip van de terugnemning.

Wanneer de verhuurder eigenaar is van de handelszaak die in het gehuurde goed geëxploiteerd wordt en de huur zowel het verhuurde goed als de handelszaak betreft, is hij geen vergoeding verschuldigd, tenzij de huurder bewijst dat hij de belangrijkheid van de handelszaak met ten minste 15 t.h. heeft vermeerderd. In dit geval stelt de rechter de vergoeding vast naar billijkheid, op grond van de waardevermeerdering die daaruit voor de verhuurder is ontstaan.

Art. 26

De verhuurder die, bij toepassing van artikel 3, vijfde lid, de huur vóór de vervaldag beëindigt, en de verkrijger die, overeenkomstig de in artikel 12 bepaalde voorwaarden, de huurder uit het goed zet, zijn eventueel een vergoeding wegens uitzetting verschuldigd, in de gevallen en volgens de modaliteiten van de artikelen 25 en 27.

IV. [In geval van handelsonderhuur kan de rechter de vergoeding verdelen tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder.]

In de hierboven in 2° [...] en 5° bedoelde gevallen, kan de huurder zich wenden tot de rechter, wanneer de vergoeding klaarblijkelijk ontoereikend is wegens het voordeel dat de verhuurder uit de uitzetting getrokken heeft.

Van zijn kant kan de verhuurder zich wenden tot de rechter, indien de vergoeding klaarblijkelijk overdreven is, gelet op de verlaten of vervallen toestand van de handel op het tijdstip van de terugnemning.

Wanneer de verhuurder eigenaar is van de handelszaak die in het gehuurde goed geëxploiteerd wordt en de huur zowel het verhuurde goed als de handelszaak betreft, is hij geen vergoeding verschuldigd, tenzij de huurder bewijst dat hij de belangrijkheid van de handelszaak met ten minste 15 t.h. heeft vermeerderd. In dit geval stelt de rechter de vergoeding vast naar billijkheid, op grond van de waardevermeerdering die daaruit voor de verhuurder is ontstaan.

Art. 26

De verhuurder die, bij toepassing van artikel 3, vijfde lid, de huur vóór de vervaldag beëindigt, [...] ¹⁵ zijn eventueel een vergoeding wegens uitzetting verschuldigd, in de gevallen en volgens de modaliteiten van de artikelen 25 en 27.

¹⁵ Art. 9

IV. [En cas de sous-location commerciale, le juge peut répartir l'indemnité entre le locataire principal et le sous-locataire.]

Dans les cas visés aux 2° [...] et 5° ci-dessus, le preneur peut se pourvoir devant le juge si l'indemnité apparaît manifestement insuffisante, en raison du profit que le bailleur a retiré de l'éviction.

Le bailleur peut, de son côté, se pourvoir devant le juge si l'indemnité apparaît manifestement exagérée en raison de l'état d'abandon ou de déclin du commerce au moment de la reprise.

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

Historique du texte

Al. 1^{er}, 3° et 6° remplacés, al. 3 inséré et al. 4 modifié par l'art. 1^{er}, 5°, 6° et 7° de la L. du 29 juin 1955 (*M.B.*, 30 juin 1955).

Art. 26

Une indemnité d'éviction est éventuellement due, dans les cas et suivant les modalités prévues aux articles 25 et 27, par le bailleur qui, par application de l'article 3, alinéa 5, met fin au bail avant l'échéance, et par l'acquéreur qui expulse le preneur conformément aux conditions prescrites à l'article 12.

IV. [En cas de sous-location commerciale, le juge peut répartir l'indemnité entre le locataire principal et le sous-locataire.]

Dans les cas visés aux 2° [...] et 5° ci-dessus, le preneur peut se pourvoir devant le juge si l'indemnité apparaît manifestement insuffisante, en raison du profit que le bailleur a retiré de l'éviction.

Le bailleur peut, de son côté, se pourvoir devant le juge si l'indemnité apparaît manifestement exagérée en raison de l'état d'abandon ou de déclin du commerce au moment de la reprise.

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

Art. 26

Une indemnité d'éviction est éventuellement due, dans les cas et suivant les modalités prévues aux articles 25 et 27, par le bailleur qui, par application de l'article 3, alinéa 5, met fin au bail avant l'échéance [...].¹⁴

¹⁴ Art. 8