

Chambre des Représentants

25 MARS 1947.

PROPOSITION DE LOI sur la propriété commerciale, industrielle et artisanale.

DEVELOPPEMENTS.

MESDAMES, MESSIEURS,

La notion de fonds de commerce a précédé celle de propriété commerciale. Celle-ci, en effet, n'est qu'un des aspects de la première qui embrassant le plus grand nombre d'éléments constitutifs, cherche à mettre en valeur le plus important d'entre eux. Il en résulta un certain nombre de définitions qui négligèrent plus ou moins l'aspect juridique du problème. La clientèle considérée comme élément dominant fut l'objet de nombreuses controverses jusqu'au jour où l'on s'aperçut que le droit au bail ne manquait pas, lui non plus, d'intérêt.

Ainsi la notion de fonds de commerce prenait de plus en plus l'aspect d'une entité juridique ayant sa réalité propre, pouvant faire l'objet de contrats, d'opérations telles que ventes, cessions, nantissement, etc... et présentant, quand le bail devenait l'objet essentiel, une forme particulière dénommée propriété commerciale.

Dans les exposés des motifs accompagnant leur proposition de loi concernant la propriété commerciale et déposée sur le bureau de la Chambre des Représentants par M. Wauwermans et consorts (A. Buyl, J. Van Ackere, Jos Pierco, A. Brassinne) les auteurs, après avoir rappelé les plaintes, multiples et justifiées, disaient : « Il est temps de consacrer par des textes, l'élément de propriété commerciale résidant dans un *droit de bail* et qui constitue un des principaux éléments du fonds de commerce. »

Toute la caractéristique de cette première proposition Wauwermans est dans son but : le fonds de commerce constitue un bien propre du locataire, ce bien doit être protégé.

Kamer der Volksvertegenwoordigers

25 MAART 1947.

WETSVOORSTEL op den handels-, nijverheids- en ambachtseigendom.

TOELICHTING.

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

Het begrip handelszaak is dat van den handelseigendom voorafgegaan. Deze is, inderdaad, slechts een der aspecten van eerstgenoemde die het grootste aantal bestanddeelen omvat en het belangrijkste er van op den voorgrond tracht te plaatsen. Daaruit vloeiden een zeker aantal bepalingen voort die het juridisch aspect van het vraagstuk min of meer verwaarloosden. De cliënteel, beschouwd als overheerschend bestanddeel, was het voorwerp van talrijke betwistingen, totdat men ging inzien dat het recht van huur-overeenkomst evenmin van belang ontbloot was.

Aldus kreeg het begrip handelszaak meer en meer het uitzicht van een gerechtelijke entiteit, met een eigen realiteit, die het voorwerp kan uitmaken van contracten, van verrichtingen zooals verkooping, overdrachten, inpandgeving, enz... en, wanneer de huurovereenkomst het essentieel voorwerp wordt, een bijzonderen vorm vertoont, handelseigendom genaamd.

In de toelichting van hun wetsvoorstel betreffende den handelseigendom, bij de Kamer der Volksvertegenwoordigers ingediend door de heeren Wauwermans en c. s. (A. Buyl, J. Van Ackere, Jos Pierco, A. Brassinne) verklaarden de indieners, nadat zij hadden herinnerd aan de talrijke en gegronde klachten, het volgende : « Het wordt tijd om in een wet het rechtspunt te bepalen van den handelseigendom dat besloten ligt in een *recht van huurovereenkomst* en dat een der hoofdfactoren uitmaakt van de handelszaak. »

Het kenmerk van dit eerste voorstel Wauwermans ligt ten volle besloten in zijn doel : de handelszaak is eigenlijk het eigendom van den huurder; dit eigendom moet worden beschermd.

G.

Le droit que consacre la proposition de loi Wauwermans en faveur du locataire est un *droit de préférence* et non un droit sur l'immeuble, une servitude vis-à-vis du propriétaire.

La proposition cherche également à assurer au commerce sa stabilité nécessaire à permettre aux petites entreprises de recourir à des crédits basés sur le nantissement du fonds de commerce et empêchant l'expropriation sans indemnité.

La question de la propriété commerciale est de plus en plus l'objet d'études et de manifestations diverses : des arguments nouveaux enrichissent les débats sur la matière et si le fond de la question reste le même, la notion se précise de plus en plus.

La base de la proposition de loi Wauwermans reste la consécration au profit du locataire du *droit de préférence*, rien ne peut justifier le refus. Un principe domine le droit : « Nul ne peut s'enrichir au dépens d'autrui. »

Le 15 décembre 1927, la proposition de loi Wauwermans tant attendue par de nombreux commerçants menacés d'expulsion ne paraissant pas devoir aboutir, le député socialiste Marc Somerhausen déposait une proposition de loi de cadenas concernant les baux d'immeubles ou de parties d'immeubles à l'usage exclusivement commercial et à usage mixte (N° 40). Elle tendait à proroger jusqu'au vote de la loi sur la propriété commerciale et au plus tard jusqu'au 30 avril 1928 les baux d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage exclusivement commercial. Peu de temps après MM. Somerhausen et Consorts déposaient un amendement à leur propre proposition portant prorogation « jusqu'au vote de la loi sur la propriété commerciale et au plus tard jusqu'au 30 avril 1929 » et ils ajoutaient un article nouveau : « Les jugements d'expulsion obtenus contre les bénéficiaires de la présente loi ne peuvent être exécutés, sauf pour les dépens. »

Cette proposition de loi de cadenas fut rapportée le 26 janvier 1928 par M. Fieulien qui attaqua la proposition comme tendant à établir une nouvelle loi d'exception en faveur d'une certaine catégorie de locataires au détriment d'une certaine catégorie de propriétaires.

Enfin le 13 juillet 1928, la proposition de loi concernant la propriété commerciale (N° 92, Wauwermans et Consorts) était rapportée par M. Meysmans.

Notons en passant que le rapport souligne qu'à l'article 3 la section centrale a estimé que c'était au locataire qu'incombait l'obligation de manifester sa volonté d'obtenir le renouvellement du bail; en effet, il est le bénéficiaire de la loi actuelle. D'autre part, la section centrale n'a pas cru pouvoir se rallier à la finale du 3° qui considère comme motif grave et légitime, justifiant un refus de renouvellement du bail, la transformation de l'immeuble.

Het recht dat door het wetsvoorstel Wauwermans wordt bekrachtigd ten voordeele van den huurder is een *recht van voorkeur* en niet een recht op het vast goed, een dienstbaarheid tegenover den eigenaar.

Het voorstel heeft eveneens ten doel aan den handel de noodige vastheid te bezorgen, de kleine ondernemingen in staat te stellen gebruik te maken van het krediet dat steunt op de inpandgeving van de handelszaak en de onteigening zonder vergoeding te verhinderen.

De kwestie van den handelseigendom maakt meer en meer het voorwerp uit van allerlei studiën en manifestaties : nieuwe argumenten verrijken de debatten ter zake en alhoewel de grond van de kwestie ongewijzigd blijft, wordt het begrip hoe langer hoe duidelijker bepaald.

De grondslag van het wetsvoorstel Wauwermans blijft de bekrachtiging, ten voordeele van den huurder, van het *recht van voorkeur*. Niets kan de weigering rechtvaardigen. Het recht wordt door een beginsel beheerscht : « Niemand mag zich ten koste van anderen verrijken. »

Op 15 December 1927, daar het bleek, dat het door talrijke met uitzetting bedreigde handelaars zoo lang verwachte wetsvoorstel niet zou worden goedgekeurd, legde de socialistische volksvertegenwoordiger Marc Somerhausen een voorstel van grendelwet ter tafel betreffende de huurovereenkomsten van vaste goederen of gedeelten van vaste goederen voor uitsluitend handelsgebruik en voor gemengd gebruik (N° 40). Het had ten doel de geldigheid der huurovereenkomsten van vaste goederen of gedeelten van vaste goederen voor uitsluitend handelsgebruik te verlengen totdat de wet op den handelseigendom van kracht werd, of, uiterlijk, tot 30 April 1928. Kort na dien tijd dienden de heeren Somerhausen en c. s. een amendement op hun eigen voorstel in, tot verlenging « totdat de wet op den handelseigendom van kracht wordt en, uiterlijk, tot 30 April 1929 » en zij voegden er een nieuw artikel aan toe : « De tegen de begunstigten van deze wet verkregen vonnissen van uitzetting mogen niet worden tenuitvoergelegd, behalve voor de kosten. »

Over dit voorstel van grendelwet werd op 26 Januari 1928 verslag uitgebracht door den heer Fieulien, die het voorstel bestreed omdat het er zou toe strekken een nieuwe uitzonderingswet in te voeren ten voordeele van een zekere categorie van eigenaars.

Ten slotte, op 13 Juli 1928, werd over het wetsvoorstel betreffende den handelseigendom (N° 92, Wauwermans en c. s.) verslag uitgebracht door den heer Meysmans.

Wij stippen, terloops, aan dat het verslag er op wijst, dat de middenafdeeling op artikel 3 van meening was, dat de huurder verplicht was zijn wil te kennen te geven om de huurovereenkomst te vernieuwen; inderdaad, het is de huurder die het voordeel geniet van deze wet. Anderzijds, was de middenafdeeling van meening dat ze zich kon aansluiten bij de slotalinea van het 3°, waar veranderingswerk aan het gebouw wordt beschouwd als gewichtige en belangrijke reden, die een weigering van hernieuwing der huurovereenkomst kan verantwoorden.

Bien que rapportée, la proposition ne fut pas votée et le 21 décembre 1928, le Ministre de la Justice, M. P.-E. Janson, déposait sur le bureau de la Chambre un projet de loi portant des modifications au titre VIII du livre III du Code Civil.

Aussi, non seulement l'expression « propriété commerciale » disparaissait de l'énoncé du projet, mais l'exposé des motifs niait la notion de propriété commerciale et y substituait comme remède à la situation, une réforme du Code Civil.

« La notion de propriété commerciale apparaît peu formée, hésitante et imprécise », disait l'exposé des motifs.

Pour M. Janson le droit que le preneur puise dans le bail est un droit de créance. Toutes les créances sont cessibles. Pour lui la durée du bail des immeubles à usage de commerce ou d'industrie ne peut être fixée que par la libre volonté des parties contractantes parce que « la liberté seule permet d'adapter le bail à l'infinie variété des situations et des commerces ».

En ce qui concerne le droit au renouvellement, le droit à l'indemnité, l'exposé des motifs disait :

« Le Gouvernement n'a pas cru pouvoir entrer dans cette voie. »

« La solution du problème paraît devoir être recherchée dans la consécration par la loi d'un droit à indemnité au profit du locataire dont le bail n'est pas renouvelé. »

On s'en rend compte, la notion de propriété commerciale est singulièrement rétrécie par le projet. Aussi le rapport de la Commission de la Justice (séance du 27 mars 1929) signale-t-il que la commission et la section centrale rejettent le projet et confirme leur adhésion à la proposition de loi concernant la propriété commerciale telle que la section centrale l'avait transformée suivant rapport déposé le 13 juillet 1928.

C'est dans ce rapport du 27 mars 1929 que nous trouvons pour la première fois un essai de définition suivante de la propriété commerciale :

« Si nous avons à définir la propriété commerciale, nous dirions qu'elle représente l'ensemble des intérêts, des valeurs et des droits, agglomérés autour de l'activité du commerçant. »

Le 11 novembre 1930, plus d'un an après, le projet du Gouvernement revenait légèrement amendé par le Sénat et était voté pour devenir la loi du 30 mai 1931.

En réalité, la loi sur la propriété commerciale est à ce moment enterrée.

Le 8 mars 1934, M. Jennissen déposait une nouvelle proposition de loi concernant la propriété commerciale et remplaçait le principe d'enrichissement sans cause du propriétaire par le principe du dommage causé injustement à autrui. Ici apparaît le principe de l'éviction.

Alhoewel over het voorstel verslag werd uitgebracht, werd het niet aangenomen en, op 21 December 1928, diende de Minister van Justitie, de heer P.-E. Janson, bij de Kamer een wetsontwerp in tot wijziging van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek.

Derhalve, verdween niet alleen de uitdrukking « handelseigendom » uit den titel van het ontwerp, maar de memorie van toelichting loochende het begrip van den handelseigendom en verving het als middel om den toestand te verhelpen, door een hervorming van het Burgerlijk Wetboek.

« Het begrip handelseigendom, heeft een weinig bepaald, weifelachtig en onvast karakter », zegde de memorie van toelichting.

Voor den heer Janson, is het recht, dat de huurder uit de huurovereenkomst put, een recht van schuldvordering. Al de schuldvorderingen zijn overdraagbaar. Volgens hem kan de huur van de voor handel of nijverheid bestemde vaste goederen slechts bepaald worden dan met de vrije wilsbeschikking van de contracteerende partijen, omdat de « vrijheid alleen de mogelijkheid schept om de huur aan te passen bij de oneindige verscheidenheid van de toestanden en van de handelszaken ».

Wat het recht op hernieuwing en het recht op vergoeding betreft, zegde de memorie van toelichting :

« De Regeering heeft niet gemeend dien weg te kunnen opgaan ».

« De oplossing van het vraagstuk blijkt te moeten gezocht worden in de bekrachtiging door de wet van een recht op vergoeding ten behoeve van den huurder wiens huurovereenkomst niet hernieuwd wordt ».

Men geeft er zich rekenschap van, dat het begrip « handelseigendom » ten eerste door het ontwerp wordt verengd. Het verslag van de Commissie voor de Justitie (vergadering van 27 Maart 1929) wijst er dan ook op, dat de commissie en de middenafdeeling het ontwerp verwerpen en bevestigt hun toetreding tot het wetsvoorstel betreffende den handelseigendom, zooals de middenafdeeling het had omgewerkt volgens het verslag op 13 Juli 1928 ingediend.

Het is in dit verslag van 27 Maart 1929, dat wij voor de eerste maal onderstaande poging vinden tot bepaling van den handelseigendom :

« Moesten wij den handelseigendom bepalen, dan zouden wij zeggen dat hij vertegenwoordigt het geheel der belangen, der waarden en der rechten, welke de bedrijvigheid van den handelaar in zich besluit ».

Meer dan een jaar later, op 11 November 1930, werd het regeeringsontwerp, licht gewijzigd, door den Senaat teruggezonden en aangenomen; het werd de wet van 30 Mei 1931.

In werkelijkheid, is de wet op den handelseigendom op dat oogenblik begraven.

Op 8 Maart 1934, diende de heer Jennissen een nieuw wetsvoorstel in betreffende den handelseigendom, waarin het beginsel van de onrechtmatige verrijking van den eigenaar wordt vervangen door het beginsel van de onrechtmatig aan anderen berokkende schade. Hier duikt het beginsel van de uitwinning op.

Dans la loi du 30 mai 1931 « la propriété commerciale n'est protégée que contre une concurrence immédiate et certaine et non contre le simple fait désastreux de l'éviction » (N° 132).

Le 21 mars 1934, M. Mundeleer (N° 163) dépose une proposition de loi sur la protection du fonds de commerce. En réalité, il s'agit de la propriété commerciale. Le droit de préférence est maintenu et renforcé par trois espèces d'indemnité: indemnité d'éviction, de plus-value, d'enrichissement. Elle fixe pour le propriétaire le droit de reprise et établit une procédure de conciliation longue et compliquée.

Le 7 juin 1936, M. Jennissen dépose à nouveau sa proposition de loi que la récente dissolution a frappée de caducité; M. Mundeleer fait de même, le 26 novembre 1936, sans apporter rien de nouveau.

Le 30 juin 1936, M. L. Baillon dépose une proposition de loi portant prorogation des effets de la loi du 5 août 1933 et des arrêtés royaux n° 143 du 18 mars 1935 et n° 249 du 9 mars 1936 sur la révision temporaire des baux commerciaux.

Le 22 décembre 1936, M. Bovesse dépose un projet de loi relatif à la révision temporaire et à la résiliation des baux commerciaux. Le 16 mars 1937, le député Horward dépose une proposition de loi portant réglementation de la propriété commerciale. Elle établit que le fonds de commerce est « la propriété du commerçant qui l'a fondé, développé, acheté, hérité ou acquis de toute autre façon légitime à titre gratuit ou onéreux ».

Elle indique comment la propriété du fonds de commerce se perd, elle porte la durée du bail à 12 ans et établit dans quel cas l'indemnité devra être payée. La proposition s'inspire, dans sa base juridique, de la nécessité d'empêcher l'abus du droit de la propriété foncière au détriment de la propriété commerciale et du principe que nul ne peut s'enrichir injustement au détriment d'autrui.

Le 28 juin 1938, la Commission de la Justice examine les quatre propositions Jennissen, Mundeleer, Baillon et Horward qui ont le même objet que la proposition de M. Mundeleer.

Il en résulte une proposition de loi nouvelle, déposée le 28 juin 1938 au nom de la Commission et qui n'est rien d'autre qu'un texte coordonné des quatre propositions.

Après la libération, nous nous trouvons en présence d'une proposition de loi de M. Baillon, qui reprend le texte de la Commission, qui est déposée le 6 mars 1945.

Le 2 octobre 1945, M. Demuyter dépose, à son tour, une proposition de loi sur la propriété commerciale.

Enfin, le 2 mai 1946, M. Demuyter déposait une nouvelle proposition tendant à proroger d'office et provisoirement les baux commerciaux en cours.

En conclusion, la loi du 10 mai 1919 sur les dommages de guerre faisant déjà apparaître la conception de fonds

In de wet van 30 Mei 1931 « is de handelseigendom slechts beschermd tegen een onmiddellijke en klaarblijkelijke concurrentie en niet tegen het eenvoudige doch rampspoedige feit van de uitwinning » (N° 132).

Op 21 Maart 1934, dient de heer Mundeleer een wetsvoorstel (N° 163) in betreffende de bescherming der handelszaak. In werkelijkheid betreft het den handelseigendom. Het recht van voorkeur blijft behouden en versterkt door drie soorten van vergoedingen: vergoeding wegens uitwinning, wegens waardevermeerdering, wegens verrijking. Het bepaalt voor den eigenaar het recht van terugnemering en stelt een lange en ingewikkelde verzoeningsprocedure in.

Op 7 Juni 1936, dient de heer Jennissen opnieuw zijn wetsvoorstel in dat ingevolge de jongste ontbinding vervallen was; evenzoo de heer Mundeleer, op 26 November 1936, zonder iets nieuws te brengen.

Op 30 Juni 1936, dient de heer L. Baillon een wetsvoorstel in tot verlenging van de uitwerkselen van de wet van 5 Augustus 1933 en van de Koninklijke besluiten n° 143 van 18 Maart 1935 en n° 249 van 9 Maart 1936 op de tijdelijke herziening der handelshuurovereenkomsten.

Op 22 December 1936, dient de heer Bovesse een wetsontwerp in betreffende de tijdelijke herziening en de verbreking van de handelshuurovereenkomsten. Op 16 Maart 1937, dient de heer Horward een wetsvoorstel in tot regeling van den handelseigendom. Het bepaalt dat « de handelszaak het eigendom is van den handelaar die dezelve heeft gesticht, uitgebreid, gekocht, door erfenis of op iedere andere wettige wijze, onder een kosteloozen of bezwarenden titel, verkregen ».

Het bepaalt hoe het eigendom van de handelszaak wordt verloren, brengt den duur van de overeenkomst op 12 jaar en bepaalt in welke gevallen de schadeloosstelling dient betaald. De juridische grondslag van het voorstel berust op de noodwendigheid misbruiken te voorkomen van het recht van den grondeigendom ten nadeele van den handelseigendom, en op het beginsel dat niemand zich onrechtmatig mag verrijken ten nadeele van een ander.

Op 28 Juni 1938, onderzoekt de Commissie voor de Justitie de vier voorstellen Jennissen, Mundeleer, Baillon en Horward, die hetzelfde doel nastreven als het voorstel van den heer Mundeleer.

Daaruit ontstaat een nieuw voorstel, namens de Commissie op 28 Juni 1938 ingediend en dat slechts een samengeordende tekst is van de vier voorstellen.

Na de bevrijding, dient de heer Baillon op 6 Maart 1945 een wetsvoorstel in waarin hij den tekst van de Commissie overneemt.

Op 2 October 1945 diende de heer Demuyter, op zijn beurt, een wetsvoorstel in betreffende den handelseigendom.

Ten slotte, op 2 Mei 1946, legde de heer Demuyter een nieuw voorstel ter tafel, tot verlenging, van rechtswege en voorloopig, van de loopende handelshuurovereenkomsten.

Tot besluit, vermits de wet van 10 Mei 1919 op de oorlogsschade het begrip handelszaak schept, mag men zeg-

de commerce, on peut affirmer qu'il y a près de 30 ans que la notion de propriété commerciale est en puissance dans l'esprit des populations commerçantes, artisanales et industrielles.

Il y a tout lieu de s'étonner qu'un principe aussi important et nettement réclamé par l'opinion n'ait pas encore pris force de loi.

Il est certain que la notion juridique de propriété commerciale est acquise, que les bénéficiaires d'une loi en la matière doivent être bien définis; que la durée du bail doit être fixée et invariable; que les bases de calculs de l'indemnité d'éviction doivent être nettement établies, ainsi que celle du droit de préférence au renouvellement et qu'une procédure simple doit pouvoir assurer le respect de la loi et régler les désaccords.

Regrettant que le dépôt d'un projet de loi étudié par une Commission spéciale des Affaires Economiques soit retardé, et en vue d'atteindre les buts énoncés ci-dessus, les soussignés déposent la présente proposition de loi.

gen dat het begrip handelseigendom reeds sedert bijna 30 jaar doorgedrongen is in den geest van de handelaars, ambachtslieden en nijveraars.

Men mag er zich, terecht, over verwonderen dat zoo'n belangrijk beginsel, dat door de openbare meening duidelijk wordt geëischt, nog geen kracht van wet heeft gekregen.

Het is zeker, dat het juridisch begrip handelseigendom vast staat, dat de begunstigten van een wet ter zake duidelijk moeten worden bepaald; dat de duur van de huurovereenkomst onveranderlijk moet worden vastgesteld; dat de grondslagen voor de berekening van de uitwinningvergoeding, evenals van de vergoeding van het recht tot hernieuwing duidelijk moeten worden bepaald en dat een eenvoudige rechtspleging ontzag moet kunnen afdwingen voor de wet en de betwistingen moet kunnen beslechten.

Wij betreuren, dat het indienen van een wetsontwerp, onderzocht door een bijzondere Commissie voor de Economische Zaken, wordt uitgesteld en, ten einde bovenvermelde doeleinden te bereiken, dienen ondergeteekenden dit wetsvoorstel in.

S. HERSENS.

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE PREMIER.

Tombent sous l'application de la présente loi, les baux relatifs aux immeubles ou parties d'immeuble loués en vue de l'exploitation d'un commerce ou d'une entreprise artisanale ou industrielle occupant 10 ouvriers et employés au maximum.

L'affectation commerciale, artisanale ou industrielle des lieux loués résulte, soit de l'accord tacite ou exprès des parties, soit encore de leur destination naturelle.

SECTION I. — Conclusion, durée, exécution et résiliation des baux relatifs à un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal.

ART. 2.

Lorsqu'un immeuble ou une partie d'immeuble a été loué en vue d'autres destinations que celles prévues à l'article premier, le preneur qui désire affecter les lieux loués à l'exploitation d'un commerce, d'une entreprise artisa-

WETSVOORSTEL

EERSTE ARTIKEL.

Vallen onder de toepassing van deze wet, de huurovereenkomsten betreffende gebouwen of gedeelten van gebouwen, verhuurd met het oog op het drijven van een handel of van een ambachts- of nijverheidsonderneming waarbij ten hoogste 10 werklieden of bedienden zijn tewerkgesteld.

De handels-, ambachts- of nijverheidsbestemming van de gehuurde plaatsen blijkt, hetzij uit het stilzwijgend of uitdrukkelijk akkoord van de partijen, hetzij nog uit hun natuurlijke bestemming.

AFDEELING I. — Afsluiten, duur, uitvoering en verbreking van de huurovereenkomsten betreffende een tot handels-, nijverheids- of ambachtsgebruik bestemd gebouw.

ART. 2.

Wanneer een gebouw of een gedeelte van een gebouw werd verhuurd met het oog op andere bestemmingen als deze voorzien in het eerste artikel, beteekent de huurder die de gehuurde plaatsen wenscht te bestemmen voor het

nale ou industrielle telles qu'elles sont définies à l'article premier signifiera son intention au bailleur par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

Le bailleur dispose d'un délai de 30 jours à dater de l'envoi de la lettre pour signifier par la même voie son refus d'acquiescer aux modifications proposées.

Faute de le faire dans le délai prévu, le bailleur sera réputé avoir acquiescé à ces modifications.

ART. 3.

Le preneur bénéficiant des dispositions de la présente loi peut, nonobstant toute convention contraire et sans autorisation préalable du bailleur, adapter les lieux loués aux nécessités de l'exploitation.

Toutefois, il ne peut apporter aux lieux loués des modifications de nature à compromettre leur estimation ou leur esthétique fondamentale.

ART. 4.

Nonobstant toute convention contraire, la durée minima d'un bail tombant sous l'application de la présente loi est de neuf années consécutives.

Cette durée minima est portée à 12 années si dans la première année du bail, le locataire procède à ses frais à des travaux d'aménagement ou de transformation dont le coût est au moins égal à une année de loyer, charges comprises.

Toutefois le preneur peut, moyennant préavis de six mois, résilier le bail à l'expiration de chaque triennat.

ART. 5.

Les dispositions de l'article 4 ne sont pas applicables :

1° aux baux dont la durée est réglée par des lois particulières;

2° aux baux qui par leur nature ou par leur objet ont pour but une exploitation d'une durée limitée, tels que les baux conclus en vue d'une entreprise saisonnière, d'une foire, d'une exposition, etc...;

3° aux baux concernant les immeubles expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique avant leur conclusion;

4° aux baux qui ont pour objet un immeuble ou une partie d'immeuble loués comme accessoires d'un immeuble à usage commercial, artisanal ou industriel occupé en vertu d'un bail antérieur.

Le bail peut dans ce cas être conclu pour un terme expirant en même temps que le bail principal;

drijven van een handel, een ambachts- of nijverheids-onderneming, overeenstemmend met de in het eerste artikel voorziene bepaling, zijn inzicht aan den verhuurder bij ter post aangeteekenden brief met kennisgeving van ontvangst.

De verhuurder beschikt over een termijn van 30 dagen te rekenen van de verzending van den brief om, langs denzelfden weg, zijn weigering tot instemming met de voorgestelde wijzigingen te beteekenen.

Doet hij dit niet binnen den gestelden termijn, wordt de verhuurder beschouwd als hebbend zijn instemming betuigd met die wijzigingen.

ART. 3.

De huurder die het genot heeft van deze wet kan, onlangs elke strijdige overeenkomst en zonder voorafgaande machtiging van den huurder, de gehuurde plaatsen aanpassen aan de vereischten van zijn bedrijf.

Evenwel, mag hij aan de gehuurde plaatsen geen wijzigingen aanbrengen, van dien aard dat hun bestemming of hun eigen esthetisch uitzicht in gevaar worden gebracht.

ART. 4.

Niettegenstaande elke strijdige overeenkomst, bedraagt de maximumduur van een onder toepassing van deze wet vallende huurovereenkomst negen achtereenvolgende jaren.

Die minimumduur wordt gebracht op 12 jaar, indien de huurder, gedurende het eerste jaar van de huurovereenkomst, op eigen kosten overgaat tot inrichtings- of veranderingswerken waaarvan de uitgave ten minste gelijkstaat met een jaar huur, met inbegrip van de lasten.

Op voorwaarde van zes maanden opzeg, kan de huurder, evenwel, de huurovereenkomst verbreken, na verloop van elken driejaarlijkschen termijn.

ART. 5.

De bepalingen van artikel 4 zijn niet van toepassing op de huurovereenkomsten :

1° Waarvan de duur door bijzondere wetten wordt geregeld;

2° Die door hun aard of bestemming een uitbating van beperkten duur ten doel hebben zooals de huurovereenkomsten afgesloten met het oog op een seizoenbedrijf, een foer, een tentoonstelling, enz;

3° Die panden betreffen, onteigend of aangeworven om redenen van algemeen nut vóór het afsluiten er van;

4° De huurovereenkomsten die een gebouw of een gedeelte van een gebouw tot voorwerp hebben, verhuurd als aanhoorigheden van een tot handels-, ambachts- of nijverheidsgebruik bestemd gebouw, in gebruik krachtens een vroegere huurovereenkomst.

In zulk geval, kan de huurovereenkomst worden afgesloten voor een termijn die gelijktijdig met de hoofdhuur vervalt.

5° aux baux conclus par les administrateurs légaux de biens d'autrui.

ART. 6.

Les parties peuvent de commun accord et à tout moment résilier le bail conclu.

Cet accord, pour être valable, doit être homologué par le Juge de Paix de la situation de l'immeuble à la requête de la partie la plus diligente.

ART. 7.

L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou partie d'immeuble, qui, par l'accord exprès ou tacite des parties, est destiné à l'exercice d'un commerce ou d'un artisanat, 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.

En cas de cession ou de sous-location, le locataire et le cessionnaire ou le sous-locataire doivent signifier leur accord au bailleur par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

Le bailleur, qui croit avoir de justes motifs de s'opposer à la cession ou à la sous-location est tenu, dans les 30 jours de la signification, de notifier son opposition par la même voie.

Ces motifs sont définis comme suit :

1° Le désir de reprendre le commerce pour lui-même, un de ses ascendants, descendants ou leurs conjoints. Il devra alors le faire dans les conditions que son locataire aurait obtenues en cédant à un tiers.

2° Une condamnation pour cause de délit contre la sécurité intérieure ou extérieure de l'Etat, pour des faits accomplis entre le 1^{er} octobre 1940 et le 8 mai 1945, ou la privation définitive des droits civils et politiques en vertu des dispositions de l'arrêté-loi du 19 septembre 1945 sur l'épuration civique.

Le Juge de Paix statuera en toute équité sur le bien-fondé de l'opposition du bailleur dans le mois qui suivra la notification.

Le preneur aura le droit de se pourvoir en appel dans les 30 jours de la signification du jugement.

ART. 8.

Dès que le cessionnaire aura pris possession des locaux par accord tacite ou exprès, ou qu'il y aura été autorisé par jugement, il sera seul responsable vis-à-vis du bailleur.

5° De huurovereenkomsten afgesloten met de wettelijke beheerders van andermans goederen.

ART. 6.

Partijen kunnen, door onderling akkoord en te allen tijde, de gesloten huurovereenkomst verbreken.

Om geldig te zijn, moet dit akkoord worden bekrachtigd door den Vrederechter van de plaats waar zich het gebouw bevindt, op verzoek van de meest gereede partij.

ART. 7.

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 of ambacht, wordt als niet bestaande aangezien indien de afstand of de onderverhuring samen met de overdracht van de handelszaak geschiedt en op de gezamenlijke rechten van den huurder slaat.

In geval van overdracht of onderverhuring, moeten de huurder en de overnemer of de onderhuurder aan den verhuurder hun akkoord beteekenen bij een ter post aangekeend schrijven, met kennisgeving van ontvangst.

De verhuurder die geldige redenen meent te hebben om zich te verzetten tegen de overdracht of de onderverhuring, is gehouden, binnen dertig dagen na de beteekening, langs denzelfden weg aan den huurder van zijn verzet kennis te geven.

Die redenen worden als volgt bepaald :

1° De wensch den handel over te nemen voor zichzelf, een van zijn bloedverwanten in de opgaande linie, afstammelingen of hun echtgenooten. Hij moet dit dan doen onder de voorwaarden die zijn huurder zou hebben bekomen door afstand te doen aan een derde.

2° Een veroordeeling om reden van wanbedrijf tegen de in- of uitwendige veiligheid van den Staat, wegens daden gepleegd tusschen 1 October 1940 en 8 Mei 1945, of de definitieve berooving van de burgerlijke en politieke rechten krachtens de beschikkingen van de besluitwet van 19 September 1945 betreffende de epuratie in zake burgertrouw.

De Vrederechter dat uitspraak naar billijkheid over de gegrondheid van het verzet van den verhuurder binnen de maand volgend op de beteekening.

De huurder heeft het recht beroep in te stellen binnen 30 dagen na de beteekening van het vonnis.

ART. 8.

Zoodra de overnemer door stilzwijgend of uitdrukkelijk akkoord bezit heeft genomen van de lokalen, of hij daartoe bij vonnis wordt gemachtigd, is hij alléén verantwoordelijk ten opzichte van den verhuurder.

SECTION II. — *Du Droit au Bail.*

ART. 9.

Sauf dans les cas prévus à l'article 10, le bail sera renouvelé de plein droit pour une durée égale à sa durée initiale.

ART. 10.

Le bailleur peut toutefois s'opposer à la reconduction du bail pour les motifs suivants :

1° Sa volonté d'occuper les lieux personnellement et effectivement, ou de les faire occuper par son conjoint, ses ascendants, descendants ou leurs conjoints.

2° Sa volonté d'affecter l'immeuble loué à une destination exclusive de toute entreprise industrielle ou commerciale.

3° La reconstruction de l'immeuble ou une transformation telle qu'elle entraîne des travaux affectant le gros-œuvre.

4° Tout manquement grave du locataire à ses obligations contractuelles.

Seul le bailleur-propriétaire, à l'exclusion du bailleur-propriétaire principal, peut se prévaloir d'un des motifs prévus au 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Dans les cas prévus au 1° et 2°, l'usufruitier peut s'en prévaloir, à charge pour lui, dans le second cas, d'établir l'accord du nu-propriétaire.

ART. 11.

Dans les cas prévus à l'article 10, 1° et 2°, l'occupation ou l'affectation nouvelle devront persister durant trois années au moins, sauf le cas de force majeure.

En cas de manquement à cette obligation, le propriétaire sera tenu de payer au locataire, à titre de dommages-intérêts, une somme équivalente à trois années de loyer.

ART. 12.

Le motif prévu par l'article 10, 1°, est limité, dans le cas où le propriétaire est une société civile et commerciale, aux locaux de l'immeuble où elle a son siège social, ou à ceux où elle entend transférer effectivement ce siège.

ART. 13.

Le droit prévu à l'article 10 doit être exercé par le bailleur entre le début du quinzième mois et la fin du douzième mois qui précèdent l'expiration du bail.

A peine de nullité, le bailleur doit notifier cette déci-

AFDEELING II. — *Het Recht op Huurovereenkomst.*

ART. 9.

Behalve in de bij artikel 10 voorziene gevallen, wordt de huur van rechtswege hernieuwd voor een termijn die gelijk is aan haar aanvankelijken duur.

ART. 10.

De verhuurder kan zich, evenwel, tegen hernieuwing van de huurovereenkomst verzetten om de volgende redenen :

1° Zijn inzicht de plaatsen persoonlijk en werkelijk te bezetten, of ze te doen bezetten door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen, zijn bloedverwanten in de opgaande linie, of hun echtgenooten.

2° Zijn inzicht aan het verhuurde goed een andere bestemming te geven, met uitsluiting van alle nijverheids- of handelsonderneming.

3° De herbouwing van het pand of een dusdanige verandering dat zij de uitvoering van werken ten gevolge heeft aan de romp zelf.

4° Elke erge tekortkoming van den huurder aan zijn bij overeenkomst bepaalde verplichtingen.

Alléén de eigenaar-verhuurder, met uitsluiting van den hoofdhuurder-verhuurder, kan zich op een van de hiervoren sub 1°, 2° en 3° voorziene redenen beroepen.

In de bij 1° en 2° voorziene gevallen, kan de vruchtgebruiker er zich op beroepen, onder verplichting, in het tweede geval, de instemming van den naakten eigenaar te bewijzen.

ART. 11.

In de bij artikel 10, 1° en 2°, voorziene gevallen, moeten het betrekken of de nieuwe bestemming blijven voortduren gedurende ten minste drie jaar, behoudens geval van overmacht.

In geval van tekortkoming aan die verplichting, is de eigenaar gehouden, aan den huurder, als schadevergoeding een som te betalen overeenstemmend met drie jaar huur.

ART. 12.

Is de eigenaar een burgerlijke of handelsvennootschap, wordt de bij artikel 10, 1°, voorziene reden beperkt tot de lokalen van het pand waar zij haar maatschappelijken zetel heeft, of tot die waar zij het inzicht heeft, werkelijk dien zetel over te brengen.

ART. 13.

Het bij artikel 10 voorziene recht dient door den verhuurder uitgeoefend tusschen den aanvang van de vijfde maand en het einde van de twaalfde maand die aan het verstrijken van de huurovereenkomst voorafgaan.

Op straffe van nietigheid, moet de verhuurder deze be-

sion, soit par exploit de huissier, soit par lettre recommandée avec avis de réception.

ART. 14.

Le propriétaire, qui désire modifier les conditions du bail, fera connaître sa volonté au preneur, conformément à l'article 13.

Le Juge statuera en équité, en tenant compte des conditions du bail originaire et des circonstances économiques du moment.

ART. 15.

L'appel devra être interjeté dans le mois de la signification du jugement.

Il sera porté devant une Chambre spéciale du Tribunal de Première Instance composée de trois juges, et il sera statué dans les trois mois.

ART. 16.

En cas d'accord, il est dressé un procès-verbal dont l'expédition, jointe au bail primitif, constituera le nouveau bail.

En cas de désaccord, le procès-verbal de non-conciliation qui consignera les prétentions respectives des parties, sera, à la requête du bailleur, signifié au locataire dans le mois, à peine de forclusion, et contiendra assignation à comparaître dans le délai ordinaire.

ART. 17.

Le locataire pourra établir par toutes voies de droit que le loyer réclamé excède la valeur locative normale. Cette valeur sera déterminée en tenant compte de tous les éléments d'appréciation, notamment de la situation économique générale et du loyer moyen des biens fonciers de toute espèce situé dans un rayon de 500 mètres.

N'entrera cependant pas en ligne de compte la plus-value acquise par l'immeuble, soit par les aménagements ou transformations faites par le locataire, soit en raison de la prospérité de son exploitation.

En cas de nomination d'experts, le jugement interlocutoire sera exécutoire nonobstant tout recours.

Les experts déposeront leur rapport dans le mois à compter du jour où ils auront été avisés de leur désignation par lettre recommandée envoyée par la poste ou par la partie la plus diligente.

Le jugement définitif interviendra dans la quinzaine du dépôt du rapport.

slissing beteekenen, hetzij bij deurwaardersexploot, hetzij bij aangeteekenden brief met kennisgeving van ontvangst.

ART. 14.

De eigenaar die de huurvoorwaarden wensch te wijzigen brengt zijn inzicht ter kennis van den huurder. overeenkomstig artikel 13.

De Rechter doet uitspraak naar billijkheid, rekening houdend met de voorwaarden vervat in de aanvankelijke huurovereenkomst en met de economische omstandigheden van het oogenblik.

ART. 15.

Het beroep dient binnen de maand na de beteekening van het vonnis ingesteld.

Het wordt gebracht vóór een bijzondere Kamer van de Rechtbank van Eersten Aanleg, bestaande uit drie rechters, en uitspraak wordt gedaan binnen drie maanden.

ART. 16.

In geval van akkoord, wordt een proces-verbaal opge maakt waarvan de uitgifte, gevoegd bij de oorspronkelijke huurovereenkomst, de nieuwe huurovereenkomst uitmaakt.

In geval van oneenigheid, wordt het proces-verbaal van niet-verzoening, waarin de respectieve aanspraken van de partijen zijn opgenomen, op verzoek van den verhuurder, aan den huurder binnen de maand beteekend, op straf van uitsluiting; het bevat de dagvaarding om binnen den normalen termijn te verschijnen.

ART. 17.

De huurder kan door alle rechtsmiddelen bewijzen, dat de gevorderde huur de normale huurwaarde te boven gaat. Die waarde wordt bepaald, rekening houdend met alle beoordeelingsfactoren, o. m. met den algemeenen economischen toestand en met de gemiddelde huur van de grondeigendommen van allen aard, die zich in den omtrek van 500 m. bevinden.

Er wordt, evenwel, geen rekening gehouden met de door het pand verworven waardevermeerdering, hetzij door inrichtings- of veranderingswerken uitgevoerd door den huurder, hetzij ingevolge de welvaart van zijn bedrijf.

In geval van benoeming van deskundigen, is het tusschenvonnis uitvoerbaar niettegenstaande alle verhaal.

De deskundigen leggen hun verslag neder binnen de maand te rekenen van den dag waarop zij, bij aangeteekenden door de post verzonden brief of door de meest gereede partij, in kennis worden gesteld van hun aanwijzing.

Het eindvonnis komt tusschenbeide binnen vijftien dagen na de indiening van het verslag.

ART. 18.

Si, au cours des débats, le bailleur invoque une offre tierce, il devra, dans la huitaine, appeler le tiers en intervention afin de l'entendre confirmer cette offre.

Procès-verbal sera dressé.

Le locataire pourra, également dans la huitaine, faire une offre égale, et sera préféré à tous autres.

Si l'offre tierce excède de plus d'un quart la valeur locative nouvelle, et que le locataire n'use point de son droit, de formuler une offre semblable, le bailleur pourra accepter l'offre tierce.

Le tiers enchérisseur sera tenu d'occuper personnellement l'immeuble pendant trois ans au moins, sauf le cas de force majeure.

En cas de manquement, il devra payer au locataire évincé solidairement avec le bailleur, une somme équivalant à trois années de loyer à titre de dommages-intérêts.

ART. 19.

Dans les quinze jours de la signification par le bailleur du jugement définitif, le locataire sera tenu de lui notifier sa décision. A défaut de pareille notification, il sera réputé accepter le renouvellement aux nouvelles conditions.

ART. 20.

En cas de refus opposé par le bailleur sur la base de l'article 10, le locataire pourra également, dans le mois de la notification du refus, citer le bailleur en conciliation devant le Juge de Paix.

En cas de non-conciliation, il sera procédé comme prévu aux articles 13 et suivants.

S'il est décidé que le refus opposé par le bailleur n'est pas fondé, il aura quinze jours pour faire connaître éventuellement ses nouvelles conditions de location.

S'il s'abstient, il sera réputé consentir au renouvellement pur et simple. Dans le cas contraire, il sera procédé comme prévu aux articles 13 et suivants.

ART. 21.

Quel que soit le successeur dans l'occupation des locaux, et sauf le cas de l'article 7, il lui est interdit d'exercer pendant 10 ans un commerce ou une industrie semblable à l'entreprise du locataire sortant, à moins que celui-ci ne soit déchu de son droit de renouvellement de bail par application de l'article 10, 4°.

En cas d'infraction à cette prohibition, le bailleur et éventuellement le nouvel occupant seront solidairement

ART. 18.

Indien, in den loop van de behandeling, de verhuurder zich beroept op een derde aanbod, dient hij, binnen acht dagen, den derde in tusschenkomst te roepen ten einde hem dit aanbod te hooren bevestigen.

Proces-verbaal wordt opgemaakt.

De huurder kan, insgelijks binnen acht dagen, een zelfde aanbod doen, en bekomt de voorkeur op alle anderen.

Indien het derde aanbod de nieuwe huurwaarde met meer dan één vierde te boven gaat, en de huurder geen gebruik maakt van zijn recht, een gelijkaardig aanbod te doen, dan kan de verhuurder het derde aanbod aanvaarden.

De opbiedende derde is gehouden het pand gedurende ten minste drie jaar in persoon te betrekken, behoudens geval van overmacht.

Blijft hij in gebreke, dan moet hij, als schadevergoeding, aan den uitgewonnen huurder, hoofdelijk met den verhuurder, een som betalen, overeenstemmend met drie jaar huur.

ART. 19.

Binnen veertien dagen na de beteekening van het eindvonnis door den verhuurder, is de huurder gehouden hem zijn besluit bekend te maken. Bij gebreke van dergelijke beteekening, wordt hij geacht de hernieuwing tegen de nieuwe voorwaarden te aanvaarden.

ART. 20.

In geval van weigering tegengesteld door den verhuurder op grond van artikel 10, kan de huurder eveneens, binnen de maand na de beteekening van de weigering, den verhuurder vóór den Vrederechter in verzoening dagvaarden.

In geval van niet-verzoening, wordt gehandeld zooals voorzien in artikelen 13 en volgende.

Indien wordt beslist, dat de door den verhuurder tegengestelde weigering ongegrond is, dan beschikt hij over vijftien dagen om eventueel zijn nieuwe huurvoorwaarden mede te deelen.

Indien hij er zich van onthoudt, wordt hij geacht in te stemmen met de eenvoudige hernieuwing. In het tegenovergestelde geval, wordt tewerk gegaan, zooals voorzien in artikelen 13 en volgende.

ART. 21.

Wie ook de opvolger zij voor het betrekken van de lokalen, en behoudens het geval voorzien in artikel 7, is het hem verboden gedurende 10 jaar een handel of een bedrijf gelijkaardig als de onderneming van den uittredenden huurder uit te oefenen, tenzij deze vervallen werd verklaard van het recht op hernieuwing van de huurovereenkomst, bij toepassing van artikel 10, 4°.

In geval van overtreding van dit verbod, zijn de verhuurder en, in voorkomend geval, de nieuwe bezitnemer

tenus de payer au locataire, à titre de dommages-intérêts, une indemnité équivalente à la valeur de son fonds de commerce et ce indépendamment de l'article 22 ci-après.

SECTION III. — *Du Droit à la Propriété Commerciale.*

ART. 22.

Dans tous les cas autres que celui prévu à l'article 10, 4°, le bailleur est tenu de payer au locataire dont le bail n'est pas renouvelé, une indemnité équivalente à la valeur de son fonds de commerce, calculé comme il sera dit ci-après.

ART. 23.

La valeur du fonds de commerce peut être établie par toutes voies de droit.

Il est notamment tenu compte :

1° Du montant de la reprise éventuellement payée par le locataire lors de son entrée dans l'immeuble.

2° De la publicité et autres moyens utilisés par le locataire pour développer sa clientèle.

3° Du chiffre d'affaires et généralement de tous autres moyens d'appréciation, tels que la valeur des fonds dans le même quartier, l'amortissement rapide des transformations exécutées.

Le Juge pourra désigner trois experts dont l'un sera choisi parmi les commerçants ou artisans de la branche intéressée.

ART. 24.

Le bailleur ne pourra exiger le départ si, trois mois au moins avant l'expiration du bail, il n'a pas déposé en banque la somme qui aura été convenue ou qu'un jugement aura imposé de payer au preneur.

Ce dernier pourra disposer immédiatement de cette somme pour s'établir ailleurs.

ART. 25.

Le locataire, qui quitte les locaux commerciaux ou artisanaux qu'il occupe, aura le droit de placer pendant trois mois sur l'immeuble, à un endroit apparent, un avis mentionnant le lieu où il va transférer son commerce ou son industrie; il ne pourra être assujéti de ce chef à une redevance quelconque envers le bailleur ou envers le nouvel occupant.

hoofdelijk gehouden tot betaling aan den huurder, als schadevergoeding, van een vergoeding overeenstemmend met de waarde van zijn handelszaak, en dit onafgezien van het hiernavolgend artikel 22.

AFDEELING III. — *Het Recht op den Handelseigendom.*

ART. 22.

In al de andere gevallen met uitzondering van deze voorzien bij artikel 10, 4°, is de verhuurder gehouden tot betaling aan den huurder wiens huurovereenkomst niet wordt hernieuwd, van een vergoeding gelijk aan de waarde van zijn handelszaak, berekend zooals verder wordt gezegd.

ART. 23.

De waarde van de handelszaak kan door alle rechtsmiddelen worden bewezen.

Er wordt o.m. rekening gehouden met :

1° Het bedrag van de eventueel door den huurder bij zijn intrede in het gebouw betaalde overname.

2° De publiciteit en andere door den huurder aangewende middelen om zijn cliënteel uit te breiden.

3° Den omzet en, in 't algemeen, alle andere beoordeelingsmiddelen, zooals de waarde der handelszaken in dezelfde wijk, de snelle afschrijving van de uitgevoerde veranderingen.

De Rechter kan drie deskundigen aanwijzen, waarvan één wordt verkozen onder de handelaars of ambachtslieden behorend tot den betrokken tak.

ART. 24.

De verhuurder kan het vertrek niet eischen indien hij, ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst, bij een bank de som niet heeft gedeponneerd die overeengekomen werd of waarvan de betaling aan den huurder bij vonnis werd opgelegd.

Deze laatste kan onmiddellijk over die som beschikken om zich elders te vestigen.

ART. 25.

De huurder die de door hem betrokken handels- of ambachtslokalen verlaat, heeft het recht, gedurende drie maanden, op het vast goed, op een in 't oog vallende plaats, een bericht te plaatsen met vermelding van de plaats waar hij zijn handel of bedrijf zal overbrengen; uit dien hoofde, kan hem geenerlei betaling worden opgelegd ten opzichte van den verhuurder of den nieuwen bezitnemer.

SECTION IV. — *Dispositions générales et transitoires.*

ART. 26.

Sont réputées nulles et non avenues, toutes stipulations contraires aux dispositions de la présente loi.

En cas de litige portant sur des dispositions qui précèdent, les choses demeureront en état jusqu'à la décision définitive.

ART. 27.

A dater de l'entrée en vigueur de la présente loi, l'arrêté-loi du 12 mars 1945 cessera de s'appliquer aux baux définis à l'article premier, à l'exception toutefois des articles 16 et 18 à 29 de l'arrêté-loi susdit.

En cas de résiliation du bail par application de l'article 22 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945, l'indemnité prévue par l'article 22 de la présente loi sera due au preneur.

ART. 28.

Pour les baux actuellement en cours et dont l'échéance serait éloignée de moins de 15 mois à dater de la promulgation de la présente loi, le bailleur bénéficiera d'une prorogation équivalente au temps nécessaire pour compléter le délai de quatre mois prévu à l'article 13.

ART. 29.

Pour les baux actuellement prorogés, les parties auront 6 mois, à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi, pour faire valoir les droits qu'elle leur confère.

ART. 30.

Le bail d'un immeuble détruit totalement ou partiellement par un fait de guerre est réputé suspendu pendant toute la durée de la privation de jouissance.

Il en est ainsi, même si la jouissance a continué partiellement, dès l'instant où il est acquis que le sinistre a gravement endommagé cette jouissance.

AFDEELING IV. — *Algemeene en overgangsbepalingen.*

ART. 26.

Alle met de beschikkingen van deze wet strijdige bepalingen worden als nietig en niet bestaande beschouwd.

In geval van betwisting over de voorafgaande bepalingen, blijven de zaken zooals ze waren tot de eindbeslissing.

ART. 27.

Te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet, houdt de besluitwet van 12 Maart 1945 op van toepassing te zijn op de in het eerste artikel bepaalde huurovereenkomsten, met uitsluiting, evenwel, van artikelen 16 en 18 tot 29 van voormelde besluitwet.

In geval van verbreking der verhuring, bij toepassing van artikel 22 van de besluitwet van 12 Maart 1945, is de bij artikel 22 van deze wet voorziene vergoeding aan den huurder verschuldigd.

ART. 28.

Voor de thans loopende huurovereenkomsten waarvan de vervalldag minder dan 15 maanden is verwijderd van de afkondiging van deze wet, geniet de verhuurder een verlenging gelijk aan den tijd die noodig is om den in artikel 13 voorzienen termijn van vier maanden aan te vullen.

ART. 29.

Voor de thans verlengde huurovereenkomsten, beschikken de partijen over 6 maanden, te rekenen van den datum van inwerkingtreding van deze wet, om de rechten die zij hun toekent, te doen gelden.

ART. 30.

De huurovereenkomst van een door een oorlogshandeling geheel of gedeeltelijk vernield pand wordt geschorst geacht gedurende gansch den duur van de genotsderving.

Dit is ook het geval, zelfs bij blijvend gedeeltelijk genot, van het oogenblik af dat vaststaat, dat dit genot door het schadegeval ernstig werd benadeeld.

S. HERSSENS,
R. DISPY,
G. GLINEUR,
E. BURNELLE,
F. VAN DEN BERGH.