

SÉNAT DE BELGIQUE

RÉUNION DU 3 JUILLET 1930

Deuxième rapport complémentaire de la Commission de la Justice, chargée de l'examen du Projet de Loi portant des modifications au Titre VIII du Livre III du Code civil.

(Voir les n^{os} 64, 130, 195; les feuilles d'amendements 1 à 111 (session de 1928-1929), les Annales parlementaires de la Chambre des Représentants, séances des 18, 24, 25, 26 et 30 avril 1929; les n^{os} 181 (session de 1928-1929); 127, 162 et 184 (1929-1930) et les Annales parlementaires du Sénat, séances des 30 avril, 13, 14 et 15 mai, 17 et 18 juin 1930.)

Présents : MM. DU BOST, président; ASOU, CROKAERT, DE CLERCQ, DISIÈRE, LAFONTAINE, LEGRAND, TSCHOFFEN, VAN FLETEREN et LIGY, rapporteur.

MADAME, MESSIEURS,

Le Sénat a adopté, en première lecture, les principes essentiels du projet admis par la Chambre des Représentants, à savoir : la défense d'insérer dans les baux à loyer la clause résolutoire expresse (art. 1^{er} du projet); le droit pour le locataire de céder le bail ou de sous-louer l'immeuble qu'il occupe si la cession ou la sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds de commerce (art. 2, 1762³, al. 1^{er} du projet); le droit du locataire sortant à indemnité à charge du propriétaire, si celui-ci occupe la maison louée ou la donne en location à un tiers pour y exercer le même commerce ou un commerce similaire, dans le cas où le locataire aurait demandé préférence pour le renouvellement du contrat (art. 2, 1762⁴, al. 1^{er}).

Mais, le Sénat, conformément aux conclusions de la Commission, a subordonné le droit à indemnité à des conditions que ne prévoyait pas le projet transmis par la Chambre des Représentants. Ces conditions sont énoncées aux alinéas 2, 3 et 5 de l'article 2, 1762⁴.

La Commission a la confiance que le Sénat maintiendra, lors du second vote, ses décisions antérieures; elle lui demande, toutefois, d'accepter les modifications indiquées au projet ci-annexé. La plupart d'entre elles ne constituent que des changements de rédaction qui ne demandent aucune explication.

Deux d'entre elles ont une portée plus importante.

La première est relative à l'article 2, 1762³, alinéa 5.

Le projet prévoit qu'en cas de contestation entre propriétaire et locataire quant aux justes motifs invoqués par le propriétaire pour justifier son refus à la cession du bail ou à la sous-location de l'immeuble, le différend soit porté en référé devant le Président du Tribunal de la situation de l'immeuble et jugé par lui.

Des membres ont émis l'avis que l'attribution de compétence ainsi libellée ne cadrerait pas avec la disposition de l'article 11 du Code de procédure civile, tel que la loi du 26 décembre 1891 l'a libellé, parce que, d'après cet article,

le président du tribunal ne statue par voie de référé qu'à titre provisoire. Or, dit-on, les auteurs du projet primitif, en attribuant compétence au président du tribunal pour statuer sur le conflit que le projet prévoit, n'ont certainement pas voulu que la décision du président ne serait que provisoire, sauf à faire juger la question au fond par une autre juridiction que le projet n'indique d'ailleurs pas. Si l'on maintient la compétence du président du tribunal, il convient de modifier tout au moins le texte en ce sens qu'il implique attribution de la contestation à ce magistrat pour y statuer en premier ou en dernier ressort d'après les règles générales qui fixent les degrés de juridiction et sauf à dire que la procédure à suivre sera celle prévue en matière de référé, donc sans le ministère d'avoués, avec les délais et dans les formes qu'indiquent les articles 806 et suivants du Code de procédure civile.

L'honorable M. Van Fleteren, revenant sur une idée qu'il avait déjà suggérée, proposa de confier au juge de paix le soin d'apprécier si les justes motifs dont se prévaudront les propriétaires pour refuser leur assentiment à la cession doivent ou non être accueillis. La question, dit-il, ne sera que rarement difficile à trancher; elle n'est ni compliquée ni de nature à soulever des questions de droit. Le magistrat le mieux placé pour en connaître est le juge de paix. La Commission s'est, à l'unanimité, ralliée à cette opinion, étant entendu que la décision à rendre interviendra en premier ou en dernier ressort d'après l'importance du litige et sous l'observation des règles générales concernant le ressort en matière de justice de paix.

L'amendement proposé à l'alinéa 5 de l'art. 2, 1762³, consacre cette innovation.

La deuxième modification au texte voté en première lecture concerne l'article 2, 1762⁴, aliéna final.

A la fin de la séance du 17 juin, le

Sénat a préféré au texte de la Commission un amendement présenté par l'honorable M. Van Coillie. La Commission, par 8 voix contre 2, demande à la Haute Assemblée de revenir sur ce vote.

Le texte admis par le Sénat est imprécis et ses termes ne répondent pas à la pensée de son auteur, telle qu'il l'a exposée à la séance prérappelée. Le montant de la plus-value locative, qu'est-ce à dire? Au début du bail, la valeur locative était, par exemple, de 6,000 francs l'an; à la fin du bail, elle est de 8,000 francs. Le « montant de la plus-value locative établie », sera-ce 8,000 francs? Ou seulement la différence entre 6,000 et 8,000, soit 2,000 francs? Si cette dernière hypothèse était la vraie, le texte devrait être nécessairement modifié à ce point de vue.

Il devrait encore l'être sous un autre rapport. Le locataire n'a droit à indemnité que pour autant que l'augmentation de la valeur locative de l'immeuble soit due à son activité. Ne faut-il pas tenir compte de cet élément dans le système de l'honorable M. Van Coillie? Dès lors, que de complications?

N'est-il pas infiniment plus simple de fixer le maximum d'indemnité, que le propriétaire peut être tenu de payer au locataire, au montant du loyer dû pour la dernière année de bail.

Ici, pas de doute, aucune difficulté, le chiffre est connu, il est indiscutable.

Le Sénat voudra bien remarquer qu'en admettant la proposition de la Commission, la loi n'indiquera pas au tribunal l'indemnité qui, en toute hypothèse, doit être accordée au locataire.

Il ne s'agit pas d'un forfait. La loi n'établirait qu'un maximum d'indemnité que le juge ne peut dépasser.

Sous ce rapport encore, l'amendement de M. Van Coillie qui restreint, plus que ne le fait le texte de la Commission, les pouvoirs d'appréciation du tribunal quant au montant de l'indemnité, ne peut être accueillie.

L'honorable M. Legrand, de son côté, revenant sur les observations qu'il a fait valoir à la séance du Sénat du 17 juin (*Annales*, p. 1118 *in fine* et 1119, col. 1) présenta à l'encontre du projet de la Commission les considérations suivantes :

« Le locataire, dit le projet, aura droit à indemnité s'il établit par la comparaison de la valeur locative des trois premières années de la même valeur pour les trois dernières années, qu'il a augmenté à concurrence d'un quart au moins, cette valeur locative.

Il semble donc que l'indemnité à allouer doive être égale à cette plus-value totale pour les trois dernières années. Exemple : Si l'expertise établit qu'il y a eu augmentation de la valeur locative annuelle, pour les trois dernières années, à concurrence d'un tiers, cela fait pour les trois dernières années un total de $1/3 \times 3 = 3/3$.

Encore faut-il le dire et comment le juge devra chiffrer l'indemnité ! Sinon, chaque tribunal devra créer arbitrairement la façon de calculer l'indemnité.

Pourquoi ne pas dire que l'indemnité due sera égale à trois fois le montant de l'augmentation de la *plus-value locative annuelle*, due au locataire, sans que l'indemnité totale puisse dépasser le montant de la valeur locative annuelle totale du bien, à fin de bail (ou le montant d'une année de loyer).

Voici des cas d'application. Deux espèces sont soumises en justice :

1^o Un locataire a augmenté la plus-value locative, à concurrence d'un quart ($1/4$) de la valeur totale, soit sur 10,000, une augmentation de 2,500 fr.

Va-t-on lui donner cette valeur de $2,500 \times 2$ ou par 3 ou par 4 ?

Cela donnera respectivement 5,000 fr., 7,500 francs, 10,000 francs. Donc le maximum d'une année ne sera atteint que dans l'hypothèse où le juge admet le coefficient 4.

2^o Un autre locataire a augmenté la plus-value de 50 p. c., donc 5,000 francs par an. Il ne pourra recevoir que

10,000 francs, soit $5,000 \times 2$, car il atteint avec ce coefficient, le maximum de 10,000 francs.

Mais, ne serait-il pas souverainement inique de voir dans les deux cas accorder le maximum, c'est-à-dire la même indemnité parce qu'à défaut de base légale de calcul, le juge pourra *arbitrairement* adopter des coefficients différents pour les deux espèces ?

Il semble logique d'admettre le coefficient 3 et de le dire dans la loi. De cette façon, le chiffre à allouer serait facile à calculer de façon uniforme, sans autre limitation que celle du maximum.

Sans base de calcul, il est à craindre que les tribunaux n'ayant d'autre indication que cette fixation d'un maximum, n'aillent facilement à ce maximum sans aucune discrimination des espèces.

Il fut objecté que le texte admis par le Sénat n'impose au juge, pour la fixation de l'indemnité, aucun chiffre forfaitaire; il indique une limite en deça de laquelle le locataire n'aura aucun droit, à savoir, si la valeur locative de l'immeuble pour la *moyenne* des trois dernières années ne dépasse pas d'un quart au moins la valeur locative *moyenne* des trois premières années. Il fixe, d'autre part, un chiffre comme montant maximum de l'indemnité. Mais, en dehors de ces limites, le juge appréciera en toute liberté le montant de l'indemnité qui, dans chaque cas, reviendra au locataire. La Commission estime que ce système est le plus simple et le meilleur, elle a la confiance que le Sénat l'admettra.

L'honorable M. Dierckx, qui assistait aux séances de la Commission a, de son côté, insisté pour que les propositions qu'il a formulées en séance du Sénat fussent examinées à nouveau. Il présenta, à titre de disposition transitoire, l'amendement suivant :

« Lorsqu'un bail en cours au moment de la mise en vigueur de la présente loi porte interdiction de céder ou de sous-louer, le bailleur pourra demander

que le prix du loyer soit augmenté à concurrence de la valeur locative.

A défaut d'accord amiable, il devra introduire sa demande en justice, endéans les trente jours de la signification du projet de cession qui lui aura été faite par son locataire ».

L'honorable membre aurait souhaité, en ordre principal, que fût admis comme complément à l'article 1762³ le texte voté par la Chambre ainsi qu'il suit :

« Dans le même délai de trente jours, le bailleur peut demander devant la même juridiction que le prix du loyer soit augmenté à concurrence de la valeur locative et que le preneur, le cessionnaire ou le sous-locataire fournissent, s'il y a lieu, des sûretés suffisantes. »

Notre honorable Collègue basait son opinion sur les considérations suivantes :

Le projet initial du Gouvernement comportait ce texte, et malgré ce rajustement du loyer prévu à l'occasion d'une cession, ce projet se terminait par un article ne rendant pas la loi applicable aux baux en cours.

La Chambre a adopté la formule d'éventuel rajustement du loyer à l'article 1762³, quatrième alinéa.

A raison de cet éventuel redressement du loyer, la Chambre a cru pouvoir, en son article 3 final, appliquer la loi aux baux en cours.

Le Sénat pouvait logiquement, soit maintenir les deux textes votés par la Chambre, soit omettre l'article 1762³ alinéa 4, mais alors ne pas appliquer la loi aux baux en cours.

Or, au premier vote, il a omis l'éventuel rajustement et, par contre, rejeté l'amendement de M. Dierckx sur la non-application aux baux en cours.

Dans ces conditions, le Sénat a le devoir de reprendre au second vote le texte omis à l'alinéa formant l'article 1762³.

En effet, pour la première fois, la loi

sur les loyers du 31 décembre 1929 n'a pas appliqué aux baux en cours la majoration de 600 p. c. Entre les locations prorogées et légalement augmentées d'une part, et les baux à long terme également susceptibles de majoration à 600 p. c., il reste une catégorie d'immeubles nantis de baux, conclus de 1923 à 1926 à des loyers dérisoires, qu'aucune loi ne permet de reviser. Dans tous ces cas, la cession simultanée du commerce et du bail, faite en vertu de la loi qui nous occupe, permettra au locataire de s'enrichir indûment au détriment du bailleur, en cédant pour une somme considérable un commerce, qui peut être insignifiant, à raison d'un bail anormalement avantageux.

La loi, que le Sénat étudie, entend permettre au preneur de céder son bien, son fonds de commerce, nonobstant toute stipulation contraire du bailleur.

Elle ne peut vouloir lui permettre de s'attribuer en une somme globale, le total des pertes annuelles que subit le bailleur.

En conséquence, si le Sénat maintient l'application aux baux en cours, il doit reprendre aussi le texte de la Chambre, prévoyant l'éventualité de rajustement, à l'occasion d'une cession de bail et de commerce.

La Commission n'a pas cru pouvoir revenir sur des questions définitivement tranchées par le Sénat; mais, ne s'est pas refusée à examiner la disposition transitoire qui lui était soumise. Elle ne l'a, toutefois, pas accueillie, estimant que l'intérêt de la question, qui se limite aux immeubles nantis de baux conclus de 1923 à 1926, n'est pas suffisant pour justifier, à leur égard, une mesure législative.

Elle a cru, néanmoins, devoir soumettre la question à l'appréciation du Sénat.

Le Rapporteur,
A. LIGY.

Le Président,
DU BOST.

(5)

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

ARTICLE PREMIER.

La disposition suivante est insérée au Code civil où elle forme l'article 1762*bis*:

La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

ART. 2.

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

Art. 1762^a (amendé). Alinéa premier. — L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou partie d'immeuble, qui par la convention expresse ou tacite des parties est destinée à l'exercice d'un commerce, est non avenue si la cession ou la sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds de commerce et porte sur l'intégralité des droits du locataire.

Alinéa 2. Toutefois, lorsque le bailleur ou sa famille habite une partie de l'immeuble, l'interdiction de céder le bail reste valable.

Alinéa 3. Le locataire et le cessionnaire doivent signifier au bailleur leur accord sur la cession prévue au premier alinéa et ce par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

Alinéa 4. Le bailleur qui croit avoir de justes motifs de refuser son assentiment est tenu, dans les trente jours de la réception de la lettre, de notifier, par la même voie, au locataire, son refus.

**Amendements
présentés par la Commission.**

ARTICLE PREMIER.

(Comme ci-contre.)

ART. 2.

(Comme ci-contre.)

Art. 1762^a. — Alinéa 1^{er}. (Comme ci-contre.)

Alinéa 2. (Comme ci-contre.)

Alinéa 3. 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.

Alinéa 4. Le bailleur, qui croit avoir de justes motifs de s'opposer à la cession ou à la sous-location, est tenu, dans les trente jours de la signification, de notifier son opposition par la même voie.

**Tekst door den Senaat bij eerste lezing
aangenomen.****EERSTE ARTIKEL.**

De volgende bepaling wordt als artikel 1762^{bis} in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd :

Het uitdrukkelijk ontbindend beding wordt als niet geschreven aangezien.

ART. 2.

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

Art. 1762³ (gewijzigd). Lid. 1. — Het verbod om de huur af te staan of om een vast goed of gedeelte van vast goed in onder huur te geven, dat bij uitdrukkelijke of stilzwijgende overeenkomst van partijen bestemd is tot het drijven van een handel, wordt als niet bestaande aangezien indien de afstand of de onderverhuuring samen met de overneming van de handelszaak geschiedt en op de gezamenlijke rechten van den huurder slaat.

Lid. 2. — Wanneer, echter, de verhuurde of zijn gezin een gedeelte van het onroerend goed bewoont, blijft het verbod de pacht over te dragen, bestaan.

Lid. 3. — De huurder en de overnemer moeten aan den verhuurder hun akkoord beteekenen over de in het eerste lid bedoelde overnemingen wel bij een ter post aangeteekend schrijven met kennisgeving van ontvangst.

Lid. 4. — De verhuurder die geldige redenen meent te hebben om zijn toestemming te weigeren, is gehouden, binnen dertig dagen na ontvangst van den brief, langs den zelfden weg aan den huurder zijn weigering te beteekenen.

**Amendementen door de Commissie
voorgesteld.****EERSTE ARTIKEL.**

Als hiernaast.

ART. 2.

Als hiernaast.

Lid. 1. (Als hiernaast.) *Art. 1762³.*

Lid. 2. (Als hiernaast.)

Lid. 3. — In geval van overneming of onderverhuuring, moeten de huurder en de overnemer aan de verhuurder hun akkoord beteekenen bij een ter post aangeteekend schrijven met kennisgeving van ontvangst.

Lid. 4. — De verhuurder die geldige redenen meent te hebben om zich te verzetten tegen de overneming of de onderverhuuring, is gehouden, binnen dertig dagen na de beteekening, langs denzelfden weg aan den huurder van zijn verzet kennis te geven.

Alinéa 5. — En ce cas, le preneur peut dans la quinzaine de la réception de la réponse, se pourvoir en référé devant le président du tribunal de première instance du lieu de la situation de l'immeuble pour faire statuer sur le refus.

Alinéa 6. — Le preneur demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent de son bail.

Art. 1762⁴ (amendé). — *Alinéa 1^{er}.* — Si, à l'expiration du bail, la jouissance du bien loué en vue de l'exploitation d'un commerce de détail, est reprise par le bailleur pour y exercer le même commerce ou un commerce similaire, ou attribuée dans le même but, à une personne autre que le locataire, celui-ci a droit à indemnité à charge du bailleur, dans le cas où il aurait, six mois au moins avant la fin du bail, demandé préférence pour le renouvellement du contrat.

Alinéa 2. — Cette indemnité sera calculée en raison de la majoration de la valeur locative que le locataire aura contribué à donner à l'immeuble soit par la création soit par le développement de son commerce.

Alinéa 3. — Elle ne sera due que si la valeur locative moyenne calculée pour les trois dernières années d'occupation dépasse d'un quart au moins la valeur locative moyenne des trois premières années du bail.

Alinéa 4. — Le locataire fera la preuve de l'augmentation du revenu locatif par tous moyens de droit, même par témoins.

Alinéa 5. — Le maximum d'indemnité à accorder au locataire, à charge du propriétaire, est de trois fois le montant de la plus-value locative établie.

Alinéa 5. — Le preneur peut, dans la quinzaine de la notification de l'opposition, se pourvoir devant le juge de paix de la situation de l'immeuble.

Alinéa 6. — (Comme ci-contre.)

Art. 1762⁴. — *Alinéa 1^{er}.* — (Comme ci-contre.)

Alinéa 2. — (Comme ci-contre.)

Alinéa 3. — (Comme ci-contre, mais avec la suppression des mots « du bail ».)

Alinéa 4. — A supprimer du présent article pour le reporter à l'article 1762⁵.

Alinéa 5. — Le maximum d'indemnité à accorder au locataire, à charge du propriétaire, sera du montant du loyer dû pour la dernière année du bail.

Lid 5. — In dit geval kan de huurder, binnen veertien dagen na ontvangst van het antwoord, zich in kortgeding voorzien voor den voorzitter van de rechtbank van eersten aanleg van de plaats waar het vast goed gelegen is; om uitspraak te doen over de weigering.

Lid 6. — De verhuurder blijft aansprakelijk voor al de verplichtingen voortvloeiende uit zijn huur.

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

Deze vergoeding wordt berekend op grond van de vermeerdering der huurwaarde, die de huurder aan het goed heeft helpen bezorgen hetzij door de oprichting hetzij door de uitbreiding van zijn handel.

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

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

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

Lid 5. — De huurder kan, binnen veertien dagen na beteekening van het verzet, zich voorzien voor den vrederechter van de plaats waar het vast goed is gelegen.

Lid 6. — (Als hiernaast.)

Art. 1762^a. — *Lid 1.* — (Als hiernaast.)

Lid 2. — (Als hiernaast.)

Lid 3. — (Als hiernaast doch met weglating van de woorden : « der overeenkomst »)

Lid 4. — Uit dit artikel te doen wegvallen en over te brengen naar artikel 1762^b.

Lid 5. — De maximum-vergoeding aan den huurder, ten bezware van den eigenaar toe te kennen, is het bedrag van de huur voor het laatste jaar der overeenkomst verschuldigd.

Art. 1762⁵. — Alinéa premier. — Chacune des parties peut faire fixer contradictoirement par le tribunal compétent l'indemnité due éventuellement en vertu de l'article 1762⁴.

Alinéa 2. — La demande pourra être introduite même avant l'expiration du bail.

Alinéa 3. — Le paiement de cette indemnité ne peut en tous cas être réclamé avant l'expiration du bail.

Art. 1762⁶. (Amendé). — Le droit à l'indemnité s'éteint et l'action est prescrite un an après l'expiration du bail.

Art. 1762⁷. — Toutes conventions contraires aux dispositions des articles 1762⁴ et suivants sont nulles si elles sont antérieures de plus d'un an à l'expiration du bail.

Art. 1762⁸. (Amendé). — Alinéa 1^{er}. Le tribunal du lieu de la situation de l'immeuble est seul compétent pour connaître des actions fondées sur l'article 1762⁴.

Alinéa 2. — Ces actions seront instruites et jugées comme demandes sommaires et urgentes.

ART. 3.

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

Art. 1752⁵. — Alinéa premier. — Chacune des parties peut faire fixer contradictoirement par le tribunal compétent l'indemnité due en vertu de l'article 1762⁴.

Alinéa 2. — La demande peut être introduite avant l'expiration du bail ; elle est prescrite un an après l'expiration du bail.

La preuve de la majoration de valeur locative que le locataire aura contribué à donner à l'immeuble peut être établie par tous moyens de droit, même par témoins.

Alinéa 3. — Le paiement de l'indemnité ne peut être exigé avant l'expiration du bail.

Art. 1762⁶. — A supprimer; disposition reportée à l'article 1762⁵, alinéa 2.

Art. 1762⁷. — (Comme ci-contre, sauf à remplacer « 1762⁷ » par « 1762⁶ ».)

Art. 1762⁸. — Alinéa 1^{er}. — (Comme ci-contre, sauf à remplacer « 1762⁸ » par « 1762⁷ », et à supprimer les mots « du lieu ».)

ART. 3.

(Comme ci-contre).

Art. 1762⁵. — Elk van de partijen kan door de bevoegde rechtbank de eventueel krachtens artikel 1762⁴ verschuldigde vergoeding op tegenspraak doen vaststellen.

De aanvraag mag zelfs vóór het verstrijken van de huurovereenkomst worden ingediend.

De betaling van die vergoeding kan in geen geval gevorderd worden vóór het verstrijken der huurovereenkomst.

Art. 1762⁶ (gewijzigd). — Het recht op de vergoeding vervalt en de vordering verjaart een jaar na het verstrijken van de huurovereenkomst.

Art. 1762⁷. — Al de overeenkomsten in strijd met de bepalingen van de artikelen 1762⁴ en volgende, zijn nietig indien zij sinds meer dan een jaar vóór het verstrijken van de huurovereenkomst gesloten zijn.

Art. 1762⁸ (gewijzigd). — Alleen de rechtbank van de plaats waar het vast goed is gelegen, is bevoegd om kennis te nemen van de vorderingen op grond van artikel 1762⁴.

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

ART. 3

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

Art. 1762⁵. — *Lid 1.* — Elk van partijen kan door de bevoegde rechtbank de krachtens artikel 1762⁴ verschuldigde vergoeding op tegenspraak doen vaststellen

Lid 2. — De aanvraag mag voor het verstrijken van de huurovereenkomst worden ingediend; zij verjaart een jaar na het verstrijken der overeenkomst. De vermeerdering der huurwaarde die de huurder aan het goed heeft helpen bezorgen kan door alle rechtsmiddelen, zelfs door getuigen worden bewezen.

Lid 3. — De betaling van de vergoeding kan niet worden gevorderd vóór het verstrijken der huurovereenkomst.

Art. 1762⁶. — Te doen wegvallen; overgebrachte bepaling naar art. 1762⁵, lid 2.

Art. 1762⁷. — (Als hiernaast, mits « 1762⁷ » te vervangen door « 1762⁸ ».)

Art. 1762⁸. — *Lid 1.* — (Als hiernaast, mits « 1762⁸ » te vervangen door « 1762⁷ ».)

De Vlaamsche tekst blijft verder ongewijzigd.)

ART. 3.

(Als hiernaast.)

BELGISCHE SENAAAT

COMMISSIEVERGADERING VAN 3 JULI 1930

Tweede aanvullend verslag uit naam der Commissie van Justitie, belast met het onderzoek van het Wetsontwerp houdende wijziging van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek.

(Zie de n^{rs} 64, 130, 195, de amendementen I tot III (zitting 1928-1929), en de Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, vergaderingen van 18, 24, 25, 26 en 30 April 1929; de n^{rs} 181 (zitting 1928-1929), 127, 162 en 184 (1929-1930) en de Handelingen van den Senaat, vergaderingen van 30 April; 13, 14, 15 Mei; 17 en 18 Juni 1930.)

Aanwezig : De heeren DU BOST, voorzitter; ASOU, CROKAERT, DE CLERCQ, DISIÈRE, LAFONTAINE, LEGRAND, TSCHOFFEN, VAN FLETEREN en LIGY, verslaggever.

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

De Senaat heeft in eerste lezing de essentiele beginselen van het door de Kamer der Volksvertegenwoordigers goedgekeurde ontwerp aangenomen, namelijk : het verbod in de huurcontracten het uitdrukkelijk ontbindend beding te lasschen (art. 1 van het ontwerp); het recht voor den huurder de huur af te staan of het vaste goed dat hij betreft in onderhuur te geven, indien de afstand of de onderverhuring geschiedt samen met de overneming van de handelszaak (art. 2, 1762^o, alinea 1 van het ontwerp); het recht van den uittredenden huurder op een vergoeding ten laste van den eigenaar, indien deze het verhuurde huis bewoont of het verhuurt aan een derde om er denzelfden of een gelijkaardigen handel te drijven, ingeval de huurder voorkeur gevraagd heeft voor de hernieuwing van de huurovereenkomst (art. 2, 1762^a, al. 1).

Doch de Senaat, overeenkomstig de besluiten der Commissie, heeft het recht op vergoeding ondergeschikt gemaakt aan voorwaarden die niet werden voor-

zien in het door de Kamer der Volksvertegenwoordigers overgemaakte ontwerp. Deze voorwaarden worden opgesomd in de alinea's 2, 3 en 5 van artikel 2, 1762^a.

De Commissie vertrouwt dat de Senaat bij de tweede lezing zijn vroegere beslissingen zal handhaven; zij vraagt evenwel dat hij de in het hierbijgaande ontwerp aangeduide wijzigingen zou aannemen. De meeste dezer zijn loutere tekstwijzigingen die geen uitleg vergen.

Twee wijzigingen zijn van grooter beteekenis. Het ontwerp voorziet dat, ingeval van betwisting tusschen eigenaar en huurder betreffende de billijke redenen door den eigenaar aangevoerd om zijn weigering tot overlating van de huur oftot onderverhuring van het vaste goed te wettigen, het geschil in kortgeding worde behandeld door den Voorzitter der rechtbank van de plaats, waar het vaste goed is gelegen, en door hem worde berecht.

Verschillende leden hebben de meening uitgedrukt dat de aldus gestelde toekenning van bevoegdheid niet strookte met de bepaling van artikel 11 van het Wetboek van Burgerlijk Rechtspleging,

zooals de wet van 26 December 1891 het heeft opgesteld, omdat, volgens dit artikel, de Voorzitter van de rechtbank slechts ten voorloopigen titel uitspraak doet.

Nu zegt men dat de opstellers van het oorspronkelijk ontwerp, wanneer zij bevoegdheid toekenden aan den voorzitter der rechtbank om uitspraak te doen in de geschillen voorzien door het ontwerp, zeker niet bedoelden dat de beslissing van den voorzitter slechts voorloopig zou zijn, behoudens berechting over den grond van de zaak door een andere rechtspleging, die overigens door het ontwerp niet is aangeduid. Indien men de bevoegdheid van den voorzitter der rechtbank behoudt, moet althans de tekst worden gewijzigd in dezen zin, dat hij toewijzing insluit van het geschil aan dezen magistraat om er in eersten of laatsten aanleg uitspraak te doen volgens de algemeene regelen, vastgesteld door de graden van rechtspleging, en behoudens de bepaling dat de te volgen procedure deze zal zijn voorzien in kortgeding, dus zonder het optreden van pleitbezorgers, met de termijnen en in de vormen aangeduid door de artikelen 806 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De geachte heer Van Fleteren hernam een gedachte die hij reeds vooruitzette, en stelde voor den vrederechter te laten oordeelen of de billijke redenen opgegeven door de eigenaars om hun toestemming in den afstand te weigeren, al dan niet moeten aanvaard worden. Hij meent dat de kwestie slechts zelden moeilijk zal op te lossen zijn; zij is niet ingewikkeld noch kan zij rechtskwesties doen rijzen. De vrederechters zijn de aangewezen personen om daarvan kennis te nemen. De Commissie heeft zich eenparig bij dit oordeel aangesloten met dien verstande dat de uit te brengen beslissing in eersten of laatsten aanleg zal worden genomen naar gelang de belangrijkheid van het geschil en mits naleving van

de algemeene regelen betreffende den aanleg in zake vrederecht.

Het amendement ingediend bij alinea 5 van artikel 2, 1762³, bekrachtigt dezen nieuwen maatregel.

De tweede wijziging aan den tekst bij eerste lezing goedgekeurd betreft artikel 2, 1762⁴, laatste alinea.

Bij het einde der vergadering van 17 Juni verkoos de Senaat een amendement ingediend door den geachten heer Van Coillie boven den tekst der Commissie. De Commissie stelt met 8 tegen 2 stemmen aan de Hooge vergadering voor op deze stemming terug te komen.

De door den Senaat aangenomen tekst is onduidelijk en zijn bewoordingen beantwoorden niet aan de gedachte van zijn opsteller zooals hij ze heeft uiteengezet tijdens de bedoelde vergadering. Wat beteekent het bedrag van de verhooving der huurwaarde? Bij den aanvang van de huurovereenkomst bedroeg de huurwaarde bij voorbeeld 6,000 frank per jaar; bij het einde van de huurovereenkomst bedraagt zij 8,000 frank. Zal het « bedrag van de vastgestelde verhooving der huurwaarde » 8,000 frank zijn? Of alleen het verschil tusschen 6,000 en 8,000 frank, hetzij 2,000 frank? Indien deze laatste opvatting de juiste is, zou de tekst noodzakelijk op dit gebied moeten gewijzigd worden.

Ook nog van een ander standpunt zou hij gewijzigd moeten worden. De huurder heeft slechts recht op vergoeding in zoverre de verhooving der huurwaarde van het vast goed te danken is aan zijn werkzaamheid. Moet geen rekening worden gehouden met dit element in het stelsel van den geachten heer Van Coillie? Welke verwickelingen in dat geval!

Is het niet veel eenvoudiger het maximum der vergoeding, die de eigenaar gehouden is te betalen aan den huurder, op het bedrag van de huur verschuldigd voor het laatste jaar der huurovereenkomst te bepalen?

Dan is geen twijfel mogelijk, het cijfer is bekend en kan niet betwist worden.

Wij wijzen er den Senaat op dat de wet, bij het vaststellen van dit cijfer, aan de rechtbank de vergoeding niet zal aanduiden die in ieder geval aan den huurder moet toegekend worden.

Het geldt niet een forfait. De wet zou alleen een maximum-vergoeding vaststellen die de rechter niet mag overschrijden.

Ook op dit gebied kan het amendement van den heer Van Coillie dat, meer dan de tekst van de Commissie, de bevoegdheid beperkt van de rechtbank die moet oordeelen over het bedrag der vergoeding, niet worden aanvaard.

De geachte heer Legrand, terugkomende op de opmerkingen die hij maakte ter vergadering van den Senaat van 17 Juni (*Handelingen*, blz. 118, *in fine*, en 119, 1^e kol.), bracht zijnerzijds tegenover het ontwerp van de Commissie volgende overwegingen in :

« De huurder heeft, naar luid van het ontwerp, recht op vergoeding indien hij aantoonst door de vergelijking van de huurwaarde der eerste drie jaar met de waarde van de laatste drie jaar, dat hij deze huurwaarde met ten minste één vierde heeft verhoogd. ».

Het schijnt dus dat de toe te kennen vergoeding *gelijk zou zijn* aan deze totale waardevermeerdering voor de laatste drie jaar. Voorbeeld: Indien het deskundig onderzoek uitwijst dat de jaarlijksche huurwaarde, voor de laatste drie jaar is gestegen met een derde, dan maakt dat voor de laatste drie jaar $1/3 \times 3 = 3/3$.

Dat moet gezegd worden en ook hoe de rechter de vergoeding moet berekenen. Zooniet zal elke rechtbank willekeurig de wijze van berekening van de vergoeding moeten opmaken.

Waarom niet zeggen dat de verschuldigde vergoeding gelijk zal zijn aan drie maal het bedrag der verhooging van de *jaarlijksche vermeerdering der huurwaarde*, verschuldigd aan den huurder,

zonder dat de totale vergoeding het bedrag mag overschrijden van de totale jaarlijksche huurwaarde van het goed, bij het verstrijken van de huur (of het bedrag van één jaar huur).

Ziehier gevallen van toepassing :

Twee gevallen moeten door de rechtbank worden opgelost :

1^o Een huurder heeft de huurwaarde vermeerderd, ten bedrage van een vierde ($1/4$) van de totale waarde, zegge op 10,000 frank, een verhooging van 2,500 frank.

Gaat men er de waarde aan toekennen van 2,500 $\times 2$ of drie of vier maal?

Dat zal onderscheidenlijk 5,000 frank, 7,500 frank en 10,000 frank geven. Het maximum van een jaar zal dus slechts bereikt worden in de veronderstelling dat de rechter den coëfficiënt 4 aanneemt.

2^o Een ander huurder heeft de waarde met 50 t. h. verhoogd, zijnde 5,000 frank per jaar. Hij zal slechts 10,000 frank kunnen ontvangen, zijnde $5,000 \times 2$, want met dezen coëfficiënt bereikt hij het maximum van 10,000 frank.

Zou het niet hoogst onbillijk zijn in beide gevallen het maximum te zien toekennen, 't is te zeggen, dezelfde vergoeding, omdat bij gebrek aan wettelijke berekeningsbasis, de rechter *willekeurig* de verschillende coëfficiënten voor beide gevallen kan aannemen?

Het komt logisch voor coëfficiënt 2 aan te nemen en het in de wet te bepalen. Derwijze zou het toe te kennen bedrag gemakkelijk op gelijkvormige wijze kunnen berekend worden, zonder andere beperking dan het maximum.

Zonder berekeningsbasis, is het te vreezen dat de rechtbanken zonder andere aanduiding dan deze bepaling van een maximum, gemakkelijk tot dit maximum zouden gaan zonder eenig onderscheid der gevallen.

Daartegen werd ingebracht dat de tekst door den Senaat aangenomen aan den rechter geen enkel forfaitair cijfer oplegt voor de bepaling van de vergoe-

ding; hij bepaalt een grens waarbinnen de huurder geen enkel recht heeft, te weten, indien de huurwaarde van het vast goed voor het gemiddelde der laatste drie jaar niet met ten minste een vierde de gemiddelde huurwaarde der eerste drie jaren overschrijdt.

Hij bepaalt een bedrag als maximum van de vergoeding. Buiten deze voorwaarden echter zal de rechter geheel vrij het bedrag bepalen van de vergoeding die, in elk geval, den huurder toekomt. De Commissie meent dat dit stelsel het eenvoudigste en het beste is, zij vertrouwt dat de Senaat het zal aannemen.

De geachte heer Dierckx, die de Commissievergadering bijwoonde, heeft zijnerzijds, aangedrongen opdat de voorstellen die hij in de vergadering van den Senaat heeft ingediend, nogmaals zouden onderzocht worden. Als overgangsbepaling stelde hij het volgend amendement voor :

« Wanneer een huurovereenkomst, van kracht op het oogenblik van het in werking treden dezer wet, overneming of onderverhuur verbiedt, dan kan de huurder vragen dat de huurprijs verhoogd worde tot beloop van de huurwaarde.

» Bij gemis van minnelijke schikking, moet hij zijn verzoek voor de rechtbank aanbrengen, binnen dertig dagen na de betekening van het ontwerp van overneming hem door zijn huurder gedaan. »

Het geachte lid zou, in hoofdzaak, hebben gewenscht dat, als aanvulling van artikel 1762^s, de tekst door de Kamer goedgekeurd ware aangenomen geweest. Hij luidde als volgt :

« Binnen denzelfden termijn van dertig dagen kan de verhuurder voor dezelfde rechtsmacht vragen dat de huurprijs tot beloop van de huurwaarde verhoogd worde en dat de huurder, de overnemer of de onderhuurder, zoo daartoe termen zijn, een voldoende zekerheid zou stellen. »

Onze geachte collega steunde zijn meening op de volgende overwegingen :

Het oorspronkelijk ontwerp van de Regeering bevatte dezen tekst, en ondanks de aanpassing van den huurprijs voorzien bij een overneming, besloot dit ontwerp met een artikel dat de wet niet van toepassing maakte op de loopende huurovereenkomsten.

De Kamer heeft de formule van eventueele aanpassing van den huurprijs aangenomen bij artikel 1762^s, vierde lid.

Uit hoofde van deze eventueele aanpassing van den huurprijs, heeft de Kamer gemeend, in het slotartikel 3, de wet op de loopende huurovereenkomsten van toepassing te mogen maken.

Logisch kon de Senaat, hetzij beide door de Kamer aangenomen teksten goedkeuren, hetzij artikel 1762^s, lid 4, doen wegvallen, doch dan de wet niet toepassen op de loopende huurovereenkomsten.

Bij de eerste lezing evenwel, heeft de Senaat de eventueele aanpassing over het hoofd gezien, en daarentegen, het amendement van den heer Dierckx aangenomen, betreffende de niet toepassing op de loopende huurovereenkomsten.

In die omstandigheden, heeft de Senaat voor plicht, bij de tweede lezing, den tekst te hernemen die uit 1762^s was weggevallen.

Inderdaad, voor de eerste maal heeft de huurwet van 31 December 1929 op de loopende huurovereenkomsten de verhooging met 600 t. h. niet toegepast. Tusschen de verlengde en wettelijke verhoogde huren enerzijds en de pachten op langen termijn, eveneens vatbaar voor verhooging met 600 t. h. anderzijds, blijft er een reeks vaste goederen bezwaard met huurovereenkomsten gesloten tusschen 1923 en 1926 tegen bespottelijk lage prijzen, die geen enkele wet toelaat te herzien. In al deze gevallen, zal de gelijktijdige overneming van den handel en de huurovereenkomst, krachtens de thans onderzochte wet, aan den huurder toelaten zich weder-

rechtelijk ten bate van den verhuurder te verrijken, mits tegen een hoog bedrag een allicht onbeduidenden handel over te laten, wegens een abnormaal voordeeligen huurprijs.

De wet die de Senaat onderzoekt, machtigt den huurder zijn goed en zijn handel over te laten, ondanks elk strijdig beding vanwege den verhuurder.

Zij kan niet dulden dat hij zich, in een globale som, het totaal toeëigene van de jaarlijksche verliezen door den verhuurder geleden.

Bijgevolg, zoo de Senaat de toepassing op de loopende overeenkomsten handhaaft, dan moet hij ook den tekst van de Kamer overnemen, die de mogelijkheid voorziet van de aanpassing, in geval van de overneming van de huur en van den handel.

De Commissie heeft niet gemeend terug te moeten komen op vraagpunten die definitief door den Senaat waren afgedaan, doch zij heeft niet geweigerd de overgangsbepaling te onderzoeken die haar was voorgelegd geworden. Zij is er echter niet op in gegaan, daar zij achtte dat het belang van de zaak, die zich beperkt tot de vaste goederen bezwaard met een huurovereenkomst tusschen 1923 en 1926 gesloten, niet genoegzaam, te hunnen aanzien, een wetgevenden maatregel schijnt te rechtvaardigen.

Zij was evenwel van meening dat over deze zaak de Senaat een beslissing dient te nemen.

De Verslaggever,
A. LIGY.

De Voorzitter,
DUBOST.

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

ARTICLE PREMIER.

La disposition suivante est insérée au Code civil où elle forme l'article 1762*bis*:

La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

ART. 2.

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

Art. 1762^s (amendé). Alinéa premier. — L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou partie d'immeuble, qui par la convention expresse ou tacite des parties est destinée à l'exercice d'un commerce, est non avenue si la cession ou la sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds de commerce et porte sur l'intégralité des droits du locataire.

Alinéa 2. Toutefois, lorsque le bailleur ou sa famille habite une partie de l'immeuble, l'interdiction de céder le bail reste valable.

Alinéa 3. Le locataire et le cessionnaire doivent signifier au bailleur leur accord sur la cession prévue au premier alinéa et ce par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

Alinéa 4. Le bailleur qui croit avoir de justes motifs de refuser son assentiment est tenu, dans les trente jours de la réception de la lettre, de notifier, par la même voie, au locataire, son refus.

**Amendements
présentés par la Commission.**

ARTICLE PREMIER.

(Comme ci-contre.)

ART. 2.

(Comme ci-contre.)

Art. 1762^s. — Alinéa 1^{er}. (Comme ci-contre.)

Alinéa 2. (Comme ci-contre.)

Alinéa 3. 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.

Alinéa 4. Le bailleur, qui croit avoir de justes motifs de s'opposer à la cession ou à la sous-location, est tenu, dans les trente jours de la signification, de notifier son opposition par la même voie.

**Tekst door den Senaat bij eerste lezing
aangenomen.****EERSTE ARTIKEL.**

De volgende bepaling wordt als artikel 1762^{bis} in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd :

Het uitdrukkelijk ontbindend beding wordt als niet geschreven aangezien.

ART. 2.

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

Art. 1762^a (gewijzigd). Lid. 1. — Het verbod om de huur af te staan of omeen vast goed of gedeelte van vast goed in onder huur te geven, dat bij uitdrukkelijke of stilzwijgende overeenkomst van partijen bestemd is tot het drijven van een handel, wordt als niet bestaande aangezien indien de afstand of de onderverhuring samen met de overneming van de handelszaak geschiedt en op de gezamenlijke rechten van den huurder slaat.

Lid. 2. — Wanneer, echter, de verhuurde of zijn gezin een gedeelte van het onroerend goed bewoont, blijft het verbod de pacht over te dragen, bestaan.

Lid. 3. — De huurder en de overnemer moeten aanden verhuurder hun akkoord beteekenen over de in het eerste lid bedoelde overnemingen wel bijeen ter post aangeteekend schrijven met kennisgeving van ontvangst.

Lid. 4. — De verhuurder die geldige redenen meent te hebben om zijn toestemming te weigeren, is gehouden, binnen dertig dagen na ontvangst van den brief, langs den zelfden wegaan den huurder zijn weigering te beteekenen.

**Amendementen door de Commissie
voorgesteld.****EERSTE ARTIKEL.**

Als hiernaast.

ART. 2.

Als hiernaast.

Lid. 1. (Als hiernaast.) *Art. 1762^a.*

Lid. 2. (Als hiernaast.)

Lid. 3. — In geval van overneming of onderverhuring, moeten de huurder en de overnemer aan de verhuurder hun akkoord beteekenen bij een ter post aangeteekend schrijven met kennisgeving van ontvangst.

Lid. 4. — De verhuurder die geldige redenen meent te hebben om zich te verzetten tegen de overneming of de onderverhuring, is gehouden, binnen dertig dagen na de beteekening, langs denzelfden weg aan den huurder van zijn verzet kennis te geven.

Alinéa 5. — En ce cas, le preneur peut dans la quinzaine de la réception de la réponse, se pourvoir en référé devant le président du tribunal de première instance du lieu de la situation de l'immeuble pour faire statuer sur le refus.

Alinéa 6. — Le preneur demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent de son bail.

Art. 1762⁴ (amendé). — *Alinéa 1^{er}.* — Si, à l'expiration du bail, la jouissance du bien loué en vue de l'exploitation d'un commerce de détail, est reprise par le bailleur pour y exercer le même commerce ou un commerce similaire, ou attribuée dans le même but, à une personne autre que le locataire, celui-ci a droit à indemnité à charge du bailleur, dans le cas où il aurait, six mois au moins avant la fin du bail, demandé préférence pour le renouvellement du contrat.

Alinéa 2. — Cette indemnité sera calculée en raison de la majoration de la valeur locative que le locataire aura contribué à donner à l'immeuble soit par la création soit par le développement de son commerce.

Alinéa 3. — Elle ne sera due que si la valeur locative moyenne calculée pour les trois dernières années d'occupation dépasse d'un quart au moins la valeur locative moyenne des trois premières années du bail.

Alinéa 4. — Le locataire fera la preuve de l'augmentation du revenu locatif par tous moyens de droit, même par témoins.

Alinéa 5. — Le maximum d'indemnité à accorder au locataire, à charge du propriétaire, est de trois fois le montant de la plus-value locative établie.

Alinéa 5. — Le preneur peut, dans la quinzaine de la notification de l'opposition, se pourvoir devant le juge de paix de la situation de l'immeuble.

Alinéa 6. — (Comme ci-contre.)

Art. 1762⁴. — *Alinéa 1^{er}.* — (Comme ci-contre.)

Alinéa 2. — (Comme ci-contre.)

Alinéa 3. — (Comme ci-contre, mais avec la suppression des mots « du bail ».)

Alinéa 4. — A supprimer du présent article pour le reporter à l'article 1762⁵.

Alinéa 5. — Le maximum d'indemnité à accorder au locataire, à charge du propriétaire, sera du montant du loyer dû pour la dernière année du bail.

Lid 5. — In dit geval kan de huurder, binnen veertien dagen na ontvangst van het antwoord, zich in kortgeding voorzien voor den voorzitter van de rechtbank van eersten aanleg van de plaats waar het vast goed gelegen is, om uitspraak te doen over de weigering.

Lid 6. — De verhuurder blijft aansprakelijk voor al de verplichtingen voortvloeiende uit zijn huur.

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

Deze vergoeding wordt berekend op grond van de vermeerdering der huurwaarde, die de huurder aan het goed heeft helpen bezorgen hetzij door de oprichting hetzij door de uitbreiding aan zijn handel.

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

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

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

Lid 5. — De huurder kan, binnen veertien dagen na beteekening van het verzet, zich voorzien voor den vrederechter van de plaats waar het vast goed is gelegen.

Lid 6. — (Als hiernaast.)

Art. 1762^a. — *Lid 1.* — (Als hiernaast.)

Lid 2. — (Als hiernaast.)

Lid 3. — (Als hiernaast doch met weglating van de woorden : « der overeenkomst. »)

Lid 4. — Uit dit artikel te doen wegvallen en over te brengen naar artikel 1762^b.

Lid 5. — De maximum-vergoeding aan den huurder, ten bezware van den eigenaar toe te kennen, is het bedrag van de huur voor het laatste jaar der overeenkomst verschuldigd.

Art. 1762⁵. — Alinéa premier. — Chacune des parties peut faire fixer contradictoirement par le tribunal compétent l'indemnité due éventuellement en vertu de l'article 1762⁴.

Alinéa 2. — La demande pourra être introduite même avant l'expiration du bail.

Alinéa 3. — Le paiement de cette indemnité ne peut en tous cas être réclamé avant l'expiration du bail.

Art. 1762⁶. (Amendé). — Le droit à l'indemnité s'éteint et l'action est prescrite un an après l'expiration du bail.

Art. 1762⁷. — Toutes conventions contraires aux dispositions des articles 1762⁴ et suivants sont nulles si elles sont antérieures de plus d'un an à l'expiration du bail.

Art. 1762⁸. (Amendé). — Alinéa 1^{er}. Le tribunal du lieu de la situation de l'immeuble est seul compétent pour connaître des actions fondées sur l'article 1762⁴.

Alinéa 2. — Ces actions seront instruites et jugées comme demandes sommaires et urgentes.

ART. 3.

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

Art. 1762⁵. — Alinéa premier. — Chacune des parties peut faire fixer contradictoirement par le tribunal compétent l'indemnité due en vertu de l'article 1762⁴.

Alinéa 2. — La demande peut être introduite avant l'expiration du bail ; elle est prescrite un an après l'expiration du bail.

La preuve de la majoration de valeur locative que le locataire aura contribué à donner à l'immeuble peut être établie par tous moyens de droit, même par témoins.

Alinéa 3. — Le paiement de l'indemnité ne peut être exigé avant l'expiration du bail.

Art. 1762⁶. — A supprimer; disposition reportée à l'article 1762⁵, alinéa 2.

Art. 1762⁷. — (Comme ci-contre, sauf à remplacer « 1762⁷ » par « 1762⁶ ».)

Art. 1762⁸. — Alinéa 1^{er}. — (Comme ci-contre, sauf à remplacer « 1762⁸ » par « 1762⁷ », et à supprimer les mots « du lieu ».)

ART. 3.

(Comme ci-contre).

Art. 1762⁵. — Elk van de partijen kan door de bevoegde rechtbank de eventueel krachtens artikel 1762⁴ verschuldigde vergoeding op tegenspraak doen vaststellen.

De aanvraag mag zelfs vóór het verstrijken van de huurovereenkomst worden ingediend.

De betaling van die vergoeding kan in geen geval gevorderd worden vóór het verstrijken der huurovereenkomst.

Art. 1762⁶ (gewijzigd). — Het recht op de vergoeding vervalt en de vordering verjaart een jaar na het verstrijken van de huurovereenkomst.

Art. 1762⁷. — Al de overeenkomsten in strijd met de bepalingen van de artikelen 1762⁴ en volgende, zijn nietig indien zij sinds meer dan een jaar vóór het verstrijken van de huurovereenkomst gesloten zijn.

Art. 1762⁸ (gewijzigd). — Alleen de rechtbank van de plaats waar het vast goed is gelegen, is bevoegd om kennis te nemen van de vorderingen op grond van artikel 1762⁴.

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

ART. 3

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

Art. 1762⁵. — *Lid 1.* — Elk van partijen kan door de bevoegde rechtbank de krachtens artikel 1762⁴ verschuldigde vergoeding op tegenspraak doen vaststellen

Lid 2. — De aanvraag mag voor het verstrijken van de huurovereenkomst worden ingediend; zij verjaart een jaar na het verstrijken der overeenkomst. De vermeerdering der huurwaarde die de huurder aan het goed heeft helpen bezorgen kan door alle rechtsmiddelen, zelfs door getuigen worden bewezen.

Lid 3. — De betaling van de vergoeding kan niet worden gevorderd vóór het verstrijken der huurovereenkomst.

Art. 1762⁶. — Te doen wegvallen; overgebrachte bepaling naar art. 1762⁵, lid 2.

Art. 1762⁷. — (Als hiernaast, mits « 1762⁷ » te vervangen door « 1762⁸ ».)

Art. 1762⁸. — *Lid 1.* — (Als hiernaast, mits « 1762⁸ » te vervangen door « 1762⁷ ».

De Vlaamsche tekst blijft verder ongewijzigd.)

ART. 3.

(Als hiernaast.)