

SENAT DE BELGIQUE

BELGISCHE SENAAAT

SESSION DE 1948-1949

ZITTING 1948-1949

SEANCE DU 19 MAI 1949

VERGADERING VAN 19 MEI 1949

Rapport des Commissions réunies de la Justice et des Affaires Economiques chargées d'examiner le projet de loi sur la protection du Fonds de Commerce.

Verslag van de Verenigde Commissies van Justitie en van Economische Zaken belast met het onderzoek over het wetsontwerp houdende bescherming van de Handelszaak.

Présents : MM. ROLIN et LOGEN, présidents; ALLARD, ANCOT, BOULANGER, DE BLOCK, DE CLERCQ, DELMOTTE, DEPOTTE, DERBAIX, DE SMET (P.), KLUYSKENS, LAURENS, MAZEREEL, le baron MOYERSON, SPREUTEL, VAN ROOSBROECK et LOHEST, rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

I.

On sait que, depuis des années, le monde du commerce, de l'industrie et de l'artisanat attache une importance considérable et, à notre sens, légitime, à la reconnaissance de cette notion vraie mais mal définie : la propriété commerciale.

La propriété commerciale c'est le fruit du travail consciencieux, avisé et prolongé, du commerçant, de l'artisan, de l'industriel. Cela se traduit, sans doute par son

Voir :

Documents de la Chambre des Représentants :

27 (Session de 1946-1947) : Projet de loi.
339, 362, 385, 505 (1946-1947) : Amendements.
20 (Session de 1947-1948) : Rapport.
60, 69, 74, 82 (1947-1948) : Amendements.
101 (1947-1948) : Texte adopté au 1^{er} vote.
128 (1947-1948) : Rapport complémentaire.

Annales de la Chambre des Représentants :

9, 11, 16, 18 décembre 1947, 4 et 5 février 1948.

Document du Sénat :

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

MEVROUWEN, MIJNE HEREN.

I.

Het is bekend dat de handels-, nijverheids- en ambachtswereld sedert lange jaren een groot, en o.i. gewettigd belang hecht aan de erkenning van dit ware doch slecht omschreven begrip: de landelseigendom.

De handelseigendom is de vrucht van nauwgezette, doelbewuste en langdurige arbeid van de handelaar, de ambachtsman, de nijveraar. Hij is natuurlijk gelegen in

Zie :

Gedr. Stukken van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

27 (Zitting 1946-1947) : Wetsontwerp.
339, 362, 385, 505 (1946-1947) : Amendementen.
20 (Zitting 1947-1948) : Verslag.
60, 69, 74, 82 (1947-1948) : Amendementen.
101 (1947-1948) : Tekst in 1^o lezing aangenomen.
128 (1947-1948) : Aanvullend verslag.

Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

9, 11, 16, 18 December 1947, 4 en 5 Februari 1948.

Gedr. Stuk van de Senaat :

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

outillage, ses approvisionnements, mais aussi et peut-être surtout, par la confiance et la fidélité de sa clientèle et sa réputation professionnelle.

Le commerçant, l'artisan, l'industriel, pensent que cela, tout cela, provenant de leur labeur prolongé et honorable, est devenu leur propriété.

Ils estiment en conséquence que cette propriété, appelée d'un mot mal choisi mais souvent utilisé : « propriété commerciale », doit être protégée au même titre que toute propriété, traditionnellement reconnue par nos codes.

Le législateur, dans le passé, est déjà entré dans cette voie, en conférant, suivant l'évolution des temps, une reconnaissance et une protection légales, à des notions nouvelles, qu'ignorait notre vieux code civil.

Qu'on évoque, ici, la propriété intellectuelle : les brevets, les marques de fabrique et le reste.

Bien plus notre législation, explicitement, a commencé, quoique de manière fort limitée, à entrer dans la voie de la reconnaissance de la « propriété commerciale ».

Citons la loi du 30 mai 1931, intégrée dans le Code civil, article 1762³ à 17627.

Citons, tout spécialement, l'arrêté-loi n° 55, du 20 décembre 1934, sur la concurrence déloyale.

D'autre part, le fonds de commerce, entendu au sens large est taxé par le fisc, comme tel, et les intéressés, parodiant Descartes, s'autorisent à dire: « je paie, donc je suis ».

Comme l'immense majorité des commerçants, des industriels et des artisans belges, sont des locataires, il tombe sous le sens, que leurs prétentions relatives à la « propriété commerciale » devaient fatalement se heurter à la prétention des propriétaires d'immeubles, s'appuyant sur les principes indiscutés de notre Code civil.

Il est en effet impossible, d'une impossibilité radicale, de permettre au commerçant, à l'artisan, à l'industriel, d'attendre un rendement raisonnable du fruit de leur effort professionnel si on ne les assure pas d'une certaine stabilité dans l'occupation de l'immeuble où ils exercent leur métier.

Il y a donc un point d'équilibre à trouver entre la protection du fonds de commerce, au sens large et le respect des intérêts légitimes des propriétaires d'immeubles.

Ce point d'équilibre est infiniment difficile à déceler, chacun s'en rend aisément compte.

zijn gereedschappen, zijn voorraden, maar ook, en wellicht vooral, in het vertrouwen en de gehechtheid van de klant en in zijn beroepsfaam.

De handelaar, de ambachtsman, de nijveraars, zij denken dat dit alles, als de vrucht van voortdurende eerlijke arbeid, hun eigendom geworden is.

Zij zijn dan ook van mening, dat deze eigendom, met een veel gebezigd doch slecht gekozen woord « handels-eigendom » genoemd, evengoed moet beschermd worden als elke andere eigendom, die in onze wetboeken vanouds erkend is.

De wetgever heeft reeds vroeger deze weg gekozen, toen hij, volgens het verloop der tijden, een wettelijke erkenning en bescherming gaf aan nieuwe begrippen, die in ons burgerlijk wetboek onbekend waren.

Men denke hier aan de geestelijke eigendom: octrooien, fabrieksmerken en dergelijke.

Maar onze wetgeving is ook uitdrukkelijk, hoewel zeer beperkt de weg opgegaan naar de erkenning van de « handelseigendom ».

Wij noemen hier de wet van 30 Mei 1931, in ons Burgerlijk Wetboek opgenomen onder artikel 1762³ tot 17627.

Wij wijzen vooral op de besluitwet n° 55 van 20 December 1934 betreffende de oneerlijke mededinging.

Overigens is de handelszaak, in de ruime zin genomen, als dusdanig aan belasting onderworpen en de betrokkenen hebben er in een parodie van Descartes van gemaakt: « Ik betaal, dus ben ik ».

Daar de overgrote meerderheid van de handelaars, nijveraars en ambachtslieden in ons land huurders zijn, ligt het voor de hand, dat hun aanspraken op « handels-eigendom », onvermijdelijk in botsing komen met de aanspraken van de eigenaars, die steunen op onbetwiste rechtsbeginselen van ons Burgerlijk Wetboek.

En het is inderdaad onmogelijk, radicaal onmogelijk, een handelaar, een ambachtsman, een nijveraars, een redelijke opbrengst van de vrucht van zijn beroepsarbeid te laten verwachten, als hij niet verzekerd is van enige stabiliteit in het gebruik van het goed, dat dient voor de uitoefening van zijn beroep.

Er moet dus een evenwicht gevonden worden tussen de bescherming van de handelszaak, in de ruime zin genomen, en de eerbiediging van de wettige belangen van de eigenaars.

Dat dit evenwicht uiterst moeilijk te vinden is, zal ieder wel gemakkelijk begrijpen.

Le législateur de 1949 s'est trouvé devant ce problème complexe à résoudre, tant à la Chambre, qu'aux Commissions de la Justice et des Affaires Economiques du Sénat; il s'est efforcé de mettre sur pied une solution qui ne lui fut inspirée, après longue et mûre réflexion, que par le seul désir de concilier les intérêts en présence et de servir l'intérêt général.

Dans certains milieux, on a, d'une manière radicalement injuste, fait grief au législateur de ne pas avoir plus vite abouti.

Le législateur eût été indigne de sa mission s'il eût traité une matière aussi grave, aussi, disons le mot, controversée, sans consacrer à chacun des articles, à chacun des alinéas du projet, un examen approfondi.

Nous avons employé le mot « aussi controversée » et c'est la vérité.

Comme rapporteur, nous sommes « inondés » de vœux émanant de l'ensemble du pays et nous adjurant de conclure, bien sûr, mais nous suggérant les solutions les plus contradictoires.

Il est faux de dire sommairement que les milieux intéressés sont d'accord même sur les grandes lignes du projet. Il est parfaitement exact de reconnaître que ceux qu'on appelle les classes moyennes, vis-à-vis de la réforme, se divisent, dans une grande mesure, en deux camps opposés : celui des bailleurs propriétaires et celui des preneurs locataires.

Au fond, nous avons constaté le même phénomène et les mêmes difficultés quand le Parlement s'est trouvé devant un problème de même importance, au point de vue économique et social : le problème du bail à ferme.

II.

Les Commissions réunies de la Justice et des Affaires Economiques ont étudié le projet de la Chambre, relatif à la protection du fonds de commerce, depuis le 5 février 1948, date de son vote, en 32 séances, à peu près, à la cadence d'une séance par semaine de session parlementaire.

Elles ont adopté un texte, ci-après reproduit.

Il amende substantiellement le projet primitif et il devra être soumis, à nouveau, à la Chambre.

Il convient ici de souligner combien les fonctionnaires des départements de la Justice et des Affaires Economiques ont grandement facilité le travail des commissions.

De wetgever van 1949 stond voor dit moeilijk op te lossen vraagstuk, zowel in de Kamer als in de Senaatscommissies van Justitie en Economische Zaken; hij heeft gepoogd een oplossing tot stand te brengen, die hij na lang en rijp beraad alleen heeft gegrond op het verlangen, om de tegenover elkaar staande belangen te verzoenen en het algemeen belang te dienen.

Uit sommige kringen krijgt de wetgever het volstrekt onrechtvaardig verwijt te horen dat hij niet snel genoeg tot een oplossing gekomen is.

Het ware hem onwaardig geweest, indien de wetgever zo een gewichtige en omstreden zaak behandeld had, zonder elk artikel, elke alinea van het ontwerp grondig te onderzoeken.

Wij zeggen « zo omstreden » en dat is de waarheid.

Als verslaggever worden wij « overstelpt » met wensen uit het gehele land, men bezweert ons er mee gedaan te maken, maar men stelt ons de meest tegenstrijdige oplossingen voor.

Er mag zo maar niet gezegd worden dat de betrokken kringen zelfs over de grote trekken van het ontwerp akkoord zouden gaan. Wij moeten erkennen, dat degenen die tot de z.g. middenstand behoren, tegenover de hervorming in twee grote kampen verdeeld zijn: dat van de verhuurende eigenaars en dat van de hurende gebruikers.

Feitelijk hebben wij hetzelfde verschijnsel gezien en dezelfde moeilijkheden ondervonden, toen het parlement kwam te staan voor een economisch en maatschappelijk even belangrijk vraagstuk: de landpacht.

II.

De Verenigde Commissies van Justitie en van Economische Zaken zijn met de studie van het Kamerontwerp betreffende de bescherming van de handelszaak bezig sedert de aanneming op 5 Februari 1948, en hebben er nagenoeg 32 vergaderingen aan gewijd, nl. één vergadering per zittingsweek.

Zij hebben een hierna overgedrukte voorlopige tekst aangenomen.

Deze tekst wijzigt in aanzienlijke mate het oorspronkelijk ontwerp en zal opnieuw aan de Kamer moeten voorgelegd worden.

Hier dient aangestipt dat de ambtenaren der departementen van Justitie en van Economische Zaken in ruime mate het werk van de Commissie vergemakkelijkt hebben.

III.

Les commissions de la Justice et des Affaires Economiques ont substantiellement modifié le texte admis par la Chambre.

1° Elles ont intégré le projet parmi les articles du Code civil qui traitent du contrat de louage.

Pratiquement elles ont remplacé la loi du 30 mai 1931 qui y formait les articles 1762³ à 1762⁷ par le projet actuel.

2° Le champ d'application de la loi (art. 1 et 2 du texte nouveau) a été limité et précisé d'une manière plus claire.

3° La durée du bail reste de neuf années et les termes employés indiquent que le principe est d'ordre public.

Le preneur seul a le droit de résilier le bail, à l'expiration de la 3^e et de la 6^e année.

Cette disposition, réclamée par un grand nombre d'intéressés, se justifie par le fait que le preneur peut, en cours de bail, mourir et que ses héritiers ou son épouse peuvent avoir cent raisons de ne plus continuer les affaires et aussi par le fait que le preneur peut, dans certaines circonstances, trouver trop lourde l'obligation de conserver son bail pendant neuf années (art. 3 et 2).

4° Les parties restent « libres » de se mettre d'accord, pour mettre fin, à tout moment, au bail en cours, à condition que leur accord ait date certaine, après la conclusion du bail.

Il fallait éviter qu'une convention « postdatée » ne fut imposée au preneur lors de la conclusion du bail, comme condition de cette conclusion.

C'est pourquoi l'acte authentique devant un notaire plus accessible que le prétoire, en général, a été ajouté au dernier alinéa de l'article 3 (ancien) qui prévoyait l'intervention du juge de paix.

5° L'extension de la durée légale de la location aux locaux destinés à l'habitation et aux locaux accessoires a été précisée dans un texte plus clair (art. 4).

6° L'article 5 remplace avantageusement l'article 39 du projet primitif.

7° Le droit de chaque partie de demander, à l'expiration de chaque triennat, la révision du taux du loyer, a été heureusement précisé.

III.

De Commissies van Justitie en van Economische Zaken hebben dus de door de Kamer aangenomen tekst merkelijk gewijzigd.

1° Zij hebben het ontwerp opgenomen onder de artikelen van het Burgerlijk Wetboek waarin het huurcontract behandeld wordt.

Praktisch gesproken hebben zij de wet van 30 Mei 1931, die daarin de artikelen 1762³ tot 1762⁷ vormde, door het huidige ontwerp vervangen.

2° Het toepassingsveld van de wet (artikel 1 en 2 van de nieuwe tekst) werd op duidelijker wijze begrensd en omschreven.

3° De duur van het huurcontract blijft op 9 jaar bepaald en de gebruikte termen wijzen er op dat het beginsel van dwingend recht is.

De huurder alleen bezit het recht om het huurcontract bij het verstrijken van het derde en het zesde jaar op te zeggen.

Deze door een groot aantal belanghebbenden gevraagde bepaling is verantwoord door het feit dat de huurder, in de loop van de huurtermijn, kan overlijden en dat zijn erfgenamen of zijn echtgenote honderd redenen kunnen hebben om de zaken niet meer voort te zetten, en ook door het feit dat de huurder, in bepaalde omstandigheden de verplichting om zijn huur gedurende 9 jaren voort te zetten, kan te zwaar vinden (art. 3 en 2).

4° De partijen blijven «vrij» een overeenkomst aan te gaan om, op enig tijdstip, aan de lopende huur een einde te maken, onder voorwaarde dat hun akkoord een vaste datum bezit, na het sluiten van het huurcontract.

Er moest vermeden worden dat een «van een latere datum voorzien» overeenkomst aan de huurder opgelegd zou worden ter gelegenheid van het sluiten van het huurcontract, als voorwaarde van die sluiting.

Daarom werd de authentieke akte verleden voor een notaris, doorgaans meer toegankelijk dan de rechtbank, toegevoegd aan de laatste alinea van artikel 3 (oud), volgens hetwelk de vrederechter moest optreden.

5° De uitbreiding van de wettelijke huurtijd tot de als woning bestemde lokalen en tot de hulplokalen werd in duidelijker tekst omschreven (art. 4).

6° Artikel 5 vervangt met voordeel artikel 39 van het oorspronkelijk ontwerp.

7° Het recht van elke partij om bij het vervallen van elke termijn van drie jaar de herziening van het huurbedrag te vragen werd op gelukkige wijze nader bepaald.

Le critère admis par les Commissions est une augmentation ou une diminution du quart du loyer stipulé pour une année, sur la valeur locative normale du bien, au moment de la demande en révision. L'expression simplifiée « valeur normale » est préférable aux critères cités par ce texte primitif dont on ne sait s'agissant d'un texte exceptionnel, s'ils sont exemplatifs ou limitatifs.

Cette notion de la valeur locative normale cadre parfaitement avec l'alinéa 2 du même article qui décide que le juge statue en équité et qu'il ne prend aucun égard au rendement « favorable » ou « défavorable » résultant du seul fait du preneur (art. 6, al. 1 et 2).

L'alinéa 3 de l'article 6 ajoute au texte primitif une disposition fort pratique :

L'ancien loyer continue à être exigible jusqu'à la décision judiciaire définitive.

Il faut éviter comme cela arrive souvent, aujourd'hui, en pareille matière, que, la loi étant d'ordre public, le preneur, en même temps qu'il réclame la révision, ne s'arroge le droit de ne plus payer, tout de suite, que le loyer qu'il estime unilatéralement légal.

8° Toute la section relative au droit du preneur d'aménager les lieux loués a été substantiellement simplifiée et modifiée par les Commissions réunies.

Le cas de travaux exécutés de manière à compromettre la salubrité et la sécurité du bâtiment a été écarté comme rentrant dans le droit commun.

Le président de référés civils reste compétent pour faire cesser cette voie de fait urgente.

Seuls ont été maintenus sous l'obédience du juge de paix statuant de toute urgence, les travaux exécutés sans l'accord du bailleur ou du juge ou contrairement à cet accord.

Le projet de la Chambre exonérait le bailleur de la responsabilité des travaux entrepris par le preneur. La majorité des Commissions s'est séparée de cette formule qui lui a paru incompatible avec le prescrit de l'article 1386 du Code civil.

Mais le preneur est tenu préalablement aux travaux d'assurer sa propre responsabilité et celle du bailleur, pendant les travaux et une période de 10 années, à partir de leur achèvement. Cette période de 10 années a été choisie par

De door de Commissies aangenomen maatstaf is een vermeerdering of een vermindering met een vierde van de bedongen huurprijs voor een jaar, op de normale huurwaarde van het goed, op het tijdstip van het verzoek om herziening. De vereenvoudigde uitdrukking « normale waarde » is te verkiezen boven de door de oorspronkelijke tekst vermelde maatstaven, waarvan men niet weet, daar het om een uitzonderlijke tekst gaat, of zij tot voorbeeld of tot grens dienen.

Dit begrip van de normale huurwaarde past volkomen in de tweede alinea van hetzelfde artikel, dat beslist dat de rechter in billijkheid uitspraak doet en dat hij geen rekening houdt met het « gunstig » of « ongunstig » rendement dat alleen ontstaat door toedoen van de huurder (art. 6, al. 1 en 2).

De derde alinea van artikel 6 voegt aan de oorspronkelijke tekst een zeer praktische bepaling toe :

De oude huur blijft vorderbaar tot de definitieve gerechtelijke uitspraak.

Er moet vermeden worden dat, zoals het tegenwoordig ten deze vaak voorkomt, aangezien de wet van dringend recht is, de huurder, tegelijkertijd als hij de herziening vraagt, zich het recht zou toeëigenen onmiddellijk nog enkel de huurprijs te betalen die hij, eenzijdig, wettelijk acht.

8° De ganse afdeling betreffende het recht van de huurder om de gehuurde plaatsen in te richten werd aanzienlijk vereenvoudigd en gewijzigd door de verenigde Commissies.

Het geval van werken die derwijze uitgevoerd zijn dat zij de hygiëne en de veiligheid van het gebouw in gevaar brengen, werd ter zijde gelaten als vallende onder het gemeen recht.

De voorzitter van de burgerlijke rechtbanken in kort geding blijft bevoegd om deze dringende feitelijkheid te doen ophouden.

Werden alleen onder het gezag van de in spoedgeding uitspraak doende vrederechter gehandhaafd, de werken welke zonder de instemming van de verhuurder of van de rechter of in strijd met die instemming uitgevoerd werden.

Het ontwerp van de Kamer stelde de verhuurder vrij van de verantwoordelijkheid voor de door de huurder ondernomen werken. De meerderheid van de commissieleden is afgeweken van die formule die haar onverenigbaar scheen met art. 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

Doch de huurder is gehouden, vóór de werken aangevat worden, zijn eigen verantwoordelijkheid en die van de verhuurder te verzekeren, tijdens de werken en voor een tijdperk van 10 jaar, met ingang van de voltooiing ervan.

et aussi parce que le Département a fait savoir au rapporteur que c'était un délai normal pour un contrat d'assurance de cette nature (art. 7).

Le sort, à l'issue du bail, des travaux entrepris par le preneur, a été réglé de manière plus simple que dans le projet primitif.

Aucune distinction entre les travaux effectués après l'accord exprès, ou tacite, du bailleur, ou après décision de justice.

La solution est celle de l'article 555 du Code civil, avec cette première différence que le bailleur peut opter entre le coût des matériaux ou la plus-value acquise par l'immeuble.

D'autre part, dans le cas où les travaux ont été faits sans autorisation aucune, le bailleur peut, à tout moment, les faire enlever sans indemnité, ce qui est conforme à l'article 555 susdit; mais s'il les garde, ne doit aucune indemnité ce qui est contraire au prescrit du même article.

Pourquoi cette double dérogation à l'article 555 ?

Parce que dans l'intérêt du preneur, aucune distinction n'étant établie entre les travaux autorisés tacitement ou expressément par le bailleur ou par le juge contre le gré du bailleur, il était juste de corriger la rigueur de l'article 555 pour une situation qui n'est pas identique à celle visée par le Code.

La simple plus-value locative peut être souvent moins onéreuse pour le bailleur.

De plus, quand le preneur entreprend des travaux sans autorisation, fût-ce du juge, il commet une voie de fait qui ne peut lui donner aucun droit.

C'est ce que précisent les mots « sans préjudice des dommages-intérêts, s'il y a lieu » (art. 8).

9° La section relative à la cession du bail et à la sous-location n'a pas été substantiellement modifiée.

La rédaction en a été rendue plus sobre et plus claire.

Mais les droits des sous-locataires vis-à-vis du locataire principal et en cas de départ du locataire principal, vis-à-vis du bailleur de ce dernier, ont été précisés de manière non équivoque (art. 9 et 10).

10° Le droit au renouvellement du bail est maintenu, encore que des modifications y sont apportées.

met de termijn bepaald bij art. 1270 van het Burgerlijk Wetboek, en tevens omdat het Departement aan de verslaggever heeft laten weten dat zulks een normale termijn is voor dergelijk verzekeringscontract (art. 7).

Het lot, na het einde van de huur, van de werken die door de huurder uitgevoerd zijn, werd op een eenvoudiger wijze geregeld dan in het oorspronkelijk ontwerp.

Geen onderscheid tussen de werken verricht na uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van de verhuurder, of na rechterlijke beslissing.

De oplossing is die van art. 555 van het Burgerlijk Wetboek, met dit eerste verschil dat de verhuurder kan kiezen tussen de kosten van de materialen of de waardevermeerdering die het onroerend goed gekregen heeft.

Verder, ingeval de werken zonder enige machtiging werden uitgevoerd, kan de verhuurder ze, op elk ogenblik, doen wegnemen zonder vergoeding, hetgeen strookt met bovengenoemd artikel 555; behoudt hij ze, dan is hij geen enkele vergoeding verschuldigd, wat in strijd is met datzelfde artikel.

Waarom die tweevoudige afwijking van art. 555 ?

Omdat, gelet op het feit dat er geen onderscheid is gemaakt tussen de stilzwijgend of uitdrukkelijk door de verhuurder of door de rechter tegen de wil in van de verhuurder toegelaten werken, het in het belang van de huurder billijk is, de gestrengheid van art. 555 te milderen voor een toestand die niet helemaal dezelfde is als die waarop het Wetboek betrekking heeft.

De loutere vermeerdering van huurwaarde kan vaak minder lasten opleveren voor de verhuurder.

Bovendien, wanneer de huurder werken onderneemt zonder toelating, zelfs van de rechter, begaat hij een feitelijke, die hem niet het minste recht kan verschaffen.

Dat wordt omschreven door de woorden « onverminderd de schadevergoeding, indien daartoe aanleiding bestaat » (art. 8).

9° De afdeling betreffende de afstand van de huurovereenkomst en de onderverhuur werd niet grondig gewijzigd.

De tekst daarvan werd eenvoudiger en klaarder gemaakt.

Doch de rechten van de onderhuurders tegenover de hoofdhuurder en in geval de hoofdhuurder vertrekt, tegenover de verhuurder van laatstgenoemde, werden op ondubbeuzinnige wijze vastgelegd (art. 9 en 10).

10° Het recht op hernieuwing van de huurovereenkomst wordt gehandhaafd, hoewel met enkele wijzigingen. De

Le terme « cessionnaire » à l'ancien article 12 a été supprimé parce que le cessionnaire, de par la loi, est aussi « un preneur ».

Les Commissions du Sénat ont admis le renouvellement pour un terme de neuf années.

Toutefois, la majorité des Commissions réunies a introduit un droit au renouvellement de douze années si le preneur a fait des transformations pour une valeur d'une année de loyer, au moins.

La majorité des Commissions a voulu par là permettre au preneur d'amortir des dépenses importantes qui, finalement, profiteront au bailleur.

Il tombe sous le sens que ce renouvellement de douze années, ne s'opère qu'une fois, à moins que le preneur ne refasse à nouveau, dans la suite, des transformations équivalentes au montant d'une année de loyer, auquel cas, il aura droit à un deuxième renouvellement de douze années, pour les mêmes raisons (art. 11).

Il peut se faire que le preneur obtienne l'accord du bailleur du local principal pour un renouvellement mais échoue dans sa tentative de renouvellement vis-à-vis du bailleur différent du local d'habitation ou du local accessoire.

Dans cette hypothèse il serait définitivement lié avec le seul bailleur du local principal.

Or, il arrive fréquemment que local d'habitation ou local accessoire sont, du point de vue des intérêts du preneur, essentiellement liés au local principal.

De là la disposition nouvelle de l'article 13, alinéa 3, qui vise aussi l'hypothèse inverse où le preneur détient l'accord pour le renouvellement du bail du local d'habitation ou du local accessoire et se verrait refuser le renouvellement du bail principal.

Les motifs que peut invoquer le bailleur pour s'opposer au renouvellement exigent un commentaire, car certaines modifications ont été, ici aussi, apportées au projet de la Chambre.

Le primo: volonté du bailleur d'occuper les lieux personnellement ou de les faire occuper par les siens a été maintenu. Les Commissions du Sénat ont supprimé les mots « à responsabilité limitée » pour indiquer que toute société de personnes (par exemple: société en nom collectif) jouit de la disposition à condition que chacun de ses associés personnellement soit ou le bailleur ou un de ses parents comme indiqué dans le texte.

Het woord « overnemer », in het vroeger artikel 12 werd weggelaten, omdat de overnemer, tegenover de wet, ook « een huurder » is.

De Senaatscommissiën hebben de hernieuwing van de huurovereenkomst voor een termijn van negen jaar aangevaard.

De meerderheid van de leden der Verenigde Commissiën heeft evenwel een recht op hernieuwing van twaalf jaar ingevoerd indien de huurder verbouwingen heeft gedaan waarvan de waarde minstens één jaar huur bedraagt.

Daardoor heeft de meerderheid van de commissieleden de huurder willen in de mogelijkheid stellen aanzienlijke uitgaven, die per slot van rekening in het voordeel van de verhuurder uitvallen, af te schrijven.

Het spreekt vanzelf dat de hernieuwing van twaalf jaar slechts éénmaal plaats heeft, tenzij de huurder nadien opnieuw verbouwingen uitvoert waarvan de waarde gelijk is aan het bedrag van één jaar huur, in welk geval hij recht heeft op een tweede hernieuwing van twaalf jaar, om dezelfde redenen (art. 11).

Het kan gebeuren dat de huurder zich houdt aan de overeenkomst van de verhuurder van het hoofdlokaal voor een hernieuwing, doch mislukt in zijn poging van hernieuwing tegenover de andere verhuurder van wie hij het woonlokaal of het bijlokaal huurt.

In die veronderstelling zou hij definitief verbonden zijn met de verhuurder van het hoofdlokaal alleen.

Doch het gebeurt vaak dat het woonlokaal of het bijlokaal, uit het oogpunt van de belangen van de huurder, uiteraard verbonden zijn aan het hoofdlokaal.

Vandaar de nieuwe bepaling van art. 13, lid. 3, die eveneens doelt op de andere veronderstelling waarin de huurder de instemming heeft voor de hernieuwing van de huur van het woonlokaal of het bijlokaal, doch zich de vernieuwing van de hoofdhuurovereenkomst zou zien weigeren.

De redenen die de verhuurder kan aanvoeren om zich tegen de hernieuwing te verzetten, vergen enige commentaar, want hier ook werd het ontwerp van de Kamer enigszins gewijzigd.

Het primo: wil van de verhuurder om de lokalen persoonlijk te betrekken of ze door de zijnen te doen betrekken, werd gehandhaafd. De Senaatscommissies hebben de woorden « met beperkte aansprakelijkheid » laten wegvallen, om aan te duiden dat elke personenvennootschap (bv. vennootschap onder firma) het voordeel van de bepaling geniet, op voorwaarde dat elk van de vennoten persoonlijk ofwel de verhuurder ofwel een van zijn in de tekst vermelde verwanten is.

Le secundo reste inchangé.

Le tertio est maintenu mais le terme « reconstruction » est défini par un critère en chiffres.

Les distinctions confuses de l'alinéa 2 ont été supprimées.

Le quarto a été maintenu.

Le quinto a été changé dans sa présentation.

Un sexto a été ajouté par les Commissions du Sénat.

Le but de la loi est de protéger le fonds de commerce.

Si volontairement, au moins un an avant l'expiration du bail, le preneur a établi un commerce similaire dans la même localité, le but que poursuit la loi est réalisé, par le choix du preneur lui-même.

Il n'a plus « un intérêt légitime » comme le dit le texte à s'opposer au retour au droit commun.

* * *

Les Commissions réunies ont maintenu le droit pour le bailleur de s'opposer au renouvellement en tout état de cause, à condition d'offrir au preneur une indemnité d'éviction.

Ici existe entre le projet primitif et celui des Commissions du Sénat une différence importante.

Dans le projet de la Chambre l'indemnité d'éviction était fixée à l'article 28 du projet primitif.

Elle comportait au minimum le montant de trois années de loyer, avec, en cas d'insuffisance notoire, la possibilité d'une majoration amiable ou judiciaire.

L'indemnité d'éviction, suivant le système admis par la majorité des Commissions réunies, se calcule différemment et nous renvoyons à notre commentaire des articles 23 et 24 (infra).

En fait, puisque le texte de l'article 14 parle d'une double indemnité d'éviction, le bailleur qui veut sans autre motif s'opposer au renouvellement devra offrir à son preneur, au minimum, de deux ou quatre années de loyer.

Het secundo blijft ongewijzigd.

Het tertio blijft gehandhaafd, doch het woord « heropbouw » wordt bepaald door een becijferde maatstaf.

De verwarde onderscheidingen van lid 2 werden weggelaten.

Het quarto bleef behouden.

Het quinto werd in zijn inkleding veranderd.

Door de Commissies van de Senaat werd een sexto toegevoegd.

Het doel van de wet bestaat er in de handelszaak te beschermen.

Indien de huurder vrijwillig, ten minste één jaar vóór het verstrijken van de huur, een gelijkwaardige handel in dezelfde gemeente heeft gevestigd, is het door de wet nagestreefde doel bereikt door de keuze van de huurder zelf.

Er is dan geen « wettig belang » meer aanwezig, zoals de tekst zegt, om zich tegen de terugkeer naar het gemeen recht te verzetten.

* * *

De Verenigde Commissies hebben voor de verhuurder het recht behouden zich in elk geval tegen de hernieuwing te verzetten, op voorwaarde dat hij aan de huurder een uitwinningsvergoeding aanbiedt.

Hier bestaat er tussen het oorspronkelijk ontwerp en dat van de Commissies van de Senaat een belangrijk verschil.

In het ontwerp van de Kamer, was de uitwinningsvergoeding vastgesteld in art. 28 van het oorspronkelijk ontwerp.

Zij behelsde ten minste het bedrag van drie jaren huur, met, in geval van klaarblijkende ontoereikendheid, de mogelijkheid van een in der minne of gerechtelijk bepaalde verhoging.

De uitwinningsvergoeding, volgens het door de meerderheid der Verenigde Commissies aangenomen stelsel, wordt op een andere wijze berekend en wij verwijzen naar onze commentaar op de artikelen 23 en 24 (infra).

Feitelijk, vermits de tekst van artikel 14 over een dubbele uitwinningsvergoeding spreekt, zal de verhuurder die zich zonder andere reden tegen de hernieuwing wil verzetten, aan zijn huurder ten minste twee of vier jaren huur moeten aanbieden.

Mais, si le nouvel occupant exerce dans l'immeuble un commerce similaire, le juge peut majorer l'indemnité (art. 14).

* * *

Le but de l'article 15 est d'empêcher que des sociétés puissantes n'évincent, par système, des détaillants établis, pour multiplier leurs succursales.

* * *

Les dispositions de l'ancien article 17 ont été supprimées.

Les articles 16 et 17 du projet des Commissions reproduisent sous une autre présentation les dispositions admises par la Chambre.

Les Commissions y ont ajouté, ce qui est dans le plan logique du projet, que le juge ne tient pas compte, pour apprécier, en équité, le taux normal du loyer, du rendement favorable ou défavorable de l'entreprise, résultant du seul fait du preneur.

* * *

Le problème de l'offre d'un tiers dont excipe le bailleur pour s'opposer au renouvellement, a été remanié par les Commissions.

Le tiers devra s'engager à payer au preneur évincé l'indemnité d'éviction mais cette indemnité se calculera, non sur le taux du bail ancien, mais sur le taux offert par le tiers lui-même.

La majorité des Commissions a pensé que cette disposition, tout en indemnisant de plus forte manière le locataire évincé, inciterait le tiers à être prudent dans ses offres.

De plus, le tiers doit se lier pour une période d'au moins trois mois. Ceci pour éviter qu'un tiers ne fasse une offre limitée dans sa durée, qui permette au bailleur de l'opposer au preneur et qu'ensuite le tiers, par collusion ou autrement, ne se dégage à l'arrivée du terme de son offre.

La Chambre était allée plus loin, elle exigeait que l'offre du tiers engageât celui-ci, définitivement. Il a paru à la majorité des Commissions que le tiers de bonne foi, pouvait se dégager légitimement, si une décision entre bailleur et preneur n'était pas intervenue, après trois mois (art. 18, al. 1).

Maar, indien de nieuwe ingebruiknemer in het onroerend goed een gelijkaardige handel drijft, kan de rechter de vergoeding verhogen (art. 14).

* * *

Het doel van art. 15 bestaat er in te beletten dat machtige vennootschappen stelselmatig de gevestigde kleinhandelaars zouden verdringen, om haar filialen te vermenigvuldigen.

* * *

De bepalingen van het oud artikel 17 zijn afgeschaft.

De art. 16 en 17 van het ontwerp der Commissies nemen onder een andere vorm de door de Kamer aangenomen bepalingen over.

De Commissies hebben er aan toegevoegd, hetgeen in de logische lijn van het ontwerp ligt, dat de rechter, om naar billijkheid het normale bedrag van de huurprijs te beoordelen, geen rekening houdt met het gunstig of ongunstig rendement van de onderneming, dat alleen door toedoen van de huurder ontstaat.

* * *

Het vraagstuk van het aanbod vanwege een derde dat de verhuurder aanvoert om zich tegen de hernieuwing te verzetten, werd door de Commissies omgewerkt.

De derde zal zich moeten verbinden aan de uitgewonnen huurder de uitwinningvergoeding te betalen, maar deze vergoeding zal niet op het bedrag van de vroegere huur, doch wel op het door de derde zelf aangeboden bedrag berekend worden.

De meerderheid van de Commissies heeft geoordeeld dat deze bepaling, hoewel zij de uitgewonnen huurder in sterkere mate vergoedt, de derde zou aanzetten om voorzigtiger te zijn met zijn aanbiedingen.

Buitendien moet de derde zich verbinden voor een tijdperk van ten minste drie maanden. Zulks om te vermijden dat een derde een naar de duur beperkt aanbod zou doen, dat het aan de verhuurder zou mogelijk maken het tegen de huurder aan te voeren en dat vervolgens de derde, door heimelijke verstandhouding of anderszins, zich zou terugtrekken bij het naderen van de vervaltermijn van zijn aanbod.

De Kamer was verder gegaan. Zij eiste dat het aanbod van de derde deze definitief zou binden. Het is de meerderheid van de Commissies gebleken dat de bona fide derde zich wettelijk kon terugtrekken, indien, na drie maanden, tussen de verhuurder en de huurder geen beslissing was ingetreden (art. 18, al. 1).

Les articles 18 à 21 du nouveau projet ne s'écarteront pas substantiellement du système de la Chambre.

Le délai des anciens articles 22, 24 et 25 a été porté à trente jours.

Les alinéas 2 et 3 de l'ancien article 24 ont été supprimés et remplacés par le système de l'indemnité forfaitaire introduit par les Commissions du Sénat, à l'article 23 du nouveau projet.

* * *

L'ancien article 26 du projet de la Chambre disposait que si le bailleur échouait devant le juge dans une opposition au renouvellement basée sur le manquement grave à la loi ou au contrat, dans le chef du preneur (art. 14, 4° ancien), ou s'il était reconnu en justice que les reconstructions dont il avait excipé pour s'opposer au renouvellement n'étaient pas celles prévues à l'article 14, 3°, du projet de la Chambre, le tribunal reconnaissait au preneur le droit au renouvellement du bail.

Les Commissions réunies ont écarté la seconde hypothèse parce qu'elles ont établi pour elle une indemnité forfaitaire d'éviction, alors que l'article 28 de l'ancien projet ne l'accordait pas. Les Commissions réunies ont maintenu la première hypothèse parce que le cas primitivement prévu par la Chambre à l'article 14, 4°, de son projet et prévu à l'article 14, 4°, du projet des Commissions soit les manquements graves dans le chef du preneur, est la seule éventualité où le régime de l'indemnité forfaitaire établie par les Commissions du Sénat, ne sera pas d'application.

* * *

11° Le projet de la Chambre introduisait deux notions juridiques qui faisaient l'objet de l'intitulé de la section VII du dit projet.

Il s'agissait de la « concurrence illicite » et de « la fraude à la loi ».

Ces deux notions juridiques, dans la pensée de la Chambre, formaient la base de l'octroi d'une indemnité au preneur évincé.

« Concurrence illicite », c'était le cas où le nouvel occupant exerçait un commerce similaire à celui du preneur sorti. Les Commissions réunies ont pensé qu'en l'espèce, il n'y avait pas application de la notion de concurrence illicite ou déloyale, telle que définie de manière assez pragmatique par l'arrêté royal du 23 décembre 1934, mais mieux application de la notion de l'« enrichissement injuste ».

De artikelen 18 tot 21 van het nieuw ontwerp wijken niet aanzienlijk van het stelsel van de Kamer af.

De termijn der vroegere artikelen 22, 24 en 25 werd op dertig dagen gebracht.

De 2° en de 3° alinea's van het vroeger artikel 24 werden afgeschaft, en vervangen door het stelsel van de forfaitaire vergoeding, door de Commissies van de Senaat ingevoerd op art. 23 van het nieuw ontwerp.

* * *

Het vroeger artikel 26 van het ontwerp van de Kamer bepaalde dat, indien de verhuurder vóór de rechter in het ongelijk werd gesteld in een verzet tegen de hernieuwing welke gegrond is op de ernstige tekortkoming aan de wetten van het contract, in hoofde van de huurder (oud art. 14, 4°) of indien in rechte mocht erkend worden dat de verbouwingen welke hij aangevoerd had om zich tegen de hernieuwing te verzetten, niet de bij artikel 14, 3° van het ontwerp der Kamer voorziene verbouwingen waren, de rechtbank aan de huurder het recht erkende op hernieuwing van de huurovereenkomst.

De Verenigde Commissies hebben het tweede geval afgewezen omdat zij daarvoor een forfaitaire uitwinningsvergoeding hebben ingevoerd, terwijl artikel 28 van het vroeger ontwerp die niet toekende. De Verenigde Commissies hebben de eerste stelling gehandhaafd, omdat het oorspronkelijk door de Kamer in artikel 14, 4° van haar ontwerp en in artikel 14, 4° van het ontwerp der Commissies voorziene geval, zegge de zware tekortkomingen in hoofde van de huurder, het enig mogelijk geval is waarin het regime van de forfaitaire vergoeding, door de Commissies van de Senaat ingevoerd, niet zal van toepassing zijn.

* * *

11° Het Kamerontwerp heeft twee nieuwe rechtsbegrippen ingevoerd, die in de titel van afdeling VII vermeld staan.

Het betreft de « ongeoorloofde mededinging » en de « ontduiking van de wet ».

Beide rechtsbegrippen waren, naar de mening van de Kamer, de grondslag voor het toekennen van een vergoeding aan de uitgezette huurder.

« Ongeoorloofde mededinging » gold het geval dat de nieuwe gebruiker een gelijkaardige handel als de uitgetreden huurder dreef. De Verenigde Commissies hebben gemeend dat ten deze het begrip van ongeoorloofde of oneerlijke mededinging, zoals het vrij zakelijk bepaald is in het koninklijk besluit van 23 December 1934, niet dient toegepast, maar wel het begrip van « onrechtmatige ver-

Quant à « la fraude à la loi », comme toute fraude à la loi qui cause préjudice, elle est susceptible, selon le droit commun, de dommages-intérêts.

Les Commissions réunies ont donc écarté ces deux notions d'autant plus qu'elles établissent, dans l'article 23 du nouveau projet, une indemnité d'éviction forfaitaire pour tous les cas où le preneur n'obtient pas le renouvellement.

* * *

Voici ce nouveau système.

Le preneur dans tous les cas, sans distinction, où le bailleur a réussi à s'opposer légalement au renouvellement sollicité touchera :

- a) une indemnité forfaitaire d'éviction d'une année de loyer;
- b) une indemnité minimum d'éviction de deux années, si le nouvel occupant exerce un commerce similaire à celui de l'ancien; dans ce cas l'ancien preneur peut réclamer du juge une majoration du forfait.
Ces indemnités a) et b) sont basées sur le taux du loyer payé par le preneur sorti.
- c) si le preneur est évincé par suite de l'offre d'un tiers, la base d'évaluation de l'indemnité a) et b) est faite sur le taux du loyer offert par le tiers.

Il est comme de juste entendu qu'il n'y a aucune espèce d'indemnité en cas de refus pour manquements graves du preneur (art. 23).

Ce système de l'indemnité admis par la majorité des Commissions, a rencontré une certaine opposition. On a affirmé que l'indemnité forfaitaire réduite à l'ancien loyer était dérisoire et celle réduite à deux années, en cas d'entreprise similaire exercée par le nouveau preneur totalement insuffisante.

Il est toutefois à remarquer que, dans le premier cas, à l'encontre de ce que fit la Chambre, les Commissions réunies accordent l'indemnité dans toutes les hypothèses et dans le deuxième cas, les Commissions ont maintenu le pouvoir du juge de majorer l'indemnité forfaitaire et ont ajouté, en cas d'évincement par l'offre du tiers, que le forfait se calculait sur le taux du loyer offert par le tiers.

L'article 24 du texte des Commissions est une innovation destinée à garantir le preneur contre toutes tentatives de la part du bailleur de tromper la justice pour obtenir la confirmation de son refus du renouvellement;

De « ontduiking van de wet » geeft, zoals elke wetsontduiking die nadeel berokkent, naar het gemeen recht aanleiding tot schadeloosstelling.

De Verenigde Commissies hebben dus beide begrippen geweerd, des te meer daar zij in artikel 23 van het nieuw ontwerp een vaste uitwinningsvergoeding hebben opgenomen voor alle gevallen waarin de huurder de vernieuwing niet bekomt.

* * *

Ziehier het nieuwe stelsel :

In alle gevallen, zonder onderscheid, dat de verhuurder er in geslaagd is zich wettelijk tegen de vernieuwing te verzetten, zal de huurder trekken :

- a) een vaste uitwinningsvergoeding van één jaar huurgeld ;
- b) een minimale uitwinningsvergoeding van twee jaar huurgeld, wanneer de nieuwe gebruiker een gelijksoortige handel als de eerste gebruiker uitoefent. In dit geval mag de vroegere huurder een verhoging van de vaste som bij de rechter aanvragen.
Die vergoedingen a) en b) worden berekend op het huurgeld betaald door de uittredende huurder.
- c) Indien de huurder wordt uitgewonnen wegens aanbod van een derde, is de basis voor berekening van de vergoeding a) en b) het huurgeld aangeboden door de derde.

Het spreekt natuurlijk vanzelf dat er geen sprake is van enige vergoeding bij weigering wegens ernstige tekortkomingen van de huurder (art. 23).

Het stelsel van vergoeding als aangenomen door de meerderheid der Commissies, is op enig verzet gestuit. Men heeft beweerd dat de vaste vergoeding op grondslag van de oude huur te gering was en dat de vergoeding van twee jaren, wanneer de nieuwe huurder een gelijksoortig bedrijf voert, volkomen ontoereikend is.

Er dient evenwel opgemerkt dat, in het eerste geval, de Verenigde Commissies, in tegenstelling met de Kamer, de vergoeding toekennen in alle veronderstellingen en dat, in het tweede geval, de Commissies aan de rechter de macht gelaten hebben om de vaste vergoeding te verhogen en hieraan hebben toegevoegd dat, bij uitwinning wegens aanbod van een derde, de vaste som berekend wordt op het huurgeld dat die derde aanbiedt.

Artikel 24 van de tekst der Commissies is een nieuwigheid bestemd om de huurder te vrijwaren tegen alle pogingen van de verhuurder om het gerecht te misleiden, ten einde de bekrachtiging van zijn weigering van ver-

incliné de bonne foi devant les raisons, qu'il croyait sérieuses de son bailleur.

Ici aussi le régime de l'indemnité est forfaitaire.

Le deuxième alinéa du même article vise une hypothèse pratique; il se peut que le nouvel occupant, changeant le genre de ses affaires, reprenne, en cours de bail, dans la suite, un commerce ou une industrie similaire à celle exercée par le preneur sorti.

Dans cette hypothèse, le nouvel occupant devra au preneur sorti « le complément d'indemnité d'éviction » lui revenant.

Qu'est-ce à dire?

L'ancien preneur a touché, en toute hypothèse, une année de loyer (art. 23, al. 1).

Mais, puisque le nouvel occupant dans la suite exerce un commerce similaire au sien, il eût eu droit au minimum de deux années de loyer, si c'était arrivé au début de la nouvelle occupation (art. 23, al. 2).

De là l'obligation pour ce nouvel occupant de payer à l'ancien une année « complémentaire », sans préjudice à la majoration éventuelle à imposer par le juge.

Une garantie, très effective, est, de plus, octroyée par le projet des Commissions, au preneur sorti, c'est le droit d'empêcher le nouvel occupant d'exercer un commerce ou une industrie similaire au sien, si l'indemnité complémentaire n'est pas payée.

* * *

L'article 25 du projet des Commissions réunies accorde à tout preneur auquel la loi accorde une indemnité d'éviction, le droit de demeurer dans les lieux ou de demander au juge d'interdire à quiconque de les occuper, à son départ, jusqu'à l'apurement complet de l'indemnité.

Les termes « la partie de cette indemnité qui n'est pas sérieusement contestée » vise le forfait mathématiquement déterminé par le législateur par opposition à l'éventuelle majoration qui, en cas de non accord, doit être fixée par le juge.

12° Les articles 26 et 29 groupent toutes les règles relatives à la procédure.

L'article 26 établit explicitement la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble, sans distinction sur le montant de la demande, comme sans distinction, en cas de matière mixte, sur la prépondérance du caractère com-

ingeval de huurder zich te goeder trouw neergelegd heeft bij de redenen van zijn verhuurder, die hij ernstig achtte.

Hier gaat het ook om een vaste vergoeding.

De tweede alinea van hetzelfde artikel geldt een praktische veronderstelling; het kan gebeuren dat de nieuwe gebruiker, die andere zaken gaat voeren, naderhand tijdens de huurovereenkomst opnieuw een gelijkaardige handel of nijverheid uitoefent als de uitgetreden huurder.

In dit geval zal de nieuwe huurder aan de uitgetreden huurder de hem toekomende « aanvullende uitwinning-vergoeding » moeten betalen.

Wat betekent dit?

De vroegere huurder heeft alleszins één jaar huur opgestreken (art. 23, alinea 1).

Maar vermits de nieuwe huurder naderhand een gelijkaardige handel drijft, had de eerste recht gehad op twee jaren huur indien dit bij de aanvang van de nieuwe ingebruikneming was voorgevallen (art. 23, al. 2).

Hieruit ontstaat de verplichting voor de nieuwe huurder om aan de vroegere huurder een « aanvullend jaar », te betalen, onverminderd een eventuele verhoging op beslissing van de rechter.

Bovendien wordt een zeer afdoende waarborg aan de uittredende huurder geboden door het ontwerp der Commissies, waar hem het recht wordt verleend er zich tegen te verzetten dat de nieuwe gebruiker een gelijkaardige handel of nijverheid uitoefent, indien de aanvullende vergoeding niet betaald wordt.

* * *

Artikel 25 van het ontwerp der Verenigde Commissies verleent aan elke huurder, aan wie de wet een uitwinning-vergoeding toekent, het recht om in het gehuurde goed te blijven of aan de rechter te vragen dat hij na zijn vertrek zou verbieden dat het door anderen in gebruik wordt genomen, tot wanneer de vergoeding volledig gestort is.

De woorden « het gedeelte van die vergoeding dat niet ernstig betwist wordt » bedoelen de door de wetgever wiskundig bepaalde vaste som, in tegenstelling met de eventuele verhoging die bij onenigheid door de rechter dient bepaald.

12° De artikelen 26 en 29 groeperen alle regelen betreffende de rechtspleging.

Artikel 26 omschrijft uitdrukkelijk de bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, ongeacht het bedrag van de eis, en in geval van gemengde vordering, ongeacht de overwegend com-

mercial ou civil, de la cause introduite. Dès l'instant que les principes de la loi sont en cause, le juge de paix est le juge naturel des parties.

C'est de toute évidence le meilleur juge en la matière.

13° Les dispositions transitoires ont été réduites par la Commission au seul article 30 du nouveau projet.

Remarque.

Nous eussions désiré rapporter les amendements nombreux et intéressants, présentés en Commissions réunies, par divers membres.

Nous eussions surtout désiré avoir le loisir de présenter un rapport plus complet et plus approfondi en une matière aussi difficile et aussi importante.

Les Commissions ont cru, toutefois, utile en cette fin de législature, de faire connaître les conclusions de leurs travaux.

Ceux-ci ne se sont pas étendus à la deuxième partie du projet établi par la Chambre qui concernait la vente et le nantissement du fonds de commerce.

Nous pensons que la prochaine législature fera bien également de limiter de même son effort.

Le projet a été voté par 12 voix et 3 abstentions.

Le rapport a été admis à l'unanimité.

Le Rapporteur,

C. LOHEST

*Les Présidents
des Commissions réunies,*

H. ROLIN et F. LOGEN

merciële of burgerlijke aard van de ingestelde vordering. Zodra het gaat om de beginselen van de wet is de vrede-rechter de natuurlijke rechter van partijen.

Het is overduidelijk dat hij de beste rechter ter zake is.

13° De overgangsbepalingen werden door de Commissie herleid tot het enkel artikel 30 van het nieuw ontwerp.

Opmerking.

Wij hadden gewenst verslag uit te brengen over de vele belangwekkende amendementen welke door verschillende leden bij de Verenigde Commissies werden ingediend.

Wij hadden vooral gewenst over de tijd en de plaats te beschikken om een vollediger en meer diepgaand verslag op te maken over een zo moeilijke en zo belangrijke zaak.

De Commissies achten het op het einde van deze zittingsperiode dienstig, kennis te geven van hun conclusies.

Deze strekken zich niet uit over het tweede deel van het Kamerontwerp, waarin spraak was van de verkoop en verpanding van de handelszaak.

Wij denken dat het goed ware dat ook in de volgende zittingsperiode het werk op dezelfde wijze beperkt zou worden.

Het ontwerp is met 12 stemmen bij 3 onthoudingen aangenomen.

Het verslag is eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,

C. LOHEST

*De Voorzitters
der Verenigde Commissies,*

H. ROLIN en F. LOGEN

**PROJET DE LOI
SUR LA PROTECTION DU FONDS DE COMMERCE**

Texte admis par les Commissions en seconde lecture.

Article Premier.

La Section IIbis du Chapitre II du Livre III, Titre VIII, du Code civil est remplacée par les dispositions suivantes:

**SECTION IIbis. — Du bail de l'établissement
à usage industriel ou commercial.**

Paragraphe I. — Champ d'application de la loi.

Article Premier.

La loi s'applique aux baux ayant pour objet des immeubles ou parties d'immeubles affectés principalement à un usage industriel ou commercial, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance, soit de l'accord exprès des parties en cours de bail.

Art. 2.

Ne sont pas soumis à la loi :

1° les baux qui, en raison de la nature du bien ou de sa destination ou des usages, sont normalement consentis pour une période de temps déterminée, par exemple pour une saison, une foire;

2° les baux consentis par les administrateurs provisoires des biens d'autrui.

§ II. — De la durée du bail commercial.

Art. 3.

Sans préjudice aux dispositions relatives au droit au renouvellement, la durée du bail ne peut être inférieure à neuf années nonobstant toutes clauses et tous usages contraires.

Toutefois, le preneur peut mettre fin au bail à l'expiration de la 3e et de la 6e année, moyennant un préavis de six mois par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

Les parties peuvent, en outre, mettre fin à tout moment au bail en cours, à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien.

**WETSONTWERP HOUDENDE BESCHERMING
VAN DE HANDELSZAAK**

Tekst door de Commissies aangenomen in tweede lezing.

Eerste Artikel.

De Afdeling IIbis van Hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de navolgende bepalingen :

**AFDELING IIbis. — De huurovereenkomst
in zake inrichting voor handels- of nijverheidsdoeleinden.**

§ I. — Toepassingsgebied van de wet.

Eerste Artikel.

De wet is van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die in hoofdzaak bestemd zijn tot nijverheids- of handelsdoeleinden, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend bepaald bij de ingenottreding, hetzij door partijen uitdrukkelijk overeengekomen in de loop van de huurovereenkomst.

Art. 2.

Vallen niet onder de wet :

1° de huurovereenkomsten die, wegens de aard of de bestemming van het goed of de gebruiken, normaal toegestaan worden voor een bepaalde tijd, bijvoorbeeld voor een seizoen, een jaarmarkt;

2° de huurovereenkomsten toegestaan door voorlopige beheerders van andermans goederen.

§ II. — Duur van de handelshuurovereenkomsten.

Art. 3.

Ongeacht de bepalingen betreffende het recht op hernieuwing, mag de duur van de huurovereenkomst niet korter zijn dan negen jaren, niettegenstaande alle strijdige clausules en gebruiken.

De huurder kan evenwel aan de huurovereenkomst een eind maken bij het verstrijken van het derde en van het zesde jaar, mits ze zes maanden te voren op te zeggen bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

Partijen kunnen buitendien te allen tijde aan de lopende huurovereenkomst een eind maken, onder voorwaarde dat hun akkoord blijkt hetzij uit een authentieke akte of uit een verklaring, afgelegd bij ondervraging voor de vrede-rechter van het kanton waar het goed gelegen is.

Art. 4.

La durée légale de la location s'applique :

1° au bail des locaux destinés à l'habitation qui font partie de l'ensemble contenant l'établissement industriel ou commercial si le bailleur est le même que celui de cet établissement;

2° au bail des locaux accessoires nécessaires à l'exercice du commerce ou de l'industrie, même s'il n'y a pas identité de bailleur.

Toutefois, si les locaux visés aux deux paragraphes qui précèdent sont pris en location en cours d'exercice du bail de l'établissement principal, la durée de cette location est réduite à celle qui reste à courir jusqu'à l'expiration du bail de l'établissement principal.

Art. 5.

Tout preneur, dont le bail a pris fin, peut exiger l'apposition sur l'immeuble qu'il a quitté, pendant les six mois qui suivent son départ, d'un avis apparent indiquant le lieu où il a transféré son commerce ou son industrie.

§ III. — De la révision du loyer.**Art. 6.**

A l'expiration de chaque triennat, les parties ont le droit de demander au juge de paix la révision du loyer, à charge d'établir que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale de l'immeuble loué a augmenté ou diminué d'au moins un quart du loyer stipulé dans le bail ou fixé lors de la dernière révision.

Le juge statue en équité et n'a pas égard au rendement favorable ou défavorable résultant du seul fait du preneur.

L'action ne peut être intentée que pendant les trois derniers mois du triennat en cours. Le loyer révisé produira ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision judiciaire définitive.

§ IV. — Du droit du preneur d'aménager les lieux loués.**Art. 7.**

I. Le preneur a le droit d'adapter les lieux loués aux nécessités de son industrie ou de son commerce en y

Art. 4.

De wettelijke duur van de huur is van toepassing :

1° op de huurovereenkomst van de tot woning bestemde lokalen die deel uitmaken van het geheel dat de handels- of nijverheidsinrichting omvat, indien de verhuurder dezelfde is als die van deze inrichting;

2° op de huurovereenkomst van de tot de uitoefening van de handel of nijverheid nodige bijlokalen, zelfs in geval er geen identiteit van verhuurder is.

Evenwel, indien de in de twee vorige paragrafen bedoelde lokalen in huur genomen worden in de loop van de op het voornaamste goed slaande huurovereenkomst, wordt de huurtermijn er van teruggebracht tot op die welke nog te lopen blijft tot het verstrijken van de huurovereenkomst van de hoofdinrichting.

Art. 5.

Elke huurder, wiens huurovereenkomst is afgelopen, kan eisen dat op het goed dat hij verlaten heeft, gedurende de zes maanden die op zijn vertrek volgen, een duidelijk zichtbaar bericht wordt aangebracht met aanduiding van de plaats waarnaar hij zijn handel of zijn nijverheid heeft overgebracht.

§ III. — Herziening van de huur.**Art. 6.**

Bij het verstrijken van elke driejarige termijn, hebben partijen het recht aan de vrederechter herziening van de huurprijs te vragen, onder voorwaarde dat zij laten blijken, dat, ingevolge nieuwe omstandigheden, de normale huurwaarde van het gehuurde goed gestegen of gedaald is met ten minste een vierde van de in de huurovereenkomst bepaalde of ter gelegenheid van de laatste herziening vastgestelde huurprijs.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid zonder te letten op de gunstige of ongunstige rendering welke alleen uit het toedoen van de huurder voortspuit.

De vordering kan slechts ingesteld worden gedurende de laatste drie maanden van de lopende driejarige termijn. De herziene huur heeft uitwerking met ingang van de eerste dag van de volgende driejarige termijn, met dien verstande dat de vroegere huurprijs voorlopig vorderbaar blijft tot op de dag der definitieve rechterlijke beslissing.

§ IV. — Recht van de huurder om de gehuurde plaatsen geschikt te maken.**Art. 7.**

I. De huurder heeft het recht de gehuurde plaatsen aan de noodwendigheden van zijn handels- of nijverheids-

faisant tous les aménagements qui sont d'usage courant dans le genre de négoce qu'il exerce, à la condition de ne compromettre ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique du bâtiment, et d'aviser au préalable le bailleur en lui communiquant les plans de tous les changements projetés, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, afin de lui permettre de s'y opposer, le cas échéant, pour de justes motifs.

Le bailleur qui, dans le mois de la réception de cet avis, n'a pas notifié au locataire, par les mêmes voies, qu'il s'oppose à l'exécution de ces aménagements, est réputé y consentir.

S'il s'y oppose dans les formes et délais susdits, le locataire qui persévère dans son intention le fait citer dans les trente jours suivants devant le juge de paix de la situation de l'immeuble.

Au cas où des travaux sont exécutés sans accord ou contrairement à l'accord donné, le bailleur peut citer le preneur devant le juge de paix dont le jugement peut être déclaré exécutoire sur minute et avant l'enregistrement.

II. Les travaux entrepris par le preneur s'effectuent à ses risques et périls. Il est tenu d'assurer préalablement à l'exécution des travaux, sa responsabilité et celle du bailleur, tant vis-à-vis du propriétaire que des tiers, du chef des travaux entrepris par lui.

L'assurance couvre, outre la durée des travaux, une période de dix années à partir de leur achèvement.

Le capital assuré sera de la valeur de l'immeuble au moins.

Faute pour le preneur de justifier de l'assurance à première mise en demeure du propriétaire, celui-ci sera fondé à faire arrêter les travaux sur simple ordonnance du juge de paix rendue sur requête et signifiée à personne ou à domicile du preneur. Le défense ne pourra être levée que sur justification de l'assurance.

En cas de litige au sujet de celle-ci, la partie la plus diligente se pourvoira devant le juge de paix en suivant les règles ordinaires de la procédure. Tout jugement ordonnant la mainlevée de la défense sera exécutoire nonobstant tout recours et sans caution.

III. Le bailleur aura à tout moment accès aux travaux. Il pourra aussi y déléguer tous mandataires de son choix.

bedrijf aan te passen door er alle inrichtingswerken te laten uitvoeren die, in het soort van bedrijf door hem uitgeoefend, gebruikelijk zijn, op voorwaarde noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetiek van het gebouw in gevaar te brengen, en vooraf de verhuurder er van in kennis te stellen door hem, bij ter post aangezekende brief of bij deurwaardersexploot de plans van al de voorgenomen verbouwingen mede te delen, opdat het hem, in voorkomend geval, zou mogelijk zijn zich er tegen te verzetten wegens grondige redenen.

De verhuurder die, binnen een maand na ontvangst van deze kennisgeving, langs dezelfde weg aan de huurder niet te kennen geeft dat hij zich tegen het uitvoeren der verbouwingen verzet, wordt geacht er mede in te stemmen.

Zo hij er zich in de bovenbedoelde vorm en termijn tegen verzet, doet de huurder, die in zijn bedoeling mocht volharden, hem binnen de dertig volgende dagen dagvaarden vóór de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

Ingeval er werken zijn uitgevoerd zonder overeenkomst of in strijd met het gegeven akkoord, kan de verhuurder de huurder dagen vóór de vrederechter, wiens uitspraak op de minuut en vóór registratie kan uitvoerbaar verklaard worden.

II. De door de huurder ondernomen werken worden op zijn risico uitgevoerd. Hij is verplicht vóór de uitvoering der werken zijn aansprakelijkheid en die van de verhuurder, zowel ten opzichte van de eigenaar als van derden, uit hoofde van de door hem ondernomen werken, te verzekeren.

De verzekering dekt, behalve de duur van de werken, een termijn van tien jaren met ingang van de voltooiing er van.

Het verzekerd kapitaal bedraagt ten minste de waarde van het onroerend goed.

Doet de huurder niet blijken van de verzekering, bij eerste aanmaning van de eigenaar, dan kan deze de werken doen stopzetten op eenvoudig bevelschrift van de vrederechter, gewezen op verzoekschrift en aan de persoon of aan de woonplaats van de huurder betekend. Het verbod kan slechts worden opgeheven bijaldien het bewijs van de verzekering wordt geleverd.

Ontstaat hierover geschil, dan voorziet de meest gerede partij zich vóór de vrederechter, waarbij de gewone regelen van de rechtspleging worden gevolgd. Elk vonnis dat de opheffing van het verbod beveelt, is uitvoerbaar niettegenstaande elk hoger beroep en zonder borg.

III. De verhuurder heeft op ieder ogenblik toegang tot de werken. Hij mag er ook alle gevolmachtigden naar zijn

Art. 8.

Lorsque des aménagements ont été effectués aux frais du preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, ou décision de justice, ce dernier peut exiger leur suppression au départ du preneur. S'il entend les conserver, il a le choix, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont l'immeuble a augmenté de valeur.

Quant aux aménagements entrepris par le preneur sans autorisation, le bailleur peut, soit en cours de bail, soit à l'expiration de celui-ci, exiger la remise des locaux dans leur état antérieur, sans préjudice des dommages et intérêts s'il y a lieu. S'il conserve les aménagements ainsi effectués, il ne doit aucune indemnité.

**SECTION V. — De la cession du bail
et de la sous-location.**

Art. 9.

L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou une partie d'immeuble tombant sous l'application de la présente loi, est non-avenue si la cession ou la sous-location est faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce et porte sur l'intégralité des droits du locataire.

Le preneur qui voudra user du droit de sous-louer ou de céder son bail dans les conditions ainsi précisées, devra signifier au bailleur l'acte de cession ou de sous-location et ce par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. Le bailleur qui croit avoir de justes motifs de s'opposer à la cession ou à la sous-location, est tenu de notifier son opposition, par les mêmes voies, dans les trente jours de la signification, à défaut de quoi il sera réputé y donner son agrément.

Le preneur peut, dans les quinze jours de la notification de l'opposition prévue par l'article précédent et à peine de forclusion, se pourvoir devant le juge de paix de la situation de l'immeuble en suivant les règles ordinaires de la procédure.

Art. 10.

Le cédant demeure tenu, solidairement avec le cessionnaire, de toutes les obligations qui dérivent du bail cédé.

Le sous-locataire a, envers le locataire principal, tous les droits reconnus au preneur par la présente loi.

Art. 8.

Wanneer verbouwingen werden ondernomen op kosten van de huurder, met uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de verhuurder of bij rechterlijke beslissing, kan deze laatste de verwijdering er van bij het vertrek van de huurder vorderen. Wil hij die bewaren, dan heeft hij de keuze tussen hetzij de waarde van de materialen en van de prijs van het arbeidsloon, hetzij een som gelijk aan die waarmede het goed in waarde is gestegen, terug te betalen.

Wat de door de huurder zonder toelating ondernomen verbouwingen betreft, kan de verhuurder, hetzij in de loop van de huurovereenkomst, hetzij bij het verstrijken er van eisen dat de lokalen in hun vroegere toestand hersteld worden, onverminderd schadevergoeding indien daartoe aanleiding bestaat. Behoudt hij de aldus uitgevoerde verbouwingswerken, dan is hij geen vergoeding verschuldigd.

**AFDELING V. — Afstand van de huurovereenkomst
en onderverhuring.**

Art. 9.

Het verbod de huurovereenkomst over te dragen of een onroerend goed of een gedeelte van onroerend goed, die onder toepassing van deze wet vallen, in onderhuur te geven, wordt voor niet bestaande gehouden indien de overdracht of de onderverhuring samen met de overdracht of de verhuring van de handelszaak geschiedt en op de gezamenlijke rechten van de huurder slaat.

De huurder, die in de aldus bepaalde voorwaarden van het recht tot overdracht of onderverhuring van zijn huurovereenkomst wil gebruik maken, dient aan de verhuurder de akte van overdracht of onderverhuring te betekenen bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. De verhuurder, die meent geldige redenen te hebben om zich tegen de overdracht of de onderverhuring te verzetten, is gehouden zijn verzet daartegen langs dezelfde weg te doen kennen binnen dertig dagen na de betekening. zoniet wordt hij geacht ermede in te stemmen.

De huurder kan, binnen vijftien dagen na de in dit artikel bepaalde betekening van het verzet en op straffe van uitsluiting, zich voorzien vóór de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, en volgens de gewone regelen van de rechtspleging.

Art. 10.

De overdrager blijft hoofdelijk met de overnemer gehouden tot al de verplichtingen welke voortvloeien uit de overgedragen huurovereenkomst.

De onderhuurder heeft, tegenover de hoofdhuurder, al de bij deze wet aan de huurder toegekende rechten.

En cas de cessation de la location principale, le bénéfice de la prorogation est acquis de plein droit au sous-locataire à l'égard du bailleur primitif, si la sous-location n'a pas été interdite ou si le bailleur a renoncé, même tacitement, à l'interdiction.

Le bailleur peut s'opposer à la prorogation en faisant valoir les mêmes motifs de refus du droit de renouvellement qu'il a vis-à-vis du locataire principal en vertu de l'article 14.

SECTION VI. — Du droit au renouvellement du bail.

Art. 11.

Le preneur a le droit d'obtenir, par préférence à toutes autres personnes, le renouvellement de son bail pour la continuation du même commerce, soit à l'expiration de celui-ci, soit à l'expiration de chaque renouvellement, pour une durée minima de neuf années, sauf accord des parties homologué dans les deux mois de la convention par le juge de paix de la situation du bien. Celui-ci dressera procès-verbal de l'homologation après avoir constaté que l'accord des parties a été donné librement et en pleine connaissance des dispositions légales.

Sous la même réserve, la durée du renouvellement sera de douze années si, postérieurement à l'entrée en jouissance, le preneur a effectué, à ses frais et en exécution des prescriptions légales ou conventionnelles, des travaux d'aménagement ou des transformations dont le coût s'élève au moins au montant d'une année de loyer en y comprenant les charges.

Art. 12.

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

Art. 13.

Au cas où un bail distinct aurait été conclu pour des locaux d'habitation ou des locaux accessoires dans les conditions prévues à l'article 4, le droit au renouvellement de ce bail ne pourra être exercé que conjointement avec celui relatif au bail du local principal ou, s'il y a pluralité

Bij staking van de hoofdhuur, verkrijgt de onderhuurder van rechtswege, ten opzichte van de oorspronkelijke verhuurder, volle recht op de verlenging, indien de onderverhuring niet verboden werd of indien de verhuurder, zelfs stilzwijgend, van het verbod heeft afgezien.

De verhuurder kan zich tegen de verlenging verzetten door dezelfde redenen van weigering van het recht tot hernieuwing te laten gelden als die welke hij krachtens artikel 14 ten opzichte van de hoofdhuurder bezit.

AFDELING VI. — Recht op hernieuwing van de huurovereenkomst.

Art. 11.

De huurder heeft het recht, bij voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen, om dezelfde handel voort te zetten, hetzij bij het verstrijken er van, hetzij bij het verstrijken van elke hernieuwing, voor een minimumduur van negen jaren, behoudens akkoord van partijen, binnen twee maanden na de datum van de overeenkomst bekrachtigd door de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is. Deze maakt proces-verbaal van de bekrachtiging op na te hebben bevonden dat het akkoord van partijen vrij en met volle kennis van de wetsbepalingen gegeven werd.

Onder hetzelfde voorbehoud is de duur van de hernieuwing twaalf jaren indien, na de ingenottreding, de huurder op zijn kosten en ter uitvoering van de wettelijke of contractuele voorschriften, inrichtings- of verbouwingswerken heeft uitgevoerd, waarvan de kosten ten minste het bedrag van één jaar huur, met inbegrip van de lasten, belopen.

Art. 12.

De huurder die het recht op hernieuwing verlangt uit te oefenen moet, op straffe van verval, zulks aan de verhuurder bij deurwaardersexploit of bij aangetekende brief betekenen, ten hoogste achttien maanden, ten minste één jaar vóór het verstrijken van de lopende huurovereenkomst. De betekening moet, op straffe van nietigheid, de voorwaarden opgeven waaronder de huurder zelf bereid is om de nieuwe huurovereenkomst te sluiten en de vermelding bevatten dat, zo de verhuurder, binnen drie maanden na het verzoek om hernieuwing, hem geen weigering betekend heeft, de verhuurder geacht wordt met de hernieuwing der huurovereenkomst onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen.

Art. 13.

Ingeval een afzonderlijke huurovereenkomst voor woonlokalen of bijlokalen onder de in artikel 4 gestelde voorwaarden mocht gesloten zijn, kan het recht op hernieuwing van die huurovereenkomst slechts uitgeoefend worden samen met het recht betreffende de huurovereen-

de bailleurs, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de la notification concernant le bail du local principal.

Pour pouvoir bénéficier du renouvellement du bail relatif aux locaux accessoires visés au 2° de l'article 4 à l'égard du bailleur qui n'est pas en même temps le bailleur du local principal, le preneur doit justifier que ces locaux sont nécessaires à l'exercice de son commerce ou de son industrie et que le bailleur a traité en connaissance de leur destination.

Dans le cas visé au 1er alinéa, l'accord que le preneur aurait obtenu seulement pour le local principal ou seulement pour le local d'habitation ou accessoire de son industrie ou commerce sera, si le preneur le demande, réputé non avenu et la question du renouvellement soumise, par ses soins, dans son ensemble, au juge de paix du canton où se trouve situé le local principal.

Art. 14.

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

1° Sa volonté d'occuper les locaux personnellement et effectivement, ou de les faire occuper de telle manière par son conjoint, ses descendants ou leurs conjoints, ses ascendants ou leurs conjoints, ou de les faire occuper par une société de personnes dont les associés devront être, chacun personnellement, habiles à occuper les dits locaux, créés ou à créer en vue de l'exploitation des locaux.

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

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

4° Tous manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours, en ce comprises la dépréciation de l'immeuble par le fait du preneur, des siens ou de ses ayants cause, et les modifications substantielles apportées, sans l'accord du bailleur, à la nature ou au mode d'exploitation du commerce ou de l'industrie, ainsi que tout fait illicite du preneur, qui, apprécié objectivement, rendrait impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur.

komst voor het hoofdlokaal, of, indien er verscheidene verhuurders zijn, binnen vijftien dagen de toezending van de betekening betreffende na de huurovereenkomst van het hoofdlokaal.

Om in aanmerking te komen voor hernieuwing van de huurovereenkomst betreffende de in 2° van artikel 4 bedoelde bijlokale ten opzichte van de verhuurder die niet te gelijker tijd de verhuurder van het hoofdlokaal is, moet de huurder laten blijken dat die lokale voor het drijven van zijn handel of van zijn nijverheid noodzakelijk zijn, en dat de verhuurder gehandeld heeft met kennis van hun bestemming.

In het in de eerste alinea bedoelde geval, zal het akkoord, dat de huurder slechts voor het hoofdlokaal of slechts voor het woonlokaal of het bijlokaal van zijn handel mocht verkregen hebben, indien de huurder er om verzoekt, als niet bestaande beschouwd worden en zal de kwestie van de hernieuwing, door zijn zorgen, in haar geheel, voorgelegd worden aan de vrederechter van het kanton waar het hoofdlokaal gelegen is.

Art. 14.

De verhuurder kan zich tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst niet verzetten dan om een der volgende redenen :

1° Zijn wil om persoonlijk en werkelijk zelf de lokale te betrekken, of ze dusdanig door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of hun echtgenoten, zijn bloedverwanten in de opgaande linie, of hun echtgenoten, te doen betrekken, of ze te doen betrekken door een personenvennootschap, waarvan de vennoten, ieder persoonlijk, gerechtigd dienen te zijn om de bedoelde lokale, opgericht of op te richten om ze uit te baten, in gebruik te nemen.

2° Zijn wil om het onroerend goed aan te wenden tot een bestemming waarbij alle handels- of nijverheidsonderneming wordt uitgesloten.

3° Zijn wil om het onroerend goed of het gedeelte van onroerend goed waarin de uittredende huurder zijn handel of nijverheid uitoefent, te herbouwen. Wordt als herbouw beschouwd, elke door afbraak voorafgegane verbouwing, die beide wezenlijk de ruwbouw der lokale betreffen en waarvan de kosten meer dan drie jaren huur mochten overschrijden.

4° Alle zware tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen, die voor hem uit de lopende huurovereenkomst voortvloeien, ook de waardevermindering van het onroerend goed door toedoen van de huurder, van de zijnen en van zijn rechtverkrijgenden, en de wezenlijke veranderingen die, zonder akkoord van de verhuurder, werden gebracht in de aard of de wijze van exploitatie van de handel of de nijverheid, alsmede elke ongeoorloofde handeling van de huurder, die, objectief beoordeeld, de voortzetting van de bij overeenkomst bedongen betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk zou maken.

Les griefs devront être précisés et il n'en sera reçu d'autres, au cours de la procédure prévue à l'alinéa suivant, qu'à charge par le bailleur de prouver qu'ils lui ont été révélés postérieurement à l'intentement de cette procédure.

Si le preneur conteste que le bailleur soit fondé à se prévaloir des motifs visés par les n^{os} 3^o) et 4^o) ci-dessus, il se pourvoira devant le juge de paix de la situation de l'immeuble en suivant les règles ordinaires de la procédure, et ce dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion.

5^o Le refus du preneur de payer le loyer admis par le juge de paix conformément aux articles 19 à 23.

6^o L'absence d'intérêt légitime dans le chef du preneur qui aurait commencé l'exploitation d'un commerce similaire dans la même localité un an au moins avant l'expiration du bail.

En dehors des cas visés ci-dessus, le bailleur peut se refuser au renouvellement, moyennant versement au preneur d'une indemnité d'éviction double de celle déterminée conformément à l'article 24.

Art. 15.

Si le bailleur est une société commerciale, le refus de renouvellement prévu à l'article 14, 1^o) et 3^o) ne peut être opposé qu'en vue de transférer dans les lieux loués le siège principal de l'exploitation du bailleur ou d'agrandir ce siège principal de l'exploitation s'il est situé dans des lieux contigus.

Art. 16.

S'il résulte de la réponse prévue à l'article 12 que le bailleur subordonne le renouvellement à des conditions relatives au loyer, à la contribution aux charges, au mode de jouissance ou autres modalités du bail, et si le désaccord persiste quant à ces conditions, le preneur se pourvoira devant le juge de paix de la situation de l'immeuble en suivant les règles ordinaires de la procédure, et ce dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion.

Le juge statuera en équité.

Art. 17.

Si le désaccord porte sur le loyer réclamé par le bailleur, le juge prendra notamment en considération le prix communément demandé dans l'agglomération ou la région pour des immeubles, parties d'immeubles ou locaux comparables et également, s'il échet, la situation respective

De bezwaren moeten nader worden bepaald en geen andere zijn ontvankelijk in de loop van de bij volgende alinea voorziene rechtspleging, dan onder verplichting voor de verhuurder het bewijs te leveren, dat zij hem slechts na het instellen van deze rechtspleging werden aangebracht.

Zo de huurder betwist, dat de verhuurder gerechtigd is de in voormelde n^{rs} 3^o en 4^o opgegeven redenen in te roepen, voorziet hij zich voor de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, volgens de gewone regelen van de rechtspleging, en dit binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van uitsluiting.

5^o De weigering van de huurder de door de vrederechter overeenkomstig de artikelen 19 tot 23 aangenomen huurprijs te betalen.

6^o De afwezigheid van wettig belang in hoofde van de huurder die de exploitatie van een gelijkaardige handel mocht begonnen zijn in dezelfde gemeente ten minste één jaar voor het verstrijken van de huurovereenkomst.

Buiten de hierboven bedoelde gevallen, kan de verhuurder de hernieuwing afwijzen, mits aan de huurder een uitwinningsvergoeding te storten ten bedrage van het dubbele van die welke overeenkomstig artikel 24 is bepaald.

Art. 15.

Is de verhuurder een handelsvennootschap, dan kan de in artikel 14, 1^o) en 3^o) voorziene weigering van hernieuwing slechts tegengeworpen worden om in de gehuurde lokalen de hoofdzetel van het bedrijf van de verhuurder over te plaatsen of die hoofdzetel van het bedrijf uit te breiden indien hij in aangrenzende lokalen gelegen is.

Art. 16.

Zo uit het bij artikel 12 bepaalde antwoord blijkt, dat de verhuurder de hernieuwing afhankelijk stelt van voorwaarden betreffende de huurprijs, de bijdrage in de lasten, de wijze van genot of andere modaliteiten der huurovereenkomst en zo de onenigheid omtrent die voorwaarden blijft voortbestaan, voorziet de huurder zich voor de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, volgens de gewone regelen van de rechtspleging en dit binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straf van uitsluiting.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

Art. 17.

Indien de onenigheid op de door de verhuurder gevraagde huurprijs slaat, houdt de rechter inzonderheid rekening met de gewoonlijk in de agglomeratie of de streek gevraagde prijs voor onroerende goederen, gedeelten van onroerende goederen of lokalen die daarmede kunnen

des parties, la nature particulière du commerce exercé, le profit tiré par le locataire de la sous-location de tout ou partie des locaux.

Il n'a pas égard au rendement, favorable ou défavorable, de l'entreprise résultant du seul fait du preneur.

Art. 18.

Si le bailleur excipe de l'offre d'un tiers, celle-ci n'est prise en considération que si l'offre comprend l'engagement d'un tiers de payer au preneur, éventuellement évincé, l'indemnité d'éviction et si le tiers s'avère lié par son offre pour une durée d'au moins trois mois.

Le preneur dispose, à dater de la notification de l'offre par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, d'un délai de 30 jours pour faire une offre égale par les mêmes moyens.

La notification de l'offre devra mentionner le délai d'acceptation et la déchéance résultant de son inobservance.

Si le preneur fait offre égale, il est, sans autres enchères, préféré à tous autres pour l'obtention du bail.

Faute par le preneur et le bailleur de s'entendre sur les autres conditions du bail, le juge les détermine.

Art. 19.

Si le preneur conteste la validité de l'offre du tiers au regard des conditions établies par l'alinéa premier de l'article précédent, et si le juge déclare cette offre non valable, il sera statué sur les prétentions respectives du bailleur et du preneur conformément à l'article 17 et à l'alinéa dernier de l'article précédent, sans que le tiers soit reçu à refaire son offre, ni le bailleur à exciper d'une autre.

Art. 20.

Si le preneur refuse de faire une offre égale à celle du tiers, ou s'abstient de faire cette offre dans le délai de trente jours et dans les formes établies à l'alinéa 2 de l'article 18, le tiers lui sera préféré, sauf droit éventuel du preneur à l'indemnité prévue à l'article 23.

vergeleken worden en eveneens, in voorkomend geval, met de respectieve toestand van partijen, de bijzondere aard van de gedreven handel, het voordeel door de huurder getrokken uit de gehele of gedeeltelijke onderverhuuring van de lokalen.

Hij houdt geen rekening met het voordelige of nadelige rendement van de onderneming die alleen uit het toedoen van de huurder voortvloeit.

Art. 18.

Zo de verhuurder zich beroept op het aanbod van een derde, wordt dit slechts in aanmerking genomen indien het aanbod de verbintenis van een derde insluit, aan de huurder, in voorkomend geval verdrongen, de uitwinningvergoeding te betalen en indien de derde door zijn aanbod voor een duur van ten minste drie maanden verbonden blijkt.

Te rekenen van de betekening van het aanbod per aangetekende brief of bij deurwaardersexploit, beschikt de huurder over een termijn van dertig dagen om een gelijk aanbod te doen met dezelfde middelen.

De betekening van het aanbod moet de termijn van aanvaarding en van verval ingevolge niet-naleving er van vermelden.

Doet de huurder een gelijk aanbod, dan wordt hem, zonder ander opbod, de voorkeur gegeven boven alle anderen voor het bekomen van de huurovereenkomst.

Indien de huurder en de verhuurder het niet eens worden over de overige voorwaarden van de huurovereenkomst, dan worden deze door de rechter bepaald.

Art. 19.

Indien de huurder de geldigheid betwist van het aanbod van de derde ten aanzien van de voorwaarden vastgesteld in de vorige alinea, en indien de rechter dit aanbod ongeldig verklaart, wordt over de respectieve aanspraken van de verhuurder en van de huurder uitspraak gedaan overeenkomstig artikel 17 en de laatste alinea van het vorig artikel, zonder dat de derde ontvankelijk zij om zijn aanbod te herhalen, noch de verhuurder om zich op een ander te beroepen.

Art. 20.

Zo de huurder weigert een aanbod te doen gelijk aan dat van de derde, of verwaarloost dit aanbod te doen binnen de termijn van dertig dagen en in de bij de tweede alinea van artikel 18 bepaalde vormen, dan heeft de derde de voorkeur boven hem, behoudens eventueel recht van de huurder op de in artikel 23 voorgeschreven vergoeding.

Art. 21.

Si le preneur accepte de payer le loyer fixé conformément à l'article 17 et de souscrire aux autres conditions qui ont reçu l'approbation du juge, il doit notifier cette acceptation au bailleur par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

Cette notification doit se faire dans un délai de trente jours à dater du moment où le jugement rendu en premier ressort ne serait plus susceptible d'appel, ou de la signification du jugement rendu sur appel.

A défaut de cette notification dans le délai imparti, le preneur est déchu du droit au renouvellement du bail, sans indemnité.

Art. 22.

Si le refus du bailleur, fondé sur l'article 14, 4°), est déclaré injustifié, le tribunal reconnaîtra le droit du preneur au renouvellement du bail.

Le bailleur disposera d'un délai de quinze jours pour notifier au preneur, dans les formes prescrites par l'article 12, les conditions auxquelles il subordonne la reconduction. Le délai prend cours au jour de la signification du jugement.

Le bailleur qui s'abstient de cette notification, est présumé agréer les prétentions formulées par le preneur dans sa demande de renouvellement.

Si le bailleur a notifié au preneur des conditions différentes de celles formulées par celui-ci, ce dernier, à peine de forclusion, ramène la cause devant le juge par avis donné dans les quinze jours de la réception de la notification du bailleur, pour être statué définitivement.

Le bailleur sera recevable à exciper de l'offre d'un tiers conformément à la procédure instituée par les articles 18 à 21 de la présente loi.

SECTION VII. — De l'indemnité d'éviction.**Art. 23.**

Au cas où le preneur, ayant régulièrement manifesté sa volonté d'user de son droit de renouvellement du bail, au loyer ancien ou à un loyer supérieur, s'est vu refuser le renouvellement pour un des motifs prévus à l'article 14, 1°), 2°), 3°), ou 5°), il a droit, avant évacuation des lieux, à recevoir du bailleur une indemnité d'éviction qui, sauf convention ou accord des parties, est fixée forfaitairement à une année de loyer, sous déduction des sommes de loyer rapportées par les sous-locations.

Art. 21.

Zo de huurder er in toestemt de overeenkomstig artikel 17 vastgestelde huur te betalen en in te gaan op de overige voorwaarden die door de rechter goedgekeurd zijn, moet hij die toestemming aan de verhuurder betekenen bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.

Deze betekening dient gedaan binnen een termijn van dertig dagen te rekenen van het oogenblik dat het in eerste aanleg gewezen vonnis niet meer vatbaar is voor beroep, of van de betekening van het in beroep gewezen vonnis.

Bij gebreke van die betekening binnen de gestelde termijn, wordt de huurder vervallen verklaard van het recht op hernieuwing der huurovereenkomst, zonder vergoeding.

Art. 22.

Zo de op artikel 14, 4°), gegronde weigering van de verhuurder onverantwoord wordt verklaard, erkent de rechtbank het recht van de huurder op hernieuwing der huurovereenkomst.

De verhuurder beschikt over een termijn van vijftien dagen om aan de huurder, in de bij artikel 12 voorgeschreven vormen, de voorwaarden te doen kennen waarvan hij de wederinhuring afhankelijk stelt. De termijn gaat in op de dag waarop het vonnis betekend wordt.

De verhuurder, die verwaarloost deze kennisgeving te doen, wordt geacht de door de huurder in zijn verzoek tot hernieuwing gestelde aanspraken te aanvaarden.

Zo de verhuurder aan de huurder andere voorwaarden betekend heeft dan de laatstgenoemde had voorgesteld, dan brengt deze, op straffe van uitsluiting, de zaak opnieuw voor de rechter door kennisgeving binnen vijftien dagen na ontvangst van de betekening van de verhuurder, met het oog op de definitieve uitspraak.

De verhuurder kan zich op het aanbod van een derde beroepen, overeenkomstig de bij de artikelen 18 tot 21 van deze wet ingevoerde rechtspleging.

AFDELING VII. — Uitwinningsvergoeding.**Art. 23.**

Ingeval de huurder, die regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing van de huurovereenkomst, tegen de vroegere of tegen een hogere huurprijs, gebruik te maken, de hernieuwing niet heeft verkregen om een der redenen vermeld in art. 14, 1°, 2°, 3° of 5°, heeft hij, vóór de ontruiming der lokalen, recht op een door de verhuurder te betalen uitwinningsvergoeding die, behoudens overeenkomst of akkoord van partijen, forfaitair vastgesteld is op één jaar huur, na aftrek van de door onderverhuuring opgeleverde huur-

L'indemnité d'éviction sera de deux années si le nouvel occupant de l'immeuble entend exercer dans les locaux délaissés par le preneur sortant un commerce ou une industrie similaires. Si, dans ce dernier cas, le preneur estime l'indemnité insuffisante à raison, soit du profit que le bailleur retire de cette circonstance, soit du préjudice que lui-même subira dans l'entreprise qu'il se propose de reprendre à proximité de son ancien établissement, il se pourvoira devant le juge de paix de la situation de l'immeuble.

Dans l'un et l'autre cas, l'indemnité forfaitaire est calculée sur le loyer stipulé dans le nouveau bail, si l'ancien preneur a été évincé par suite d'offres supérieures qu'il n'a pu évaluer.

Art. 24.

L'indemnité prévue au deuxième alinéa de l'article 24 sera due pareillement si le bailleur ou ses ayants droit, sans justifier d'un motif grave, ne réalisent pas l'intention en vue de laquelle le renouvellement du bail a pu être refusé au preneur.

Si le nouveau preneur, sans qu'il en ait été donné connaissance au preneur sortant lors de son éviction, ouvre avant l'expiration d'un délai de deux ans un commerce similaire, il sera personnellement tenu du complément d'indemnité d'éviction revenant au preneur sortant et l'exercice du nouveau commerce ou de l'industrie pourra lui être interdit à l'intervention du preneur sortant jusqu'à paiement de ce complément.

Art. 25.

Si le preneur sortant n'a pas reçu, à l'expiration du bail, l'indemnité d'éviction à laquelle il a droit, ou la partie de cette indemnité qui n'est pas sérieusement contestée, il peut, soit retenir les locaux, soit requérir du juge l'interdiction pour le bailleur ou ses ayants droit de prendre possession des locaux avant l'entier paiement.

SECTION VIII. — De la procédure en général.

Art. 26.

Les actions découlant de l'application de la présente loi sont, nonobstant toute convention contraire, et quel que soit le montant de la demande, de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble.

Art. 27.

Préalablement à l'action fondée sur la présente loi, le demandeur peut par requête écrite, signée de lui, faire appeler le futur défendeur en conciliation.

De uitwinningsvergoeding bedraagt twee jaar zo de nieuwe ingebruiknemer van het onroerend goed de bedoeling heeft in de door de uittredende huurder verlaten lokalen een gelijkaardig handels- of nijverheidsbedrijf uit te oefenen. Acht de huurder, in dit laatste geval, de vergoeding ontoereikend, hetzij wegens het voordeel dat de verhuurder uit deze omstandigheid heeft, hetzij wegens het nadeel dat hij zelf zal ondervinden in de onderneming die hij van plan is over te nemen in de omgeving van zijn vroeger bedrijf, dan voorziet hij zich voor de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

In beide gevallen wordt de forfaitaire vergoeding berekend op de huurprijs die in de nieuwe huurovereenkomst is bedongen, indien de vroegere huurder is uitgewonnen ingevolge hogere aanbiedingen die hij niet kon evenaren.

Art. 24.

De vergoeding waarvan sprake in de tweede alinea van artikel 23 zal insgelijks verschuldigd zijn zo de huurder of zijn rechthebbenden, zonder van een gewichtige reden te laten blijken, niet het voornemen ten uitvoer brengen met het oog waarop de vernieuwing van de huurovereenkomst aan de huurder kon geweigerd worden.

Indien de nieuwe huurder, zonder de uittredende huurder bij zijn uitwinning er van verwittigd te hebben, vóór het verstrijken van een termijn van twee jaar een gelijkaardige handel opent, is hij persoonlijk gehouden tot het betalen van de aanvullende uitwinningsvergoeding die de uittredende huurder toekomt, en het kan hem op bemoeiing van de uittredende huurder verboden worden het nieuwe handels- of nijverheidsbedrijf uit te oefenen zolang die aanvullende vergoeding niet betaald is.

Art. 25.

Heeft de uittredende huurder, bij het verstrijken van de huurovereenkomst, de uitwinningsvergoeding waarop hij recht heeft of het gedeelte van die vergoeding dat niet ernstig betwist wordt, niet ontvangen, dan kan hij hetzij de lokalen behouden, hetzij van de rechter vorderen dat het de verhuurder of diens rechthebbenden verboden wordt bezit te nemen van de lokalen alvorens de vergoeding volledig is afbetaald.

AFDELING VIII. — Rechtspleging in het algemeen.

Art. 26.

De vorderingen wegens toepassing van deze wet behoren, niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst en ongeacht het bedrag van de eis, tot de bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

Art. 27.

Alvorens op grond van deze wet een vordering in te stellen kan de eiser, bij geschreven en door hem ondertekend verzoekschrift, de toekomstige verweerder ter

Il est délivré reçu de la requête par le greffier; le juge convoque les parties dans la huitaine de la requête.

Si un accord intervient, un procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la forme exécutoire.

A défaut d'accord, le juge de paix dresse procès-verbal.

La requête ci-dessus produit, quant aux délais impartis par la loi, les effets de la citation en justice à la condition que celle-ci soit donnée dans le mois de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties.

Art. 28.

Tous les jugements rendus par les juges de paix en application de la loi sont susceptibles d'appel, quel que soit le montant de la demande.

L'appel est introduit directement à l'audience d'une chambre spéciale du tribunal de première instance siégeant à trois juges.

Toutes choses demeureront en état jusqu'à la décision définitive.

Art. 29.

Si le juge recourt, soit sur la demande des parties, soit d'office, à la nomination d'experts, le jugement rendu sur ce point est exécutoire nonobstant tous recours. Il impartit aux experts pour le dépôt de leur rapport un délai de trente jours à compter du jour où ils sont avisés de leur désignation par le greffe et ce par lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Cet avis est transmis aux experts le jour du prononcé du jugement et les parties en sont informées par la même voie.

SECTION IX. — Disposition transitoire.

Art. 30.

La présente loi est applicable aux baux commerciaux en cours ou prorogés légalement. Ceux-ci ne prendront fin qu'à partir de l'expiration d'un délai d'au moins dix-huit mois à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Ontvangstbewijs van het verzoekschrift wordt door de griffier afgeleverd; de rechter roept partijen op binnen acht dagen na het verzoekschrift.

Komt een akkoord tot stand, dan worden de bewoordingen er van bij proces-verbaal vastgesteld en de uitgifte wordt met de executoriale vorm bekleed.

Bij gebreke van akkoord, maakt de vrederechter proces-verbaal op.

Bovenbedoeld verzoekschrift heeft dezelfde uitwerking, wat de door de wet gestelde termijnen betreft, als de dagvaarding, op voorwaarde dat deze gegeven is binnen een maand na de datum van het proces-verbaal tot vaststelling van de niet-verzoening van partijen.

Art. 28.

Alle door de vrederechters met toepassing van deze wet gewezen vonnissen zijn vatbaar voor hoger beroep, welke ook het bedrag van de eis zij.

Het beroep wordt rechtstreeks ingeleid ter zitting van een bijzondere kamer van een rechtbank van eerste aanleg, zetelend met drie rechters.

Alle zaken blijven in dezelfde stand tot de eindbeslissing.

Art. 29.

Neemt de rechter, hetzij op aanvraag van partijen, hetzij ambtshalve, overgaat tot benoeming van deskundigen, dan is het op dat punt gevelde vonnis uitvoerbaar ondanks elk beroep. Hij verleent aan de deskundigen voor het indienen van hun verslag een termijn van dertig dagen te rekenen van de dag waarop zij in kennis gesteld worden van hun aanwijzing door de griffie, en zulks bij ter post aangetekende brief met kennisgeving van ontvangst. Deze kennisgeving wordt aan de deskundigen gezonden da dag waarop het vonnis wordt gewezen en partijen ontvangen er langs dezelfde weg bericht van.

AFDELING IX. — Overgangsbepaling.

Art. 30.

Deze wet is van toepassing op de lopende of wettelijk verlengde handelshuurovereenkomsten. Deze nemen slechts een einde bij het verstrijken van een termijn van ten minste achttien maanden te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet.