

**SÉNAT DE BELGIQUE**

SESSION DE 1949-1950.

RÉUNION DU 6 AVRIL 1950.

Second rapport complémentaire des Commissions réunies de la Justice et des Affaires Economiques chargées d'examiner le projet de loi sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce.

**BELGISCHE SENAAAT**

ZITTING 1949-1950.

COMISSIEVERGADERING VAN 6 APRIL 1950.

Tweede aanvullend verslag van de verenigde Commissies van Justitie en Economische Zaken belast met het onderzoek van het wetsontwerp op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

Présents : MM. ROLIN et MARIEN, présidents, M<sup>me</sup> CISELET, MM. CLYNMANS, DERBAIX, LEEMANS, SERVAIS, SLEGTEN, M<sup>me</sup> VANDERVELDE, MM. VAN REMOORTEL et LOHEST, rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

Nous renvoyons à notre premier rapport complémentaire du 6 décembre 1949, où le lecteur trouvera l'historique et la chronologie parlementaire de cet important projet. On sait qu'il a été soumis à l'examen de la Haute Assemblée, en séance publique, au début de cette année. Il fut adopté, substantiellement amendé d'ailleurs, en première lecture le 8 février 1950.

Conformément à son règlement, le Sénat le renvoya en Commission pour élaborer un texte reflétant la pensée nouvelle de la Haute Assemblée

*Voir :**Documents de la Chambre des Représentants :*

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

*Annales de la Chambre des Représentants :*

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

*Documents du Sénat :*

134 (Session de 1947-1948) : Projet transmis par la Chambre des Représentants ;  
384 (Session de 1948-1949) : Rapport ;  
12, 13, 30 et 31 (Session extraordinaire de 1949) : Amendements ;  
36 (Session de 1949-1950) : Rapport complémentaire ;  
41, 43, 44, 51, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 79, 83, 93, 96, 111, 113, 116, 121, 122, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 136, 137, 143, 147, 155 et 161 (Session de 1949-1950) : Amendements ;  
162 (Session de 1949-1950) : Texte adopté au premier vote.

*Annales du Sénat :*

20, 21, 22 décembre 1949 ; 19, 24, 25, 26 et 31 janvier 1950, 2 et 8 février 1950.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Wij verwijzen naar ons eerste aanvullend verslag dd. 6 December 1949, waarin de lezer de wordingsgeschiedenis en de chronologische volgorde van de parlementaire werkzaamheden betreffende dit belangrijk ontwerp zal vinden. Men weet dat het, in het begin van dit jaar, aan de Senaat, in openbare vergadering, tot onderzoek werd voorgelegd. Op 8 Februari 1950 werd het, grondig geamendeerd, in eerste lezing aangenomen.

Overeenkomstig zijn reglement zond de Senaat het terug naar de Commissie om een tekst op te maken overeenstemmende met de nieuwe gedachte

*Zie :**Gedr. Stukken van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :*

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

*Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :*

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

*Gedr. Stukken van de Senaat :*

134 (Zitting 1947-1948) : Ontwerp overgemaakt door de Kamer der Volksvertegenwoordigers ;  
384 (Zitting 1948-1949) : Verslag ;  
12, 13, 30 en 31 (Buitengewone Zitting 1949) : Amendementen ;  
36 (Zitting 1949-1950) : Aanvullend verslag ;  
41, 43, 44, 51, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 79, 83, 93, 96, 111, 113, 116, 121, 122, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 136, 137, 143, 147, 155 en 161 (Zitting 1949-1950) : Amendementen ;  
162 (Zitting 1949-1950) : Tekst in eerste lezing aangenomen.

*Handelingen van de Senaat :*

20, 21, 22 December 1949 ; 19, 24, 25, 26 en 31 Januari 1950, 2 en 8 Februari 1950.

et éventuellement les amendements nouveaux des Commissions réunies, ces derniers amendements votés conformément à l'article 50 du dit règlement.

C'est ce texte qui est soumis au Sénat en seconde lecture.

### Court rappel du travail en séance publique.

Il faut rappeler ici que la Haute Assemblée procéda, en de nombreuses séances publiques, à l'examen minutieux et attentif de tous les articles du projet. Plus de quatre-vingts amendements principaux furent déposés et discutés, sans parler de nombreux sous-amendements. Les bases juridiques de la loi, notamment des indemnités d'éviction, firent l'objet de longs débats.

Le Sénat, dans sa majorité, se ralliait plutôt à la doctrine de l'enrichissement sans cause et même à celle de l'abus de droit, qu'à l'idée d'une conciliation entre la propriété immobilière traditionnelle et une forme nouvelle évoluée de patrimoine, *sui generis* : le fonds de commerce.

En un mot, la pensée de se rapprocher encore du droit commun et du Code civil triompha dans une mesure appréciable, du souci qu'avaient exprimé certains novateurs, de faire connaître par un texte, l'existence et les droits d'une formule nouvelle de propriété.

Les novateurs avaient contre eux au surplus, et ce ne fut pas un mince argument, le fait que la loi n'était pas une loi particulière mais, dans la pensée du Sénat, devait, à titre définitif, être intégrée dans le Code civil.

La même évolution se remarque dans le fait que le texte du 8 février 1950, voté par la Haute Assemblée, fait une part plus large aux accords des parties qui peuvent déroger, à condition qu'ils soient de réels accords librement consentis, à beaucoup de dispositions importantes de la loi.

On est évidemment fort loin de l'article 38 du projet primitif qui portait que : « sont nulles et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les stipulations contraires à la présente loi ainsi que toutes conventions conclues en vue d'en éluder l'application ».

Il nous a paru nécessaire de souligner cette évolution parce qu'elle éclaire, de manière lumineuse, l'évolution parallèle du texte.

Ajoutons tout de suite que cette évolution, avant tout juridique, n'entame en rien le souci, qui se manifesta chez tous les membres, sans distinction, de la Haute Assemblée, qui prirent part aux débats, de voir par une formule légale consacrés à bref délai les droits et les intérêts légitimes de la classe moyenne.

van de Hoge Vergadering en met, eventueel, de overeenkomstig artikel 50 van bedoeld reglement goedgekeurde nieuwe amendementen der Verenigde Commissies.

Het is deze tekst die aan de Senaat in tweede lezing wordt voorgelegd.

### Korte herinnering aan de werkzaamheden in openbare vergadering.

Hier dient er aan herinnerd dat de Senaat, in de loop van talrijke openbare vergaderingen, al de artikelen van het ontwerp nauwkeurig en aandachtig onderzocht heeft. Meer dan tachtig hoofdamendementen werden ingediend en behandeld, de talrijke subamendementen niet te na gesproken. Aan de rechtskundige grondslagen van de wet, nl. van de uitwinningvergoedingen, werden uitvoerige debatten gewijd.

De meerderheid van de Senaat sloot zich eerder aan bij de theorie van de verrijking zonder grond en zelfs bij die van het misbruik van recht, dan bij de gedachte van een verzoening tussen de traditionele onroerende eigendom en een nieuwe geëvalueerde vorm van patrimonium, *sui generis*, het handelsfonds.

In één woord, de gedachte nog dichter te komen bij het gemeen recht en het Burgerlijk Wetboek, had in een merkelijke mate de overhand op de zorg welke door verscheidene vernieuwers uitgedrukt werd om door een tekst het bestaan en het recht van een nieuwe formule van eigendom te doen kennen.

De vernieuwers hadden buitendien tegen hen — en dit was niet het minst zware argument — het feit dat de wet geen bijzondere wet is, doch dat zij, in de gedachte van de Senaat, voorgoed in het Burgerlijk Wetboek moet opgenomen worden.

Dezelfde ontwikkelingsgang treedt naar voren uit het feit dat de tekst op 8 Februari 1950 door de Hoge Vergadering goedgekeurd, een groter aandeel ruimt aan de overeenkomsten van partijen die, op voorwaarde dat het gaat om vrij gesloten overeenkomsten, van vele belangrijke bepalingen der wet mogen afwijken.

Het is klaar dat men hier ver is van artikel 38 van het oorspronkelijk ontwerp, dat luidde : « Zijn nietig en van gener waarde, welke er ook de vorm van weze, de met de beschikkingen van onderhavige wet tegenstrijdige bepalingen, alsmede alle overeenkomsten, afgesloten om de toepassing er van te ontduiken. »

Het is ons nodig gebleken op deze ontwikkelingsgang de nadruk te leggen omdat daardoor op heldere wijze de daarmee gelijklopende ontwikkelingsgang van de tekst verklaard wordt.

Laten wij hieraan onmiddellijk toevoegen, dat deze, vooral rechtskundige, ontwikkeling niets afdoet van de bezorgdheid van al de leden van de Hoge Vergadering zonder onderscheid die aan de debatten deelnamen, binnenkort door een wettelijke formule de rechten en de gewettigde belangen van de middenstand bekrachtigd te zien.

### Travail en Commission.

On sait que l'article 50 de notre règlement interdit de modifier les articles qui n'ont pas été modifiés, au premier vote, si ce n'est à la majorité des 2/3 et seulement pour en améliorer le texte.

Compte tenu de cette disposition, le texte voté en première lecture par le Sénat revient, pour une seconde lecture, modifié, dans sa présentation et aussi par certains amendements nouveaux réglementairement adoptés.

Ces modifications, pour la plupart d'entre elles, s'expliquent aussi par cette poussée vers le droit commun et le Code civil qui avait hautement coloré les débats en séance publique.

Hâtons-nous cependant d'ajouter que tout a été réalisé avec mesure et qu'aucune des idées fondamentales du projet primitif n'a été sacrifiée.

Subsistent notamment la durée initiale du bail commercial, le droit au renouvellement, le droit de cession, le droit d'aménagement et le droit à indemnité d'éviction.

Sans doute à l'extérieur, on a souligné la différence de point de vue des deux Assemblées; on a dit, et on a écrit, qu'à la Chambre seule la Commission des Affaires Economiques avait surtout reconnu l'aspect social du problème, sans intervention de la Commission de la Justice, qu'au contraire, au Sénat, le point de vue juridique avait nettement dominé en discussion publique.

C'est peut être vrai, mais il serait faux de prétendre que le Sénat tout entier n'a pas été attentif aux intérêts sociaux et économiques des membres de la classe moyenne qui se livrent au commerce de détail et la meilleure preuve en est, à la fois, le soin minutieux avec lequel il a étudié le projet et ensuite le texte même, que, toutes affaires cessantes, il soumet aujourd'hui à la Haute Assemblée.

### Examen du nouveau texte adopté par les commissions réunies en séance du 6 avril 1950 et renvoyé pour seconde lecture au Sénat.

Le seul devoir qui s'impose aujourd'hui, au rapporteur, est de comparer le texte actuel avec celui voté par le Sénat le 8 février 1950, de souligner et de commenter les modifications que les Commissions réunies y ont apportées.

L'expression « ancien texte » ou « ancien article » se réfère, dans le présent rapport, au texte voté par le Sénat, en première lecture.

#### Examen des articles.

Le titre de la loi reste inchangé.

#### ARTICLE PREMIER.

Les Commissions réunies ont mieux mis en harmonie le titre de la Section IIbis avec celui de la Section III qui le précède.

### Werkzaamheden in de Commissie.

Men weet dat artikel 50 van ons reglement verbiedt de artikelen te wijzigen die in eerste lezing niet gewijzigd werden, tenzij met een meerderheid van 2/3 en uitsluitend om de tekst te verbeteren.

Rekening gehouden met deze bepaling, komt de in eerste lezing door de Senaat goedgekeurde tekst voor een tweede lezing terug, gewijzigd in zijn inleiding, en ook door sommige reglementair goedgekeurde amendementen.

De meeste van deze wijzigingen zijn ook te verklaren uit de drang naar het gemeen recht en het Burgerlijk Wetboek, die zo sterk tot uiting kwam in de openbare besprekingen.

Wij haasten ons hieraan toe te voegen, dat hierbij in alles maat werd gehouden en dat geen enkel grondbegrip van het oorspronkelijk ontwerp is te loor gegaan.

Blijven bestaan, de oorspronkelijke huurtijd van het handelsfonds, het recht op hernieuwing, het recht op overdracht, het recht op geschiktmaking en het recht op een uitwinningsvergoeding.

Wel heeft men buiten het Parlement gewezen op het verschillend standpunt van beide Kamers; er is gezegd en geschreven, dat in de Kamer alleen de Commissie van Economische Zaken vooral de nadruk gelegd had op de sociale kant van de zaak en dat de Commissie van Justitie zich afzijdig hield, terwijl in de Senaat daarentegen het rechtskundig standpunt kennelijk de bovenhand had in de openbare besprekingen.

Dit is misschien wel waar, maar daarom mag men nog niet beweren, dat de gehele Senaat niet gelet heeft op de maatschappelijke en economische belangen van de middenstandsleden, die aan kleinhandel doen, en het beste bewijs hiervoor is wel de zorg waarmede het ontwerp bestudeerd werd en tevens de tekst zelf, die, met terzijdestelling van alle andere zaken, thans aan de Hoge Vergadering wordt voorgelegd.

### Onderzoek van de nieuwe tekst door de verenigde Commissies aangenomen ter vergadering van 6 April 1950 en ter tweede lezing aan de Senaat voorgelegd.

Het enige wat de verslaggever te doen staat, is de voorgelegde tekst te vergelijken met de tekst die de Senaat op 8 Februari 1950 aannam, en de wijzigingen van de Verenigde Commissies te onderstrepen en toe te lichten.

De uitdrukking « vroegere tekst » of « vroeger artikel » in dit verslag is een verwijzing naar de tekst, door de Senaat in eerste lezing aanvaard.

#### Artikelsgewijze onderzoek.

De titel van de wet blijft onveranderd.

#### EERSTE ARTIKEL.

De Verenigde Commissies hebben de titel van Afdeling IIbis beter in overeenstemming gebracht met de titel van Afdeling II, waarop hij in het Burgerlijk Wetboek moet volgen.

Le paragraphe I s'intitule « des baux commerciaux » au lieu de « champ d'application de la loi ».

L'article premier reprend, sous la forme d'une définition, le texte de l'article premier ancien.

La fin de l'article a été modifiée.

Le texte du 8 février 1950 portait « que ce commerce soit ou non l'accessoire d'une entreprise artisanale ou industrielle ».

La pensée des Commissions, dans le nouveau texte, est de renforcer, l'idée que ce qui est avant tout protégé, c'est le commerce de détail, et non le commerce en gros.

Sans doute, les mots « affectés principalement à un commerce de détail » qui se trouvent dans le texte ancien, l'affirmaient déjà, mais la finale du texte ancien « accessoire d'une entreprise artisanale ou industrielle » restait équivoque. La formule nouvelle est limpide « que ce commerce s'accompagne ou non d'une activité artisanale ou industrielle ».

Cette rectification était d'autant plus importante que le projet primitif du gouvernement et le projet de la Chambre étendaient l'application de la loi à toute entreprise commerciale, industrielle et artisanale sans distinction.

#### ART. 2.

Au secundo de cet article la référence à la législation fiscale a été précisée.

Le quarto a été supprimé parce que le régime des baux d'immeubles appartenant à des mineurs a été réglé par les articles 13, alinéa 2, 16, III.

En ce qui concerne l'ancien quinto devenu le quarto, les Commissions réunies émettent le vœu que le Ministre des Finances péréquate, aux conjonctures actuelles, le taux de l'exonération qui date de l'arrêté des Secrétaires généraux du 13 janvier 1942.

#### PARAGRAPHE II. — De la durée du bail commercial.

#### ART. 3.

La fin de cet article a été doublement modifié.

A. — Après les mots « une société de personnes dont les associés actifs », il a été ajouté « ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ».

Dans la pensée des Commissions, le terme actif équivaut à associé qui gère. Or, il arrive fréquemment qu'une société de famille sous la forme d'une société de personnes à responsabilité limitée, confie l'administration de l'entreprise à des « gérants » étrangers.

Paragraaf 1 luidt thans : « Handelshuurovereenkomsten » in plaats van « Toepassingsgebied van de wet ».

Artikel 1 herhaalt in de vorm van een begripsbepaling de tekst van het vroegere artikel 1.

Het slot van dit artikel werd gewijzigd.

De tekst van 8 Februari 1950 luidde : « Ongeacht of die handel al dan niet een bijzaak is van een ambachts- of een nijverheidsbedrijf ».

De bedoeling van de Commissies is in de nieuwe tekst nog duidelijker te doen uitkomen, dat vóór alles de kleinhandel, niet de groothandel, beschermd wordt.

Natuurlijk bleek dit al uit de woorden « in hoofdzaak bestemd tot het drijven van kleinhandel » in de vroegere tekst, doch de slotzin van de vroegere tekst « bijzaak van een ambachts- of een nijverheidsbedrijf » was nog wat dubbelzinnig. De nieuwe formule is glashelder : « ongeacht of die handel al dan niet gepaard gaat met een ambachts- of een nijverheidsbedrijvigheid ».

Deze verduidelijking was van des te groter belang omdat het oorspronkelijk regeringsontwerp evenals het ontwerp van de Kamer de toepassing van de wet uitstrekke tot elke handels-, nijverheids- of ambacht-onderneming zonder onderscheid.

#### ART. 2.

In het 2<sup>o</sup> van dit artikel wordt de belastingwet duidelijker aangegeven.

Het 4<sup>o</sup> werd weggelaten, omdat de huur van onroerende goederen, toebehorende aan minderjarigen, geregeld wordt in de artikelen 13, 2<sup>o</sup> lid, en 16, III.

Voor het vroegere 5<sup>o</sup>, dat nu 4<sup>o</sup> geworden is, spreken de Verenigde Commissies de wens uit dat de Minister van Financiën het vrijgesteld bedrag, dat de laatste maal werd bepaald bij het besluit van de Secretarissen-Generaal van 13 Januari 1942, in overeenstemming zou brengen met de huidige omstandigheden.

#### PARAGRAAF II. — Duur van de handelshuurovereenkomsten.

#### ART. 3.

Het slot van dit artikel werd op twee plaatsen gewijzigd :

A. — Achter de woorden « een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten » werden de woorden « of vennoten die ten minste drie vierde van het kapitaal bezitten » ingelast.

Volgens de Commissieleden is « werkende vennoot » hetzelfde als vennoot die beheert. Vaak wordt in een familievennootschap in de vorm van een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid, het beheer der onderneming toevertrouwd aan « beheerders » die geen vennoten zijn.

Avec l'ancien texte, cette S.P.R.L. n'eut pu bénéficier du bénéfice de l'article 3, alinéa 5.

De là, la correction du texte admise par la Commission.

D'autre part, on peut aisément imaginer que pour jouir abusivement de ce bénéfice, de soi-disant commanditaires mettent en avant un gérant fictif « habile » au sens de l'article 3, alinéa 5.

Dans cette hypothèse, le juge repoussera la demande : *Fraus omnia corrumpit*.

B. — La référence finale à l'ancien article 26 relatif à l'indemnité d'éviction a été supprimée parce que le régime complet des indemnités d'éviction a été réglé par un texte nouveau.

## ART. 4.

Inchangé.

## ART. 5.

Inchangé.

## PARAGRAPHE III. — De la revision du loyer.

## ART. 6.

Inchangé.

## PARAGRAPHE IV. — Du droit du preneur d'aménager les lieux loués.

## ART. 7.

Le premier alinéa a été modifié dans sa présentation.

L'ancien 3<sup>e</sup> alinéa est devenu le 2<sup>me</sup>.

L'ancien 4<sup>e</sup> alinéa est devenu le 3<sup>e</sup>.

L'ancien 2<sup>e</sup> alinéa est devenu le 4<sup>e</sup>.

L'ancien 5<sup>e</sup> alinéa a été modifié dans sa présentation.

On peut trouver fort court le délai de dix jours dans lequel (art. 4 nouveau) le propriétaire doit notifier son opposition aux aménagements que son locataire lui renseigne comme étant le projet du sous locataire.

Mais il ne faut pas oublier que le locataire principal lui-même n'aura plus que dix jours pour notifier au sous-locataire sa propre opposition.

## ART. 8.

Ici deux modifications.

Le terme « suffisant » a été ajouté aux mots « contrat d'assurance » pour mettre en relief la pensée des Commissions. Il faut que le propriétaire, tenu en vertu de l'article 1386 du Code civil ou de toutes autres dispositions légales ou réglementaires, soit « effectivement » couvert de sa responsabilité civile du chef des aménagements et ce dans tous les cas.

Volgens de vroegere tekst had die P.V.B.A. niet het voordeel van artikel 3, lid 5, kunnen genieten.

Vandaar de wijziging die door de Commissie werd aanvaard.

Anderdeels kan men zich gemakkelijk indenken, dat, om op misbruikelijke wijze dit voordeel te genieten, zogenaamde commanditarissen een fictieve beheerder, « gerechtigd » in de zin van artikel 3, lid 5, zouden aanstellen.

In die veronderstelling zal de rechter de vraag verwerpen : *Fraus omnia corrumpit*.

B. — De verwijzing naar het vroeger artikel 26, betreffende de uitwinningvergoeding, werd weggelaten, omdat het volledig stelsel der uitwinningvergoeding door een nieuwe tekst is geregeld.

## ART. 4.

Ongewijzigd.

## ART. 5.

Ongewijzigd.

## PARAGRAAF III. — Herziening van de huur.

## ART. 6.

Ongewijzigd.

## PARAGRAAF IV. — Recht van de huurder om de gehuurde plaatsen geschikt te maken.

## ART. 7.

Van het 1<sup>e</sup> lid werd de inkleiding gewijzigd.

Het vroegere 3<sup>e</sup> lid is het 2<sup>e</sup> geworden.

Het vroegere 4<sup>e</sup> lid is het 3<sup>e</sup> geworden.

Het vroegere 2<sup>e</sup> lid is het 4<sup>e</sup> geworden.

Van het vroegere 5<sup>e</sup> lid werd de inkleiding gewijzigd.

De termijn van 10 dagen, binnen welke (lid 4, nieuw) de eigenaar zijn verzet moet betekenen tegen de geschiktmakingen die zijn huurder hem mededeelt als zijnde het voornemen van de onderhuurder, kan zeer kort schijnen.

Doch men mag niet vergeten dat de hoofdhuurder zelf nog slechts over 10 dagen zal beschikken om aan de onderhuurder zijn eigen verzet te betekenen.

## ART. 8.

Hier zijn er twee wijzigingen.

Het woord « toereikend » werd ingelast vóór « verzekeringcontract » om de bedoeling van de Commissies te doen uitkomen. De eigenaar, die op grond van artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek of van andere wets- of reglementsbevelingen gebonden is, moet « daadwerkelijk » gedekt zijn voor zijn burgerlijke aansprakelijkheid uit hoofde van de geschiktmakingen, en zulks in alle gevallen.

Si le contrat d'assurance est insuffisant, le juge doit refuser l'autorisation et même arrêter les travaux.

Les termes « signifiés à personne ou à domicile » ont été supprimés comme inutiles mais il a été précisé que l'ordonnance serait exécutoire sur minute et avant enregistrement.

ART. 9.

Inchangé.

PARAGRAPHE V. — De la cession de bail et de la sous-location.

ART. 10.

Alinéa premier : la présentation a été modifiée.

Remarquons que les termes « sous l'application de la présente loi » ont été naturellement supprimés, puisqu'il s'agira finalement d'articles intégrés dans le Code civil. Ces termes ont été également supprimés ailleurs et n'ont été maintenus que dans la partie transitoire de la loi.

Alinéa troisième :

Deux modifications de formes.

Une modification de fond, le mot « motivée » a été ajouté au mot opposition. Le bailleur devra donc faire savoir pourquoi il se refuse à la cession et à la sous-location. Ceci se justifie pour éviter, sur un refus sans motifs, que le preneur demandeur qui n'a que quinze jours pour prendre son recours contre le refus du bailleur, ne soit contraint de le faire à l'insu des raisons du bailleur, ce qui serait absurde.

ART. 11.

L'ancien alinéa 2 a été supprimé.

La raison en est double.

A) L'article 10, alinéa 3, permet au bailleur de s'opposer à la cession et à la sous-location, préalablement à leurs réalisations pour « de justes motifs ».

B) Quand la cession ou la sous-location est réalisée, le cessionnaire ou le sous-locataire devient locataire direct du bailleur (art. 11) et celui-ci exerce contre eux tous les droits que lui confèrent les nouvelles dispositions.

Ce deuxième alinéa a été jugé, en conséquence, inutile.

PARAGRAPHE VI. — De la transmission du bien loué.

ART. 12.

Une précision a été apportée à l'ancien article.

En effet, d'après l'ancien texte, il semblait que contre le preneur d'un bail ayant date certaine, réservant la faculté d'expulsion en cas d'aliénation,

Is het verzekeringscontract ontoereikend, dan moet de rechter de machtiging weigeren en zelfs de werken doen stopzetten.

De bewoordingen « aan de persoon of aan de woonplaats betekend » werden weggelaten daar zij nutteloos zijn, doch er wordt nader bepaald dat het bevelschrift uitvoerbaar is op de minuut en vóór registratie.

ART. 9.

Ongewijzigd.

PARAGRAAF V. — Overdracht van de huurovereenkomst en onderverhuring.

ART. 10.

Eerste lid : De inkleding werd veranderd.

Er zij opgemerkt dat de woorden « onder toepassing van deze wet » weggelaten werden, omdat deze artikelen ten slotte toch in het Burgerlijk Wetboek moeten opgenomen worden. Deze termen werden ook elders weggelaten en bleven alleen bestaan in de overgangsbepalingen.

Derde lid :

Twee vormwijzigingen.

Een wijziging van de inhoud, aan het woord « verzet » werden nl. de woorden « met redenen omkleed » toegevoegd. De verhuurder zal dus moeten te kennen geven, waarom hij de overdracht en de onderverhuring verbiedt. Dit is nodig om te voorkomen dat, na een weigering zonder reden, de huurder, die slechts vijftien dagen heeft om in beroep te komen tegen de weigering van de verhuurder, gedwongen zou zijn dit te doen zonder te weten waarom de verhuurder weigert, wat onzinnig zou zijn.

ART. 11.

Het vroegere 2<sup>e</sup> lid werd weggelaten.

Hiervoor bestaat een tweevoudige reden.

A) Op grond van artikel 10, derde lid, mag de verhuurder zich, om « geldige redenen », verzetten tegen de overdracht en de onderverhuring, voordat deze werkelijkheid worden.

B) Wanneer de overdracht of onderverhuring tot stand komt, wordt de nieuwe huurder of onderhuurder rechtstreekse huurder van de eigenaar (artikel 11) en oefent deze tegen hem alle rechten uit, die hem krachtens de nieuwe bepalingen toekomen.

Dit tweede lid werd dan ook overbodig geacht.

PARAGRAAF VI. — Overdracht van het gehuurde goed.

ART. 12.

Het vroegere artikel werd duidelijker gemaakt.

De vroegere tekst wekte namelijk de indruk, dat de nieuwe verkrijger tegen de houder van een huurovereenkomst met vaste datum, waarin de vrijheid

le nouvel acquéreur ne pouvait demander son expulsion en vertu des 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> de l'article 16 que si le preneur occupait les lieux depuis six mois au moins, ce qui ne se conçoit guère dans pareille hypothèse.

L'adoption d'un deuxième alinéa nouveau précise que la condition d'occupation pendant six mois au moins ne s'applique qu'aux baux sans date certaine.

L'ancien alinéa 2 de l'article 12 relatif à une indemnité d'éviction a été supprimé pour les raisons que nous avons déjà fait valoir.

PARAGRAPHE VII. — **Du droit de renouvellement du bail.**

ART. 13.

Alinéa premier inchangé sauf que l'alinéa deuxième de l'ancien article 13 a été intégré dans cet alinéa premier.

Un alinéa deuxième nouveau a été admis.

Quand le propriétaire est mineur au moment du renouvellement, son tuteur peut faire limiter celui-ci à une durée moindre si la majorité échoit dans un délai inférieur à neuf années.

ART. 14.

C'est l'ancien article 15.

L'alinéa premier en sa partie finale a vu sa présentation modifiée.

L'alinéa 2 nouveau précise que c'est à partir du début de la période de dix-huit mois, précédant la fin du bail, que le preneur devra supporter la visite de l'immeuble par des amateurs éventuels. Cela se justifie indiscutablement puisque le bailleur peut faire état d'offre de tiers.

Il faut nécessairement que ceux-ci puissent visiter l'immeuble préalablement.

Dans le système ancien, le droit de visite ne commençait qu'à partir de la notification du bailleur. Celui-ci devait dès lors exciper de l'offre de tiers qui n'auraient pas eu le droit de visiter l'immeuble, ce qui était indéfendable.

L'ancien article 14 a été supprimé et remplacé par l'article 16, III, nouveau.

ART. 15.

C'est la condensation et la simplification de ce qui était prévu à l'ancien article 16 qui est supprimé.

L'application du droit au renouvellement des locaux destinés à l'habitation et aux locaux accessoires s'effectue suivant les conditions et modalités prévus à l'article 4, pour la durée initiale du bail des mêmes locaux.

van uitzetting in geval van vervreemding, voorbehouden is, deze uitzetting krachtens 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> en 4<sup>o</sup> van artikel 16 alleen dan mocht vorderen, indien de huurder het goed sedert ten minste zes maanden gebruikte, wat in een dergelijke veronderstelling schier ondenkbaar is.

Het nieuwe tweede lid bepaalt nauwkeurig, dat dit gebruik sedert ten minste zes maanden slechts geëist wordt voor huurovereenkomsten zonder vaste datum.

Het vroegere tweede lid van artikel 12, betreffende een uitwinningsvergoeding, werd weggelaten om de hierboven reeds aangegeven redenen.

PARAGRAAF VII. — **Recht op hernieuwing van de huurovereenkomst.**

ART. 13.

Het eerste lid blijft onveranderd, behalve dat het tweede lid van het vroegere artikel 13 hierin opgenomen is.

Er werd een nieuw tweede lid aanvaard.

Wanneer de eigenaar minderjarig is bij de hernieuwing, kan de voogd de huurtijd doen verkorten, indien de eigenaar meerderjarig wordt binnen minder dan negen jaren.

ART. 14.

Dit is het vroegere artikel 15.

Het laatste gedeelte van het eerste lid werd anders ingekleed.

Het nieuwe tweede lid bepaalt, dat van de aanvang der achttiende maand vóór het verstrijken van de huurovereenkomst af, de huurder de gebeurlijke liefhebbers moet toelaten, om de plaatsen te bezichtigen. Dit laat zich ongetwijfeld verantwoorden, vermits de verhuurder aanbiedingen van derden kan laten gelden.

Het is noodzakelijk dat zij het gebouw vooraf kunnen bezichtigen.

In het oude stelsel ging het recht van bezichtiging slechts in met de betekening door de verhuurder. Deze moest dus het aanbod aanvoeren van een derde die het recht niet zou gehad hebben het goed te bezichtigen, wat niet te verdedigen is.

Het vroegere artikel 14 werd weggelaten en vervangen door het nieuw artikel 16, III.

ART. 15.

Dit artikel is een samenvatting en vereenvoudiging van het vroegere artikel 16, dat is weggefallen.

De toepassing van het recht op hernieuwing voor de tot bewoning bestemde lokalen en de bijlokalen geschiedt volgens de voorwaarden en modaliteiten als bepaald in artikel 4, voor de aanvankelijke duur van de huurovereenkomst betreffende die lokalen.

## ART. 16.

C'est l'ancien article 17.

I. — 1<sup>o</sup> Il a été ajouté les mots « ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital » aux mots « associés actifs ».

Nous en avons donné la raison dans notre commentaire de l'article 3.

2<sup>o</sup> Sans changement.

3<sup>o</sup> Sans changement.

4<sup>o</sup> Sans changement.

5<sup>o</sup> L'ancien texte portait que seul le refus du preneur d'accepter le loyer jugé équitable et normal par le juge était une cause de non renouvellement. Le texte nouveau y ajoute, très judicieusement, le refus du preneur d'accepter les autres conditions reconnues légitimes par le juge pour le renouvellement, conformément à l'article 18 nouveau.

On peut, en effet, imaginer que le propriétaire, en dehors d'une modification du taux du loyer subordonne son acquiescement au renouvellement à l'acceptation pour le preneur d'autres modifications du bail. Elles peuvent être raisonnables et légitimes et le juge peut les imposer conformément à l'article 18. Dès lors, s'il y a refus du preneur, ce refus est injustifié et le droit au renouvellement n'est pas fondé.

6<sup>o</sup> Sans changement.

7<sup>o</sup> Sans changement.

II. — Ce paragraphe nouveau remplace l'ancien article 14 supprimé.

III. — Ce paragraphe reproduit en faveur des mineurs, interdits, nu-propriétaires, femme mariée ou leurs héritiers, le privilège de s'opposer au premier renouvellement qui échoit à partir du moment où ils ont repris l'administration de leur bien.

Ils peuvent donc reprendre l'immeuble pour eux ou y mettre un tiers comme ils l'entendent.

Mais dès qu'un locataire nouveau est introduit par eux librement dans l'immeuble, s'il exerce un commerce de détail il est évidemment protégé, pour l'avenir, par les dispositions nouvelles. En effet, dès lors, il s'agit de baux commerciaux consentis par des bailleurs ordinaires et l'article 2, 3<sup>o</sup>, ne joue pas.

Dès lors, le nouveau preneur commerçant aura droit à un bail de neuf années et aux renouvellements de celui-ci, sauf les exceptions prévues à la présente section.

IV. — Le droit du bailleur de s'opposer, sans faire valoir de motif, au renouvellement moyennant une indemnité a été maintenu mais le nouveau texte précise que cette indemnité sera de trois années de loyer, avec éventuellement pour le preneur le droit de réclamer ce qu'il considère comme le préjudice intégral.

## ART. 16.

Is het vroegere artikel 17.

I. — 1<sup>o</sup> Na de woorden « werkende vennoten » werd toegevoegd : « of de vennoten die ten minste drie vierde van het kapitaal bezitten ».

De reden hiervan hebben wij bij de bespreking van artikel 3 vermeld.

2<sup>o</sup> Ongewijzigd.

3<sup>o</sup> Ongewijzigd.

4<sup>o</sup> Ongewijzigd.

5<sup>o</sup> De vroegere tekst bepaalde dat alleen de weigering van de huurder, om de door de rechter billijk en normaal geachte huurprijs te betalen, een oorzaak voor niet-hernieuwing was. De nieuwe tekst voegt hier zeer oordeelkundig aan toe de weigering van de huurder om de andere door de rechter, overeenkomstig het nieuwe artikel 18 wettig geachte voorwaarden voor de hernieuwing te aanvaarden.

Men kan inderdaad veronderstellen dat de eigenaar, buiten een wijziging van de huurprijs, zijn instemming met de hernieuwing ondergeschikt maakt aan de aanvaarding door de huurder van andere wijzigingen in de huurovereenkomst. Deze kunnen redelijk en gewettigd zijn en de rechter kan ze opleggen krachtens artikel 18. Weigering van de huurder is derhalve niet gerechtvaardigd en zijn recht op hernieuwing is niet gegrond.

6<sup>o</sup> Ongewijzigd.

7<sup>o</sup> Ongewijzigd.

II. — Deze nieuwe paragraaf vervangt het vroegere artikel 14.

III. — Deze paragraaf stelt ten behoeve van minderjarigen, onder voogdij gestelden, blote eigenaars, gehuwde vrouwen of dezer erfgenamen het recht open om zich te verzetten tegen de eerste hernieuwing welke vervalt nadat zij het beheer over hun goederen hervat hebben.

Zij kunnen dus het onroerend goed zelf betrekken of er een derde in plaatsen, naar believen.

Doch zohaast een nieuwe huurder door hen vrijelijk in het gebouw is ondergebracht, is hij, zo hij een kleinhandel heeft, voor de toekomst vanzelfsprekend beschermd door de nieuwe bepalingen. Immers, van dat oogenblik af gaat het om een handelshuur, toegestaan door gewone verhuurders en artikel 2, 3<sup>o</sup>, heeft geen uitwerking.

De nieuwe huurder-handelaar zal dan ook recht hebben op een huurovereenkomst van 9 jaar en op de hernieuwingen daarvan, behoudens de in deze afdeling bepaalde uitzonderingen.

IV. — Het recht van de verhuurder, om zich tegen de hernieuwing te verzetten zonder enige reden hiervoor aan te voeren, mits een vergoeding te betalen, werd gehandhaafd. De nieuwe tekst verduidelijkt echter, dat die vergoeding drie jaar huur moet bedragen, met eventueel recht voor de huurder om algehele vergoeding van het geleden nadeel te vorderen.



## ART. 17.

C'est l'article 18 du texte ancien, il est inchangé.

## ART. 18.

Ancien article 19, inchangé.

## ART. 19.

C'est l'ancien article 20.

Parmi les critères dont se servait le juge, pour établir en équité, le loyer normal, il y avait dans l'ancien texte, l'examen de la situation respective des parties.

Les Commissions réunies ont supprimé ce critère comme étranger à l'établissement objectif d'un loyer normal.

## ART. 20.

Cet article est nouveau.

Il signifie que dès que le juge a réglé, en cas de non accord entre parties, le taux du loyer et les autres conditions du bail, celui-ci est ainsi renouvelé pour neuf années, aux prix et conditions fixés par le juge.

L'ancien texte comportait un article 24 qui disait que le loyer fixé par le juge, en cas de désaccord des parties, « liait le preneur ».

Il a semblé aux Commissions réunies, contre-indiqué d'imposer pendant au moins trois ans au preneur un loyer qu'il affirme être incapable de payer.

D'autre part, il n'est pas de l'intérêt du bailleur de se lier avec un preneur qui peut être avec lui en difficultés de paiement.

C'est pourquoi les Commissions réunies ont admis en faveur du preneur le droit au désistement de sa demande de renouvellement.

## ART. 21.

Inchangé sauf une précision apportée à l'alinéa 4, le nouveau texte porte « si le preneur fait offre d'un loyer égal, à conditions égales », l'ancien texte portait « si le preneur fait offre égale, à conditions égales ».

Les deux textes ont le même sens, le nouveau est plus clair.

## ART. 22.

Il s'agit d'un amendement admis par la Haute Assemblée et qui permet de présenter un nouveau tiers, quand l'offre du premier a été écartée par le juge pour toute autre cause que l'absence de sincérité.

L'idée a été maintenue, la présentation simplifiée.

## ART. 17.

Dit is de ongewijzigde tekst van het vroeger artikel 18.

## ART. 18.

Vroeger artikel 19, ongewijzigd.

## ART. 19.

Dit is het vroeger artikel 20.

Onder de criteria waarop de rechter steunt om naar billijkheid de normale huur vast te stellen, vermeldt de vroegere tekst het onderzoek van de respectieve toestand van partijen.

De Verenigde Commissies hebben dit laten wegvallen, daar het volgens hen geen betrekking heeft met de objectieve vaststelling van de normale huurprijs.

## ART. 20.

Dit artikel is nieuw.

Het betekent dat, zohaast de rechter, ingeval de partijen niet tot een overeenkomst geraken, het bedrag van de huurprijs en de andere voorwaarden van de huur heeft vastgesteld, de huur daardoor voor 9 jaar hernieuwd wordt, tegen de door de rechter vastgestelde prijs en voorwaarden.

In de vroegere tekst kwam een artikel 24 voor, waarin bepaald werd dat de door de rechter vastgestelde huurprijs, in geval van niet-overeenkomst van partijen « de huurder bond ».

Het bleek de Verenigde Commissies niet aangevozen de huurder tijdens ten minste 3 jaar te verplichten tot betaling van een huurprijs, die hij verklaart niet te kunnen betalen.

Anderdeels is het niet in het belang van de verhuurder een verbintenis aan te gaan met een huurder die hem misschien niet zal kunnen betalen.

Daarom hebben de Verenigde Commissies ten voordele van de huurder het recht aanvaard afstand te doen van zijn aanvraag tot hernieuwing.

## ART. 21.

Ongewijzigd, behoudens een vormwijziging in lid 4. De nieuwe tekst luidt : « Zo de huurder een gelijke huurprijs aanbiedt, onder gelijke voorwaarden », de vroegere tekst luidde : « Doet de huurder een gelijk aanbod, tegen gelijke voorwaarden ».

De betekenis is dezelfde, de nieuwe tekst is duidelijker.

## ART. 22.

Dit is een amendement dat door de Hoge Vergadering werd aangenomen en waardoor het mogelijk wordt het aanbod van een nieuwe derde aan te voeren, wanneer het aanbod van de eerste door de rechter afgewezen is om enige andere reden dan onoprechtheid.

De gedachte werd gehandhaafd, de inkleiding is eenvoudiger.

ART. 23.

Inchangé, sauf la numérotation des articles où le texte renvoie.

ART. 24.

C'est l'ancien article 25 dont, dans notre rapport précédent, nous soulignons l'ambiguïté.

Le texte nouveau est clair.

L'article 14 prévoit que le bailleur a trois mois à partir de la demande de renouvellement du preneur pour prendre attitude et éventuellement notifier les conditions de son accord. Il lui serait loisible dans ce délai de trois mois de présenter toutes ses objections l'une après l'autre, encore que ce soit pratiquement impossible.

Mais il était nécessaire qu'un texte spécial prévoie que si le jugement qui déboute le bailleur de son opposition au renouvellement est rendu au-delà du délai de trois mois ci-dessus, le bailleur peut encore, dans le mois du jugement, préciser ses conditions au renouvellement et exciper de l'offre d'un tiers.

PARAGRAPHE VIII. — De l'indemnité d'éviction.

ART. 25.

Cet article a donné lieu au plus grand nombre de controverses. Aussi bien, à son occasion, ont été à nouveau commentés et remis au point les fondements juridiques de l'indemnité d'éviction.

Le texte nouveau de l'article confirme ce que nous disions au début de ce rapport, que les Commissions s'étaient principalement inspirées de la théorie de l'enrichissement sans cause et aussi d'une certaine doctrine de l'abus de droit.

Tout le texte est nouveau.

Alinéa premier. — Le principe de l'indemnité forfaitaire y est confirmé. Les parties peuvent y déroger relativement à une indemnité échue, c'est-à-dire au moment où le refus de renouvellement est acquis dans un des cas prévus à l'article 25. Le caractère forfaitaire de l'indemnité se justifie par la limitation de son taux, par l'intérêt évident qu'il y a d'éviter des procès, et par la considération que, dans les cas, où elle est due, il y a présomption que le bailleur n'agit que dans son intérêt exclusif, sans prendre en considération les intérêts du preneur.

<sup>10</sup> En effet, l'indemnité forfaitaire d'un an n'est due que si le propriétaire change la destination commerciale de son immeuble en une destination de logement, ou s'il entend reconstruire son immeuble.

ART. 23.

Ongewijzigd, behoudens de nummering van de artikelen waarnaar in de tekst verwezen wordt.

ART. 24.

Dit is het vroeger artikel 25 waarvan wij in ons vorig verslag de dubbelzinnigheid in het licht gesteld hadden.

De nieuwe tekst is klaar.

Artikel 14 bepaalt dat de verhuurder 3 maand tijd heeft vanaf het oogenblik van de aanvraag tot hernieuwing van de huurder, om een beslissing te treffen en gebeurlijk de voorwaarden van zijn instemming mede te delen. Het zou hem vrij staan, binnen de termijn van 3 maanden al zijn opwerpen de een na de andere in te dienen, hoewel dit practisch onmogelijk is.

Doch het was nodig dat in een bijzondere tekst bepaald werd dat, wanneer het vonnis waarbij de verhuurder van zijn verzet tegen de hernieuwing wordt afgewezen, uitgesproken wordt na de vorenbedoelde termijn van drie maanden, de verhuurder binnen de maand van de uitspraak van het vonnis nog zijn voorwaarden tot de hernieuwing nader mag bepalen en het aanbod van een derde mag aanvoeren.

PARAGRAAF VIII. — Uitwinningsvergoeding.

ART. 25.

Dit artikel heeft aanleiding gegeven tot het grootste aantal discussies. Ter gelegenheid van zijn bespreking werden de juridische grondslagen van de uitwinningsvergoeding dan ook opnieuw besproken en nader afgerond.

De nieuwe tekst van het artikel bevestigt wat wij in het begin van dit verslag zegden, namelijk dat de Commissies zich voornamelijk hadden laten leiden door de theorie van de verrijking zonder grond en ook door een zekere rechtsleer van het misbruik van recht.

De tekst is volkomen nieuw.

Eerste lid. — Het beginsel van de forfaitaire vergoeding wordt er in bevestigd, met dien verstande dat de partijen er mogen van afwijken in verband met een vervallen vergoeding, d.w.z. op het tijdstip dat de weigering tot hernieuwing verkregen is in een van de in artikel 25 vermelde gevallen. De forfaitaire aard van de vergoeding is verantwoord door de beperktheid van haar bedrag, door het klaarblijkelijk belang processen te vermijden en door de beschouwing dat, in de gevallen waarin zij beschuldigd is, het vermoeden bestaat dat de verhuurder uitsluitend in eigen belang handelt, zonder inachtneming van de belangen van de huurder.

<sup>10</sup> De forfaitaire vergoeding ten bedrage van één jaar huur is immers slechts verschuldigd wanneer de eigenaar de bestemming van zijn onroerend goed wijzigt en het niet meer tot handelsdoeleinden maar

Deux hypothèses où, légitimement bien entendu, le propriétaire fait une spéculation immobilière importante.

Ceci d'autant plus que les reconstructions rendues nécessaires par force majeure, vétusté, dispositions légales ou réglementaires, n'entraînent aucune indemnité.

2° L'indemnité forfaitaire est doublée si le nouvel occupant quel qu'il soit, exerce immédiatement un commerce similaire à l'ancien. Ceci est une application évidente du principe de l'enrichissement injustifié au détriment d'autrui.

L'alinéa 9 du même article permet dans cette hypothèse au preneur sortant de prétendre à une indemnité plus forte si le profit réalisé par le nouvel occupant dépasse manifestement l'indemnité forfaitaire.

Les Commissions mettent l'accent sur le mot « manifestement ». Il faut que cette disproportion soit évidente et importante. L'alinéa 10, nouveau, permet également au bailleur de faire écarter par le juge, en tout ou partie, l'indemnité forfaitaire ou l'indemnité complémentaire, s'il prouve que celles-ci sont « manifestement » exagérées, vu l'état d'abandon où se trouve le commerce au moment de la reprise.

Les Commissions, ici aussi, insistent sur le mot « manifestement ». Il faut que cette exagération saute aux yeux.

Le terme « similaire » discuté en Commission et qui figure à la loi française, a été maintenu. Les Commissions l'entendent dans ce sens que la similitude du commerce et de la clientèle, fait profiter le nouvel occupant de l'effort de l'ancien et le met en concurrence avec ce dernier.

3° La même indemnité forfaitaire de deux années est due si l'occupant quel qu'il soit ne réalise pas dans les six mois et ce pendant deux années, l'intention par laquelle l'ancien preneur a été évincé.

Ici aussi s'applique le principe de l'indemnité plus forte que le forfait, inscrite à l'alinéa 9 corrigée par l'alinéa 10.

Il est évident qu'il y a absence d'indemnisation dans tous les cas où un motif grave a différé ou empêché la réalisation de l'intention.

4° L'indemnité est d'une année, sans pouvoir être majorée par application des alinéas 9 et 10 du même article quand l'un des preneurs a été écarté par l'offre d'un tiers. Mais il faut que le preneur sortant ait fait lui aussi une offre sérieuse. Ceci pour éviter que le preneur, en cas d'offre d'un tiers, ne soit tenté de faire systématiquement une offre quelconque, non dans le désir raisonnable d'obtenir un renouvellement, mais pour jouir de l'indemnité prévue au quarto; c'est ce qui indique le mot « sérieuse » ajouté dans le texte. Si en cas de conflit,

tot huisvesting bestemt of verlangt het weder op te bouwen. Twee mogelijke gevallen waarin, op gewettigde grond wel te verstaan, de eigenaar een belangrijke immobiliënspeculatie verricht.

Dit des te meer daar de door nooddwang, ouderdom, wets- of reglements-bepalingen nodig gemaakte herbouwingen geen betaling van vergoeding medebrengen.

2° De forfaitaire vergoeding wordt verdubbeld wanneer de nieuwe huurder, wie hij ook zij, onmiddellijk een handel drijft die van dezelfde aard is als de vroegere. Dit is een vanzelfsprekende toepassing van het beginsel van de ongeoorloofde verrijking ten nadele van anderen.

Het 9° lid van hetzelfde artikel laat in dit geval aan de uittredende huurder toe op een hogere vergoeding aanspraak te maken wanneer de door de nieuwe huurder gemaakte baten duidelijk de forfaitaire vergoeding overtreffen.

De Commissies leggen de nadruk op het woord « kennelijk ». Het is nodig dat de wanverhouding duidelijk blijkt en van belang zij. Het nieuwe 10° lid laat de verhuurder eveneens toe, door de rechter geheel of gedeeltelijk de forfaitaire of de aanvullende vergoeding te doen afwijzen, wanneer hij bewijst dat deze « kennelijk » overdreven zijn, gelet op de staat van verlaten waarin de handel zich op het ogenblik van de overname bevindt.

Hier ook leggen de Commissies de nadruk op het woord « kennelijk ». Die overdrevenheid moet opvallend zijn.

Het woord « similaire », dat in de Commissie besproken werd en uit de Franse wet is overgenomen, werd gehandhaafd. De Commissies verstaan die term in deze zin, dat de gelijkaardigheid van de handel en van de clientele de nieuwe huurder doet voordeel halen uit de krachtsinspanning van de vroegere huurder en hem tot zijn concurrent maakt.

3° Dezelfde forfaitaire vergoeding ten belope van twee jaar huur is verschuldigd wanneer de huurder, wie hij ook zij, binnen de zes maanden en wel in de loop van twee jaren, het voornemen niet ten uitvoer brengt waardoor de vroegere huurder werd verdrongen.

Hier ook is het beginsel van de in het 9° lid vermelde en in het 10° lid verbeterde beginselen van de meer dan het forfaitair bedrag belopende vergoeding van toepassing.

Het spreekt vanzelf, dat geen vergoeding verschuldigd is in al de gevallen waarin een gewichtige reden de voltrekking van het voornemen uitgesteld of belet heeft.

4° De vergoeding is gelijk aan één jaar huur en kan niet verhoogd worden bij toepassing van het 9° en het 10° lid van hetzelfde artikel, wanneer de vroegere huurder uitgewonnen werd door het aanbod van een derde. Maar het aanbod van de uittredende huurder moet eveneens ernstig zijn, zulks om te vermijden dat de huurder, ingeval een derde een aanbod doet, een neiging zou hebben om systematisch een aanbod te doen, niet met het redelijk verlangen de hernieuwing te verkrijgen, doch om de in het 4° bepaalde vergoeding op te strijken; daarop

le juge estime que l'offre du preneur n'était pas « sérieuse », il n'y aura pas indemnité.

Les Commissions ont maintenu cette indemnité d'une année parce qu'elles ont estimé que l'intérêt du propriétaire et du tiers enchérisseur de voir le preneur ancien quitter les lieux, justifiait une participation de leur part au préjudice subi par ce dernier.

Il est à remarquer que dans l'hypothèse du 4<sup>o</sup> l'indemnité forfaitaire d'un an de loyer est basée sur le taux du nouveau loyer offert par le tiers enchérisseur. La raison est de rendre plus difficile une collusion entre bailleur et tiers, toujours à redouter en pareille espèce.

5<sup>o</sup> La même indemnité est doublée avec possibilité d'application des alinéas 9 et 10, si le tiers, nouveau preneur, exerce un commerce similaire à celui du preneur sortant.

6<sup>o</sup> C'est le cas, où l'exercice d'un commerce similaire se ferait après l'entrée en jouissance du preneur nouveau, à l'insu du preneur ancien et ce dans un délai de deux années. Dans cette hypothèse, qui était prévue dans l'ancien texte, l'ancien preneur peut réclamer les indemnités prévues à l'article 25 s'il n'a rien touché et éventuellement les compléments d'indemnités prévus au même article, s'il n'a touché que l'indemnité forfaitaire d'un an.

L'alinéa 8 est le rappel d'une disposition existant dans l'ancien texte.

L'alinéa 9 et l'alinéa 10 ont été commentés plus haut.

Le dernier alinéa de l'article 25 est une solution transactionnelle de plusieurs amendements.

Il vise un cas particulier, encore que d'usage assez fréquent dans les relations de brasseur et de cafetier.

C'est l'hypothèse où le bailleur « donne en location » en même temps le fonds de commerce (matériel, fournitures, etc.) et l'immeuble dont il est propriétaire ou locataire principal. Ce contrat *sui generis* s'accompagne souvent d'engagement du « preneur » de se fournir exclusivement chez le « bailleur ».

Il est évident qu'il s'agit en l'espèce d'un contrat intermédiaire entre un louage de service et un louage de chose. L'ancien texte n'admettait, en cas d'éviction, aucune indemnité pour le preneur, à l'exception de celle prévue pour des aménagements éventuels faits à ses frais.

Le nouveau texte, fruit de beaucoup de conciliation, y ajoute une indemnité d'éviction, si le preneur évincé démontre qu'il a, par son propre fait, augmenté d'au moins 15 % l'importance du fonds de commerce.

Le juge fixera cette indemnité en équité.

Les Commissions estiment que la comparaison se fait entre la valeur du fonds de commerce au

doelt het woord « ernstig », dat in de tekst bijgevoegd is. Wanneer, in geval van betwisting, de rechter oordeelt dat het aanbod van de huurder niet « ernstig » was, is er geen vergoeding verschuldigd.

De Commissies hebben die vergoeding gelijk aan één jaar huur gehandhaafd, omdat zij van oordeel waren dat het belang dat de eigenaar en de meerbiedende derde er bij hebben de vroegere huurder de lokalen te zien verlaten, een deelneming in het door deze laatste geleden nadeel billijkt.

Er zij opgemerkt dat in de veronderstelling van het 4<sup>o</sup>, de vaste vergoeding van één jaar huur berekend wordt op de nieuwe huurprijs, aangeboden door de meerbiedende derde. De reden hiervan is, geheime verstandhouding tussen verhuurder en derde, welke ten deze steeds te vrezen valt, moeilijker te maken.

5<sup>o</sup> De vergoeding wordt verdubbeld, met mogelijke toepassing van het 9<sup>e</sup> en het 10<sup>e</sup> lid, indien de derde, nieuwe huurder, een gelijkaardige handel als de uittrekkende huurder drijft.

6<sup>o</sup> Geldt het geval, dat een gelijkaardige handel wordt begonnen na de ingebruikneming door de nieuwe huurder, buiten weten van de oude huurder en zulks binnen een termijn van twee jaar. In die veronderstelling, welke in de vroegere tekst voorzien was, kan de vroegere huurder de bij artikel 25 bepaalde vergoeding vorderen, indien hij niets getrokken heeft, en eventueel de aanvullende vergoedingen volgens hetzelfde artikel, indien hij slechts de vaste vergoeding van één jaar huur ontvangen heeft.

Het 8<sup>e</sup> lid neemt een bepaling uit de vroegere tekst over.

Het 9<sup>e</sup> en het 10<sup>e</sup> lid werden hiervoren besproken.

Het laatste lid van artikel 25 is een vergelijk tussen verschillende amendementen.

Het beoogt een bijzonder geval, dat vrij vaak voorkomt in de betrekkingen tussen brouwer en herbergier.

Het geldt het geval dat de verhuurder tegelijkertijd de handelszaak (materieel, behoeftigheden, enz.) en het gebouw, waarvan hij eigenaar of onderverhuurder is, in huur geeft. Dat contract *sui generis* gaat vaak vergezeld van een verbintenis van de « huurder » om uitsluitend bij de « verhuurder » te kopen.

Het is klaar dat het hier gaat om een contract dat tussen dienstverhuring en zaakverhuring ligt. De vroegere tekst verleende bij uitwinning geen vergoeding aan de huurder, tenzij voor de op zijn kosten uitgevoerde verbouwingen.

De nieuwe tekst, vrucht van veel toegeving, verleent een uitwinningvergoeding, indien de uitgewonnen huurder bewijst dat hijzelf de belangrijkheid van het handelsfonds met ten minste 15 t. h. heeft vergroot.

De rechter zal die vergoeding naar billijkheid vaststellen.

De Commissies zijn van oordeel dat de vergelijking moet geschieden tussen de waarde van de handels-

moment où le preneur évincé l'a reçu et sa valeur au moment où on le lui reprend; le taux du loyer, sans être le seul, est un élément d'appréciation.

## ART. 26.

C'est la reproduction inchangée de l'ancien article 28.

## ART. 27.

Inchangé.

## PARAGRAPHE IX. — De la procédure.

## ART. 28.

C'est l'ancien article 30.

Cet article sur la compétence modifie et précise l'article 30 de l'ancien texte.

Les demandes fondées sur la présente section sont de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble principal.

Les termes « nonobstant toutes clauses contraires, antérieures au litige » visent exclusivement la compétence territoriale du juge de paix mais n'excluent pas le recours de l'accord des parties, à un arbitrage, pour régler les difficultés résultant de l'application de la loi, suivant la procédure instaurée par les articles 1003 à 1028 de Code de Procédure Civile.

En cas de pluralité d'immeubles, c'est l'immeuble au revenu cadastral le plus élevé, qui établit la compétence territoriale.

## ART. 29.

C'est l'ancien article 31, inchangé.

## ART. 30.

C'est l'ancien article 32, inchangé.

## ART. 31.

C'est l'ancien article 33, inchangé.

## ARTICLE 2.

**Dispositions transitoires.**

## ART. 32.

C'est l'ancien article 34.

L'alinéa 1 est inchangé.

L'alinéa 2 a été changé dans sa présentation.

zaak op het oogenblik dat de uitgewonnen huurder ze betrok, en de waarde op het oogenblik dat hij ze verliet; de huurprijs is een beoordelingsgegeven, maar niet het enige.

## ART. 26.

Ongewijzigde tekst van het vroeger artikel 28.

## ART. 27.

Ongewijzigd.

## PARAGRAAF IX. — Rechtspleging.

## ART. 28.

Is het vroeger artikel 30.

Dit artikel, betreffende de bevoegdheid, wijzigt en verduidelijkt artikel 30 van de vroegere tekst.

De eisen op grond van deze afdeling behoren tot de bevoegdheid van de vrederechter van de plaats, waar het voornaamste onroerend goed gelegen is.

De woorden « niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst, dagtekenende van vóór het ontstaan van het geschil », hebben uitsluitend betrekking op de territoriale bevoegdheid van de vrederechter, maar verhinderen niet het beroep op een scheidsrechter, in gemeen overleg van partijen, om de moeilijkheden ingevolge de toepassing der wet te beslechten, volgens de rechtspleging ingevoerd bij de artikelen 1003 tot 1028 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtspleging.

Ingeval er verschillende onroerende goederen zijn, wordt de territoriale bevoegdheid bepaald door het onroerend goed met het hoogste kadastraal inkomen.

## ART. 29.

Dit is het vroeger artikel 31, zonder wijzigingen.

## ART. 30.

Dit is het vroeger artikel 32, zonder wijzigingen.

## ART. 31.

Dit is het vroeger artikel 33, zonder wijzigingen.

## ARTIKEL 2.

**Overgangsbepalingen.**

## ART. 32.

Dit is het vroeger artikel 34.

Lid 1 is ongewijzigd gebleven.

Van lid 2 werd de inkleding veranderd.

A l'alinéa 3, les termes « ceux à durée indéterminée » ont été avec raison préférés aux termes « ceux conclus sans date certaine » car l'opposition entre l'alinéa 2 et l'alinéa 3 est faite entre le régime des baux en cours ayant encore une durée certaine à courir et les baux prorogés ou sans durée déterminée.

On peut aussi bien imaginer un bail non enregistré, ayant toutefois une durée déterminée.

L'alinéa 4, réserve faite de la numérotation de l'article de renvoi est inchangé.

Les termes « présente loi » ont été maintenus puisqu'il s'agit de dispositions transitoires.

Le dernier alinéa reste inchangé.

ART. 33.

C'est l'ancien article 35, inchangé.

ART. 34.

Le premier alinéa reproduit le premier alinéa de l'ancien article 36. La forme et la numérotation des articles de référence sont changées.

L'alinéa 2 reproduit l'alinéa 2 de l'article 36 avec une ajoute qui précise que si même les dispositions exceptionnelles sur les loyers exonéraient certains loyers à revenu important, en matière de bail commercial, en tous cas, le droit du bailleur de faire adapter le taux du loyer aux majorations légales, n'en serait pas entamé.

L'alinéa 3 de l'article 36 ancien obligeait les parties à soumettre le cas au juge. Il est supprimé.

La formule actuelle est tout aussi fondée mais plus simple et plus rapide.

L'alinéa 3, ancien alinéa 4 de l'article 36 du texte précédent, est reproduit avec deux modifications.

Les termes « ou prorogés » ont été supprimés, pour le motif que l'article ne trouve d'application que pour les baux ayant encore une durée déterminée à courir, par conséquent aux « baux en cours ».

La dernière phrase de l'ancien alinéa 4 de l'article 36, du texte précédent, a été supprimée comme inutile.

Le texte ci-après et le rapport ont été adoptés à l'unanimité.

*Le Rapporteur,*  
C. LOHEST.

*Les Présidents,*  
H. ROLIN,  
A. MARIEN.

In lid 3 werden de woorden « die met onbepaalde duur » terecht verkozen boven « die zonder vaste datum », want de tegenstelling tussen het 2<sup>e</sup> en het 3<sup>e</sup> lid, bestaat in het regime der lopende huur die nog een bepaalde termijn te lopen heeft en de verlengde huur of de huur zonder bepaalde duur.

Men kan zich evengoed een niet-geregistreerde huur die toch een bepaalde duur heeft, indenken.

Het 4<sup>e</sup> lid bleef ongewijzigd, behoudens de nummering van het artikel waarnaar verwezen wordt.

De woorden « deze wet » werden behouden omdat het overgangsbepalingen geldt.

Het laatste lid is ongewijzigd gebleven.

ART. 33.

Dit is het vroeger artikel 35, zonder wijzigingen.

ART. 34.

Het eerste lid is het eerste lid van het vroeger artikel 36. De vorm en de nummering van de artikelen waarnaar verwezen wordt zijn gewijzigd.

Het 2<sup>e</sup> lid stemt overeen met het 2<sup>e</sup> lid van artikel 36, met een toevoeging waarin bepaald wordt dat, zelfs indien in uitzonderingsbepalingen op de huur, een uitzondering zou gemaakt worden voor bepaalde huurovereenkomsten met belangrijk inkomen, op het gebied van handelshuurovereenkomsten nochtans het recht van de verhuurder om de huurprijs aan de wettelijke verhogingen aan te passen, niet zou beperkt zijn.

Het 3<sup>e</sup> lid van het vroeger artikel 36 verplicht de partijen er toe het geval aan de rechter voor te leggen. Het is weggelaten.

De huidige formule is even gegrond, doch eenvoudiger en vlugger.

Het 3<sup>e</sup> lid, het vroeger 4<sup>e</sup> lid van artikel 36, is overgenomen met twee wijzigingen.

De woorden « of verlengd » werden weggelaten, daar het artikel slechts van toepassing is op huurovereenkomsten welke nog een bepaalde duur te lopen hebben, derhalve op « lopende huurovereenkomsten ».

De laatste volzin van het vroegere 4<sup>e</sup> lid van artikel 36, bleek nutteloos en werd dus weggelaten.

De hierna overgedrukte tekst en dit verslag werden eenparig aangenomen.

*De Verslaggever,*  
C. LOHEST.

*De Voorzitters,*  
H. ROLIN,  
A. MARIEN.

**Texte adopté au premier vote et revu  
par les commissions réunies.**

**ARTICLE PREMIER.**

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

**SECTION *Ibis*.**

**DES REGLES PARTICULIERES  
AUX BAUX COMMERCIAUX.**

**PARAGRAPHE I. — Des baux commerciaux.**

**ART. 1<sup>er</sup>.**

Par baux commerciaux on entend ceux ayant pour objet des immeubles ou parties d'immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance, soit de l'accord exprès des parties en cours du bail, sont affectés principalement à l'exercice d'un commerce de détail, que ce commerce s'accompagne ou non d'une activité artisanale ou industrielle.

**ART. 2.**

Toutefois ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

1<sup>o</sup> les baux qui, en raison de la nature du bien ou de sa destination ou des usages, sont normalement consentis pour une durée inférieure à un an;

2<sup>o</sup> les baux portant sur des immeubles ou des parties d'immeubles exempts ou exonérés de l'impôt foncier en vertu de l'article 4, § 2, de la loi du 7 mars 1924, modifiée par l'article 2 de la loi du 13 juillet 1930;

3<sup>o</sup> les baux consentis par les administrateurs provisoires des biens d'autrui;

4<sup>o</sup> les baux d'immeubles qui, à raison de la modicité de leur revenu cadastral, bénéficient de la réduction du droit d'enregistrement par application de l'article 53 du Code des droits d'enregistrement ou les baux de parties de ces immeubles.

**PARAGRAPHE II. — De la durée du bail commercial.**

**ART. 3.**

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

**Tekst in eerste lezing aangenomen en herzien  
door de verenigde commissies.**

**EERSTE ARTIKEL.**

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

**AFDELING *Ibis*.**

**REGELEN EIGEN  
AAN DE HANDELSHUOVEREENKOMSTEN.**

**PARAGRAAF I. — Handelshuurovereenkomsten.**

**ART. 1.**

Onder handelshuurovereenkomsten verstaat men huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend bij de ingenottreding, hetzij door een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop der huurovereenkomst, in hoofdzaak bestemd zijn tot het drijven van kleinhandel, ongeacht of die handel al dan niet gepaard gaat met een ambachts- of een nijverheidsbedrijvigheid.

**ART. 2.**

Vallen echter niet onder de bepalingen van deze afdeling :

1<sup>o</sup> de huurovereenkomsten die, wegens de aard of de bestemming van het goed of de gebruiken, normaal toegestaan worden voor minder dan één jaar;

2<sup>o</sup> de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die krachtens artikel 4, § 2, der wet van 7 Maart 1924, gewijzigd bij artikel 2 der wet van 13 Juli 1930, van de grondbelasting vrijgesteld zijn;

3<sup>o</sup> de huurovereenkomsten toegestaan door voorlopige beheerders van andermans goederen;

4<sup>o</sup> de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen die, wegens hun gering kadastraal inkomen, vermindering genieten van het registratierecht bij toepassing van artikel 53 van het Wetboek der registratierechten of de huurovereenkomsten betreffende gedeelten van die onroerende goederen.

**PARAGRAAF II. — Duur van de handelshuurovereenkomsten.**

**ART. 3.**

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

Cette disposition s'applique aux sous-locations sans que celles-ci puissent se prolonger au delà du bail principal.

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

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

Le contrat de bail peut, en outre, autoriser le bailleur à mettre fin au bail à l'expiration de la troisième ou de la sixième année, moyennant un préavis d'un an, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, en vue d'exercer effectivement lui-même dans l'immeuble un commerce ou d'en permettre l'exploitation effective par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital doivent être chacun personnellement habile à l'exploitation.

#### ART. 4.

La durée légale de la location s'applique :

1<sup>o</sup> au bail des locaux destinés à l'habitation qui font partie de l'ensemble contenant l'établissement commercial, si le bailleur est le même que celui de cet établissement;

2<sup>o</sup> au bail des locaux accessoires nécessaires à l'exercice du commerce, même s'il n'y a pas identité de bailleur, à condition dans ce dernier cas qu'il ait été fait expressément mention dans le bail de cette affectation commerciale.

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 peut être limitée 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 apposer sur les locaux pendant les six mois qui suivent son départ, un avis apparent indiquant le lieu où il a transféré son commerce.

### PARAGRAPHE 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

Die bepaling geldt voor de onderverhuringen, zonder dat zij langer mogen duren dan de hoofdhuurovereenkomst.

De huurder kan evenwel aan de lopende huurovereenkomst een einde maken bij het verstrijken van het derde en van het zesde jaar, mits opzegging van zes maanden bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

Partijen kunnen er eveneens te allen tijde een einde aan maken, onder voorwaarde dat hun akkoord blijkt uit een authentieke akte of uit een verklaring, afgelegd bij ondervraging vóór de rechter.

Buitendien kan het huurcontract de verhuurder er toe machtigen bij het verstrijken van het derde of van het zesde jaar een einde te maken aan de huurovereenkomst, mits één jaar te voren op te zeggen bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief, ten einde in het onroerend goed werkelijk zelf handel te drijven of de werkelijke exploitatie er van toe te laten door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie, door zijn echtgenoot, diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande linie of aangenomen kinderen of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierde van het kapitaal bezitten, ieder persoonlijk tot de exploitatie gerechtigd dienen te zijn.

#### ART. 4.

De wettelijke duur van de huur is van toepassing :

1<sup>o</sup> op de huurovereenkomst van de tot woning bestemde lokalen die deel uitmaken van het geheel dat de handelsinrichting omvat, indien de verhuurder dezelfde is als die van deze inrichting;

2<sup>o</sup> op de huurovereenkomst van de tot de uitoefening van de handel nodige bijlokale, zelfs ingeval er geen identiteit van verhuurder is, onder voorwaarde, in laatstbedoeld geval, dat in de huurovereenkomst uitdrukkelijk melding van die handelsbestemming werd gemaakt.

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, kan de huurtermijn er van beperkt worden tot de duur van de nog te lopen termijn der huurovereenkomst van de hoofdinrichting.

#### ART. 5.

Gedurende de zes maanden die op zijn vertrek volgen, kan ieder huurder wiens huurovereenkomst verstreken is, op de lokalen een duidelijk zichtbaar bericht aanbrengen met aanduiding van de plaats waarnaar hij zijn handel heeft overgebracht.

### PARAGRAAF 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



l'immeuble loué a augmenté ou diminué d'au moins 15 p. c. 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 définitive.

**PARAGRAPHE IV. — Du droit du preneur d'aménager les lieux loués.**

**ART. 7.**

Le preneur a le droit d'effectuer dans les lieux loués toute transformation utile à son commerce, à la condition de ne compromettre ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique du bâtiment, et d'aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, de tous les changements projetés, en lui communiquant les plans, afin de lui permettre de s'y opposer, le cas échéant, pour de justes motifs.

Le bailleur qui, dans les trente jours de la réception de l'avis adressé par le preneur, ne lui a pas notifié, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, qu'il s'oppose à l'exécution de ces transformations, 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.

En cas de sous-location à usage commercial, le locataire principal est tenu, dans les dix jours de la réception de l'avis lui notifié par le sous-locataire, d'aviser le propriétaire de l'intention du sous-locataire d'aménager les lieux loués. Le propriétaire qui veut s'opposer à l'exécution des transformations, doit le faire connaître au locataire principal, à peine de déchéance, dans les dix jours de la réception de cette notification.

Au cas où des travaux sont exécutés sans accord ou autorisation ou sans s'y conformer, le bailleur et le cas échéant le propriétaire peuvent faire arrêter les travaux sur simple ordonnance du juge de paix, rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement.

Le bailleur et le propriétaire ont accès aux travaux. Ils peuvent aussi y déléguer tous mandataires de leur choix.

omstandigheden, de normale huurwaarde van het gehuurde goed gestegen of gedaald is met ten minste 15 t. h. 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 beslissing.

**PARAGRAAF IV. — Recht van de huurder om de gehuurde plaatsen geschikt te maken.**

**ART. 7.**

De huurder heeft het recht in de gehuurde plaatsen elke verbouwing uit te voeren die van nut is voor zijn handelsbedrijf, op voorwaarde noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de aesthetiek van het gebouw in gevaar te brengen, en vooraf de verhuurder in kennis te stellen, bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, van al de voorgenomen veranderingen, door hem de plannen mede te delen, opdat het hem, in voorkomend geval, zou mogelijk zijn zich er tegen te verzetten om grondige redenen.

De verhuurder, die binnen dertig dagen na de ontvangst van de door de huurder gezonden kennisgeving, aan deze niet bij ter post aangetekende brief of deurwaardersexploot betekend heeft dat hij zich tegen de uitvoering van die verbouwingen verzet, wordt geacht er mede in te stemmen.

Zo hij er zich in de vorengemede vorm en termijn tegen verzet, doet de huurder, die in zijn bedoeling volhardt, hem binnen dertig dagen dagvaarden.

Bij onderverhuring voor handelsgebruik, is de eerste huurder gehouden binnen tien dagen na de ontvangst van de kennisgeving die hem door de onderhuurder betekend werd, het voornemen van de onderhuurder om de gehuurde plaatsen in te richten, ter kennis van de eigenaar te brengen. De eigenaar die zich tegen de uitvoering der verbouwingen wil verzetten, moet zulks, op straf van verval, binnen tien dagen na de ontvangst van deze betekening, aan de eerste huurder mededelen.

Ingeval er werken worden uitgevoerd zonder akkoord of toestemming of zonder er zich naar te schikken, kunnen de verhuurder en desnoods de eigenaar de werken doen stopzetten op eenvoudig bevelschrift van de vrederechter, gewezen op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie.

De verhuurder en de eigenaar hebben toegang tot de werken. Zij mogen er ook alle gevolmachtigden naar hun keus heen zenden.

ART. 8.

Les travaux entrepris par le preneur s'effectuent à ses risques et périls.

Le bailleur peut en tout état de cause exiger, soit préalablement à l'exécution des travaux, soit en cours d'exécution, que le preneur assure sa responsabilité et celle du bailleur et du propriétaire tant vis-à-vis des tiers qu'entre eux, du chef des travaux entrepris par lui.

Faute par le preneur de justifier de l'existence d'un contrat d'assurance suffisant et du paiement des primes, à première mise en demeure du propriétaire, celui-ci est fondé à faire arrêter les travaux sur simple ordonnance du juge de paix, rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement. La défense ne peut être levée que sur justification de l'assurance et du paiement des primes.

ART. 9.

Sauf convention contraire, lorsque des transformations ont été effectuées aux frais du preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur ou en vertu d'une décision de justice, le bailleur ne peut pas exiger leur suppression au départ du preneur, mais peut s'y opposer. Si les transformations ne sont pas supprimées, le bailleur a le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et le coût de la main-d'œuvre, ou de payer une somme égale à celle dont l'immeuble a augmenté de valeur.

Quant aux transformations entreprises 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.

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

ART. 10.

L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou une partie d'immeuble ne peut faire obstacle à la cession ou à la sous-location faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce et portant sur l'intégralité des droits du locataire principal.

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

ART. 8.

De door de huurder ondernomen werken worden op zijn risico uitgevoerd.

De verhuurder kan in elk geval hetzij vóór de uitvoering der werken, hetzij in de loop er van, eisen dat de huurder zijn aansprakelijkheid en die van de verhuurder en van de eigenaar verzekert, zowel ten opzichte van derden als onder elkaar, uit hoofde van de door hem ondernomen werken.

Laat de huurder niet blijken van het bestaan van een toereikend verzekeringscontract en van de betaling der premiën, bij eerste aanmaning van de eigenaar, dan kan deze de werken doen stopzetten op eenvoudig bevelschrift van de vrederechter, gewezen op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie. Het verbod kan slechts worden opgeheven bijaldien het bewijs van de verzekering en de betaling der premiën wordt geleverd.

ART. 9.

Behoudens andersluidende overeenkomst, wanneer verbouwingen werden uitgevoerd op kosten van de huurder, met uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de verhuurder of krachtens een rechterlijke beslissing, kan de verhuurder de verwijdering er van bij het vertrek van de huurder niet vorderen, maar kan hij er zich tegen verzetten. Worden de verbouwingen niet verwijderd, dan heeft de verhuurder de keuze, hetzij van de terugbetaling der waarde van de materialen en van het bedrag van het arbeidsloon, hetzij van een som gelijk aan de door het eigendom verkregen waardevermeerdering.

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.

PARAGRAAF V. — Overdracht van de huur-overeenkomst en onderverhuring.

ART. 10.

Het verbod de huurovereenkomst over te dragen of een onroerend goed of een gedeelte van onroerend goed in onderhuur te geven, kan geen beletsel zijn voor de overdracht of de onderverhuring samen met de overdracht of de verhuring van het handelsfonds en slaande op de gezamenlijke rechten van de eerste huurder.

Wanneer echter de verhuurder of zijn gezin een gedeelte van het onroerend goed bewoont, blijft het verbod om de huurovereenkomst over te dragen of om onder te verhuren bestaan.

Le preneur qui veut user du droit qui lui est reconnu à l'alinéa premier de sous-louer ou de céder son bail, doit signifier au bailleur le projet d'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 par les mêmes voies, son opposition motivée, dans les trente jours de la signification, à défaut de quoi il est réputé y donner son agrément.

L'opposition est notamment justifiée si le preneur n'a exercé le commerce dans les lieux loués que depuis moins de deux ans ou si le bail lui a été renouvelé depuis moins de deux ans, sauf le cas de décès du preneur ou autres circonstances exceptionnelles à apprécier par le juge.

Le preneur peut, à peine de forclusion, se pourvoir dans les quinze jours de l'opposition.

#### ART. 11.

En cas de cession ou de sous-location, portant sur l'intégralité des droits du locataire principal, le sous-locataire ou cessionnaire devient le locataire direct du bailleur aux conditions du bail principal. Toutefois, le cédant ou locataire principal, d'une part, cessionnaire ou sous-locataire, d'autre part, demeurent tenus solidairement, à l'égard du bailleur principal, de toutes les obligations qui dérivent du bail originaire.

#### PARAGRAPHE VI. — De la transmission du bien loué.

##### ART. 12.

Lors même que le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux du bien loué ne peut expulser le preneur qu'aux seules fins des hypothèses énoncées aux 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> de l'article 16, moyennant un préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif justifiant le congé, le tout à peine de déchéance.

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

#### PARAGRAPHE VII. — Du droit au renouvellement du bail.

##### ART. 13.

Le preneur a le droit d'obtenir, par préférence à toute autre personne, le renouvellement de son bail pour la continuation du même commerce,

De huurder, die wil gebruik maken van het hem in de eerste alinea erkende recht tot onderverhuring of overdracht van zijn huurovereenkomst, moet aan de verhuurder het ontwerp van akte van overdracht of onderverhuring 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 met redenen omkleed verzet daartegen langs dezelfde weg te doen kennen, binnen dertig dagen na de betekening, zoniet wordt hij geacht ermede in te stemmen.

Het verzet is onder meer gegrond wanneer de huurder de handel in het gehuurde goed slechts sedert minder dan twee jaar heeft gedreven of wanneer hij de hernieuwing der huurovereenkomst sedert minder dan twee jaar verkregen heeft, tenzij bij overlijden van de huurder of in andere buitengewone omstandigheden, te beoordeelen door de rechter.

De huurder kan zich, op straffe van uitsluiting, binnen vijftien dagen na het verzet hiertegen voorzien.

#### ART. 11.

Bij overdracht of onderverhuring, slande op de gezamenlijke rechten van de onderverhuurder, wordt de onderhuurder of overnemer de rechtstreekse huurder van de verhuurder naar de voorwaarden van de hoofdhuurovereenkomst. De overdrager of onderverhuurder, eensdeels, de overnemer of onderhuurder, anderdeels, blijven evenwel, ten opzichte van de hoofdverhuurder, hoofdelijk onderworpen aan al de uit de oorspronkelijke huurovereenkomst voortspuitende verplichtingen.

#### PARAGRAAF VI. — Overdracht van het gehuurde goed.

##### ART. 12.

Zelfs wanneer de huurovereenkomst de vrijheid van uitzetting bij vervreemding voorbehoudt, mag de persoon die, al of niet ten bezwarenden titel, het verhuurd goed verkrijgt, de huurder slechts uitzetten met het oog op de in 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> en 4<sup>o</sup> van artikel 16 vermelde mogelijkheden, mits de huur één jaar te voren op te zeggen, zulks binnen drie maanden na de verkrijging, en met duidelijke opgave van de reden waarop de opzegging gegrond is, alles op straf van verval.

Hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst geen vaste datum heeft vóór de vervreemding, ingeval de huurder het verhuurde goed sedert ten minste zes maanden betreft.

#### PARAGRAAF VII. — Recht op hernieuwing van de huurovereenkomst.

##### ART. 13.

De huurder heeft het recht, bij voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen om dezelfde handel

soit à l'expiration de celui-ci, soit à l'expiration du premier renouvellement, pour une durée de neuf années, sauf accord des parties constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite sur interpellation devant le juge. Ce droit est limité à deux renouvellements.

Toutefois, si le bailleur est mineur au moment du renouvellement du bail, la durée de celui-ci peut être réduite à la période restant à courir jusqu'à sa majorité.

ART. 14.

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, quinze mois au moins, avant l'expiration du bail en cours. La notification doit indiquer, à peine de nullité, les conditions auxquelles le preneur lui-même est disposé à conclure le nouveau bail et contenir la mention qu'à défaut de notification par le bailleur suivant les mêmes voies et dans les trois mois de la demande de renouvellement, de son refus de renouvellement, de la stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, le bailleur sera présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées.

Dès le début du 18<sup>me</sup> mois qui précède l'expiration du bail en cours, le preneur doit autoriser la visite des lieux par les amateurs éventuels conformément aux usages.

ART. 15.

Le droit au renouvellement s'applique aux baux relatifs aux locaux destinés à l'habitation ou aux locaux accessoires, dans les conditions prévues à l'article 4.

ART. 16.

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

1<sup>o</sup> sa volonté d'occuper le bien loué personnellement et effectivement, ou de le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou de le faire occuper par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital doivent être chacun habile à l'occuper;

2<sup>o</sup> sa volonté d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale;

voort te zetten, hetzij bij het verstrijken er van, hetzij bij het verstrijken van de eerste hernieuwing, voor een duur van negen jaar, behoudens akkoord van partijen dat blijkt uit een authentieke akte of uit een bij ondervraging voor de rechter afgelegde verklaring. Dit recht is beperkt tot twee hernieuwingen.

Is de verhuurder evenwel minderjarig op het ogenblik dat de huurovereenkomst hernieuwd wordt, dan kan de duur daarvan verkort worden tot het nog tot aan zijn meerderjarigheid te verlopen tijdperk.

ART. 14.

De huurder die het recht op hernieuwing verlangt uit te oefenen, moet zulks, op straffe van verval, aan de verhuurder bij deurwaardersexploot of bij aangegetekende brief betekenen, ten hoogste achttien maanden, ten minste vijftien maanden 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 de verhuurder geacht wordt met de hernieuwing der huurovereenkomst onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen, zo de verhuurder hem, binnen drie maanden na het verzoek om hernieuwing, geen weigering van hernieuwing, andersluidende voorwaarden of het aanbod van een derde, op dezelfde wijze betekend heeft.

Van de aanvang der 18<sup>e</sup> maand vóór het verstrijken van de huurovereenkomst af, moet de huurder de gebeurlijke liefhebbers toelaten de plaatsen overeenkomstig de gebruiken te bezichtigen.

ART. 15.

Het recht op hernieuwing is van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende de tot bewoning bestemde lokalen of de bijlokalen, onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 4.

ART. 16.

I. — De herhuurder kan zich tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst verzetten om een der volgende redenen :

1<sup>o</sup> zijn wil om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed te betrekken, of het dusdanig te doen betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande linie of aangenomen kinderen, of het te doen betrekken door een personenvennootschap, waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierde van het kapitaal bezitten, ieder gerechtigd dienen te zijn om het te betrekken;

2<sup>o</sup> zijn wil om het onroerend goed aan te wenden tot een bestemming waarbij elke handelsonderneming wordt uitgesloten;

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

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

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

5° Le refus du preneur d'accepter, pour le renouvellement du bail, le montant du loyer et les autres conditions fixées par le juge conformément aux articles 18 et 19 ;

6° l'offre d'un loyer supérieur par un tiers si le preneur ne fait offre égale conformément aux articles 21, 22 et 23.

7° l'absence d'intérêt légitime dans le chef du preneur.

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

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

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

#### ART. 17.

Si le bailleur est une société de capitaux, le refus de renouvellement prévu à l'article 16, 1° et 3°, ne peut être opposé qu'en vue de transférer dans les lieux loués le siège principal de l'exploitation du bailleur ou d'agrandir ce siège principal de l'exploitation s'il est situé dans des lieux voisins.

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

Zo de huurder betwist, dat de verhuurder gerechtigd is de in de voorgaande alinea opgegeven redenen in te roepen, voorziet hij zich voor de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van uitsluiting;

5° de weigering van de huurder om, voor de hernieuwing der huurovereenkomst, de huurprijs en de overige voorwaarden door de rechter, overeenkomstig de artikelen 18 en 19 vastgesteld, te aanvaarden;

6° het aanbod van een hogere huurprijs door een derde, indien de huurder niet hetzelfde aanbod doet overeenkomstig de artikelen 21, 22 en 23;

7° de afwezigheid van wettig belang in hoofde van de huurder.

II. — De huurder heeft geen recht op de hernieuwing van de huurovereenkomst, wat het deel van het onroerend goed betreft dat hij onderverhuurd heeft voor een andere bestemming dan handelsgebruik.

III. — De minderjarige, de onder voogdij gestelde, de blote eigenaar, de gehuwde vrouw, de afwezige of hun erfgename kunnen zich verzetten tegen de hernieuwing van de buiten hun instemming toegestane huurovereenkomst, indien zij het vrij beheer hunner goederen hernomen hebben.

IV. — Buiten de hierboven bedoelde gevallen, kan de verhuurder de hernieuwing slechts afwijzen mits aan de huurder een uitwinningvergoeding te storten gelijk aan drie jaar huur, eventueel verhoogd met een toereikende som om de berokkende schade geheel te vergoeden.

#### ART. 17.

Is de verhuurder een kapitaalvennootschap, dan kan de in artikel 16, 1° en 3°, 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 naburige lokalen gelegen is.

ART. 18.

S'il résulte de la réponse prévue à l'article 14 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 pourvoit devant le juge dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion.

Le juge statue en équité.

ART. 19.

Si le désaccord porte sur le loyer réclamé par le bailleur, le juge prend 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 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. 20.

Le bail est renouvelé aux prix et conditions fixées par le juge si appel n'a pas été interjeté au jugement rendu en premier ressort ou si, dans les quinze jours du prononcé du jugement rendu en degré d'appel, le preneur ne s'est pas désisté de sa demande de renouvellement.

ART. 21.

Si le bailleur excipe de l'offre d'un tiers, celle-ci n'est prise en considération que si elle comprend l'engagement du 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 cette offre par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, d'un délai de trente jours pour faire une offre égale par les mêmes moyens.

La notification par le bailleur de l'offre du tiers doit mentionner le délai d'acceptation par le preneur du loyer proposé dans l'offre et la déchéance résultant de l'observation de ce délai.

Si le preneur fait offre d'un loyer égal, à conditions égales, il est, sans autres enchères, préféré à tous autres, pour l'obtention du bail.

ART. 18.

Zo uit het in artikel 14 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 bestaan, voorziet de huurder zich vóór de rechter, binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van uitsluiting.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

ART. 19.

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

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

ART. 20.

De huurovereenkomst wordt hernieuwd tegen de door de rechter vastgestelde prijs en voorwaarden, indien tegen het in eerste aanleg gewezen vonnis geen beroep werd ingesteld of indien, binnen vijftien dagen na de uitspraak in beroep, de huurder niet heeft afstand gedaan van zijn vraag tot hernieuwing.

ART. 21.

Zo de verhuurder zich beroept op het aanbod van een derde, wordt dit slechts in aanmerking genomen indien het de verbintenis van de derde insluit om, aan de eventueel verdrongen huurder, de uitwinningsvergoeding 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 dat aanbod bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, beschikt de huurder over een termijn van dertig dagen om een gelijk aanbod te doen met dezelfde middelen.

In de betekening van het aanbod van de derde, moet de verhuurder de termijn voor aanvaarding door de huurder van de in het aanbod voorgestelde huurprijs en het verval ingevolge niet-naleving van die termijn vermelden.

Zo de huurder een gelijke huurprijs aanbiedt, onder gelijke voorwaarden, dan wordt hem, zonder ander aanbod, de voorkeur gegeven boven alle anderen voor het bekomen van de huurovereenkomst.

Si le différend porte sur les autres conditions du bail, le juge convoque le locataire, le bailleur et le tiers qui a fait l'offre et décide à qui la préférence doit être accordée.

## ART. 22.

Si le preneur conteste la validité ou la sincérité de l'offre du tiers et que le juge déclare cette offre non valable, le bail est renouvelé aux prix et conditions fixés, soit de commun accord, soit par le juge comme prévu aux articles 18 et 19. Toutefois, lorsque la première offre est déclarée non valable pour une cause autre que l'absence de sincérité, le bailleur peut, dans le mois du prononcé du jugement exciper d'une autre offre.

## ART. 23.

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 21, le tiers lui est préféré, sauf droit éventuel du preneur à l'indemnité d'éviction prévue à l'article 25.

## ART. 24.

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

## PARAGRAPHÉ VIII. — De l'indemnité d'éviction.

## ART. 25.

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

1° l'indemnité est égale à un an de loyer si le bailleur ou l'acquéreur de l'immeuble entend, soit

Indien het geschil loopt op de andere voorwaarden der huurovereenkomst, dan roept de rechter de huurder, de verhuurder en de derde die het aanbod heeft gedaan, bijeen en beslist hij aan wie de voorkeur moet gegeven worden.

## ART. 22.

Indien de huurder de geldigheid of de oprechtheid van het aanbod van de derde betwist en indien de rechter dit aanbod ongeldig verklaart, wordt de huurovereenkomst hernieuwd tegen de prijs en onder de voorwaarden als vastgesteld hetzij in gemeen overleg, hetzij door de rechter naar het bepaalde in de artikelen 18 en 19. Indien evenwel het eerste aanbod ongeldig is verklaard om een andere reden dan onoprechtheid, kan de verhuurder zich, binnen één maand na de uitspraak van het vonnis, op een ander aanbod beroepen.

## ART. 23.

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 21 bepaalde vormen, dan heeft de derde de voorkeur, behoudens eventueel recht van de huurder op de in artikel 25 voorgeschreven uitwinningsvergoeding.

## ART. 24.

Indien de weigering van de verhuurder om in te stemmen met de hernieuwing van de huurovereenkomst door de rechter onverantwoord wordt verklaard, na het verstrijken van de bij artikel 14 voorziene termijn van drie maanden, dan wordt de huurovereenkomst ten behoeve van de huurder hernieuwd, behoudens het recht van de verhuurder aanspraak te maken op andersluidende voorwaarden of zich te beroepen op het aanbod van een derde, overeenkomstig de artikelen 14 en 21 van deze wet. Evenwel wordt de termijn, waarover de verhuurder beschikt om de voorwaarden waarvan de wederinhuuring afhankelijk is of het aanbod van een derde aan de huurder te doen kennen, beperkt tot één maand te rekenen vanaf de uitspraak van het vonnis.

## PARAGRAAF VIII. — Uitwinningsvergoeding.

## ART. 25.

Indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en die hernieuwing niet heeft verkregen, heeft hij recht, in de hierna bepaalde gevallen, op een vergoeding die, behoudens akkoord van partijen, forfaitair vastgesteld wordt als volgt :

1° de vergoeding is gelijk aan één jaar huur, wanneer de verhuurder of de verkrijger van het



l'affecter à une destination non commerciale par application du 2<sup>o</sup> de l'article 16, soit le reconstruire conformément au 3<sup>o</sup> de l'article 16. Toutefois, dans ce dernier cas, il n'est dû aucune indemnité si la démolition ou la reconstruction de l'immeuble ont été rendues nécessaires par son état de vétusté, par la force majeure ou par des dispositions légales ou réglementaires;

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

3<sup>o</sup> l'indemnité prévue à l'alinéa précédent est due également si le bailleur, l'acquéreur de l'immeuble ou leurs ayants droit, sans justifier d'un motif grave, ne réalisent pas dans les six mois et ce pendant deux ans au moins, l'intention pour laquelle ils ont pu évincer le preneur;

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

5<sup>o</sup> l'indemnité est égale à deux ans du loyer stipulé dans le nouveau bail, si le nouveau preneur exerce dans l'immeuble un commerce similaire à celui du preneur sortant;

6<sup>o</sup> si le bailleur ou 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, le preneur sortant a droit à l'indemnité ou au complément d'indemnité d'éviction dont éventuellement le bailleur et le tiers nouvel occupant sont solidairement tenus.

Le montant des loyers rapportés par des sous-locations est déduit du loyer servant de base aux indemnités prévues au présent article.

Dans les cas visés aux 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> et 5<sup>o</sup> ci-dessus, le preneur peut se pourvoir devant le juge si l'indemnité apparaît manifestement insuffisante à raison du profit que le bailleur a retiré de l'éviction.

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

onroerend goed de bedoeling heeft hetzij het te bestemmen voor andere doeleinden dan het drijven van handel, bij toepassing van het 2<sup>o</sup> van artikel 16, hetzij het weder op te bouwen, overeenkomstig het 3<sup>o</sup> van artikel 16. In dit laatste geval is evenwel geen vergoeding verschuldigd, wanneer het slopen of het wederopbouwen van het goed noodzakelijk gemaakt werden door de staat van ouderdom ervan, door nooddwang of door wettelijke of reglementaire bepalingen;

2<sup>o</sup> de vergoeding is gelijk aan twee jaar huur, wanneer hetzij de verhuurder of een der in artikel 16, § I, 1<sup>o</sup>, opgenoemde huurders, zelfs indien toepassing is gemaakt van artikel 16, § III, hetzij de verkrijger van het onroerend goed een gelijkaardige handel drijft in dit onroerend goed;

3<sup>o</sup> de in de vorige alinea bedoelde vergoeding is eveneens verschuldigd, wanneer de verhuurder, de verkrijger van het onroerend goed of hun rechthebbers, zonder van een gewichtige reden te laten blijken, binnen zes maanden en wel in de loop van ten minste twee jaren, het voornemen niet ten uitvoer brengen waarvoor zij de huurder hebben kunnen verdringen;

4<sup>o</sup> de vergoeding is gelijk aan één jaar huur volgens de nieuwe huurovereenkomst, wanneer de huurder die een ernstig aanbod gedaan heeft, afgewezen werd ten gevolge van het aanbod van een meerbiedende derde, overeenkomstig artikel 23, en bedoelde derde in het goed een andere handel drijft dan die welke de vroegere huurder er dreef;

5<sup>o</sup> de vergoeding is gelijk aan twee jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer de nieuwe huurder een handel drijft van dezelfde aard als die welke de uittredende huurder dreef;

6<sup>o</sup> indien de verhuurder of de nieuwe huurder, zonder dat aan de uittredende huurder, ten tijde van diens uitwinning, kennis er van gegeven werd, vóór het verstrijken van een termijn van twee jaren een gelijkaardige handel openen, heeft de uittredende huurder recht op de vergoeding of de aanvullende uitwinningvergoeding, tot de betaling waarvan eventueel de verhuurder en de nieuwe huurder hoofdelijk verplicht zijn.

Het bedrag van de door onderverhuringen opgebrachte huurgelden wordt afgetrokken van de huurprijs die tot grondslag dient van de in dit artikel voorgeschreven vergoedingen.

In de in 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> en 5<sup>o</sup> bedoelde gevallen, kan de huurder bij de rechter in beroep komen, wanneer de vergoeding kennelijk ontoereikend blijkt wegens het voordeel dat de verhuurder uit de uitwinning gehaald heeft.

De verhuurder kan zich van zijn kant voor de rechter voorzien indien de vergoeding kennelijk overdreven blijkt, gelet op de staat van verlaten of verval van de handel op het tijdstip van de overname.



Lorsque le bailleur est propriétaire du fonds de commerce qui est exploité dans l'immeuble loué et que le bail porte simultanément sur le bien loué et le fonds de commerce, il ne doit pas d'indemnité, à moins que le preneur n'établisse qu'il a augmenté l'importance du fonds de commerce d'au moins 15 p. c. En ce cas, le juge fixe l'indemnité, en équité, selon la plus-value qui en est résultée pour le bailleur.

## ART. 26.

Tant que le preneur sortant n'a pas reçu l'indemnité d'éviction à laquelle il a droit, ou la partie de cette indemnité qui n'est pas sérieusement contestée, il peut se maintenir dans les lieux jusqu'à entier paiement sans être tenu à aucun loyer.

## ART. 27.

Les actions en paiement de l'indemnité d'éviction doivent être intentées dans un délai de deux ans, à dater du fait donnant ouverture à l'action.

## PARAGRAPHE IX. — De la procédure.

## ART. 28.

Les demandes fondées sur la présente section, ainsi que les demandes connexes qui naîtraient de la location d'un fonds de commerce sont, nonobstant toute convention contraire, antérieure à la naissance du litige, de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble principal ou, en cas de pluralité d'immeubles indépendants, de celui ayant le revenu cadastral le plus élevé.

## ART. 29.

Préalablement à l'action fondée sur la présente section, le demandeur peut, par requête signée de lui, de son conseil ou de son fondé de pouvoir spécial, faire appeler le futur défendeur en conciliation.

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 les trente jours de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties.

Wanneer de verhuurder eigenaar is van de handelszaak die in het gehuurde goed gedreven wordt en de huurovereenkomst op het gehuurde goed en op de handelszaak te gelijk slaat, is hij geen vergoeding verschuldigd, tenzij de huurder bewijst dat hij de belangrijkheid van de handelszaak met ten minste 15 t. h. heeft opgevoerd. In dit geval stelt de rechter de vergoeding naar billijkheid vast, op grond van de waardeverhoging die daaruit voor de verhuurder is ontstaan.

## ART. 26.

Zolang de uittredende huurder de uitwinningsvergoeding waarop hij recht heeft, of het gedeelte van die vergoeding dat niet ernstig betwist wordt, niet heeft ontvangen, kan hij de lokalen behouden totdat de vergoeding volledig is afbetaald, zonder enig huurgeld verschuldigd te zijn.

## ART. 27.

De vorderingen ter verkrijging van de uitwinningsvergoeding moeten binnen een termijn van twee jaar ingesteld worden, te rekenen van het feit, dat aanleiding was tot de vordering.

## PARAGRAAF IX. — Rechtspleging.

## ART. 28.

De eisen op grond van deze afdeling, evenals de samenhangende eisen die zouden ontstaan uit de huur van een handelsfonds, behoren niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst, dagtekenende van vóór het ontstaan van het geschil, tot de bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, of, in geval van meerdere afzonderlijke vaste goederen, van die van het goed met het hoogste kadastraal inkomen.

## ART. 29.

Alvorens op grond van deze afdeling een vordering in te stellen, kan de eiser, bij door hem, door zijn raadsman of door zijn bijzonder gevolmachtigde ondertekend verzoekschrift, de toekomstige verweerder ter verzoening doen oproepen.

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 dertig dagen na de datum van het proces-verbaal tot vaststelling van de niet-verzoening van partijen.

ART. 30.

Tous les jugements rendus par les juges de paix en application de la présente section sont susceptibles d'appel.

Les jugements intervenus en cours d'instance sont exécutoires par provision, nonobstant tous recours, à l'exception de ceux refusant le renouvellement du bail ou fixant le montant de l'indemnité d'éviction.

ART. 31.

Si le juge recourt, soit sur la demande des parties, soit d'office, à la nomination d'experts, il leur impartit 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. Cet avis est envoyé aux experts par lettre recommandée à la poste le jour du prononcé du jugement et les parties en sont informées par la même voie.

ARTICLE 2.

**Dispositions transitoires.**

ART. 32.

La présente loi est applicable aux baux commerciaux en cours.

Ceux-ci viendront toutefois à échéance à leur terme contractuel, et au plus tôt à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi.

La présente loi est également applicable aux baux légalement prorogés et à ceux à durée indéterminée. Leur prorogation s'étendra jusqu'à l'expiration du délai de dix-huit mois établi à l'alinéa précédent.

Les délais de dix-huit mois prévus ci-dessus sont réduits à six mois si dans les trente jours de l'entrée en vigueur de la présente loi, le bailleur notifie au preneur sa volonté d'occuper lui-même les lieux ou de les faire occuper dans les conditions prévues au 1<sup>o</sup> de l'article 16.

Les baux ayant fait l'objet de tacite reconduction, seront, pour l'application du présent article, assimilés à ceux bénéficiant de la prorogation légale.

ART. 33.

Les congés donnés antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi pour d'autres motifs que la faute du preneur seront réputés non venus, à moins qu'ils n'aient été suivis d'assignation.

ART. 30.

Alle door de vrederechters met toepassing van deze afdeling gewezen vonnissen zijn vatbaar voor hoger beroep.

De vonnissen gewezen in de loop der instantie zijn uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande beroep, met uitzondering van die waarbij de hernieuwing der huurovereenkomst geweigerd of het bedrag der uitwinningsvergoeding vastgesteld wordt.

ART. 31.

Zo de rechter, hetzij op aanvraag van partijen, hetzij ambtshalve, overgaat tot benoeming van deskundigen, dan verleent hij hun voor het indienen van hun verslag een termijn van dertig dagen te rekenen van de dag waarop zij door de griffie in kennis gesteld worden van hun aanwijzing. Deze kennisgeving wordt bij ter post aangetekende brief aan de deskundigen gezonden de dag waarop het vonnis wordt gewezen en partijen ontvangen er langs dezelfde weg bericht van.

ARTIKEL 2.

**Overgangsbepalingen.**

ART. 32.

Deze wet is van toepassing op de lopende handels-huurovereenkomsten.

Zij vervallen evenwel bij het verstrijken van de contractuele termijn, en ten vroegste bij het verstrijken van een termijn van achttien maand na de inwerkingtreding van deze wet.

Deze wet is insgelijks van toepassing op de wettelijk verlengde huurovereenkomsten en op die met onbepaalde duur. De verlenging er van geldt tot het verstrijken van de termijn van achttien maand, gesteld in de voorgaande alinea.

De bovenbedoelde termijnen van achttien maand worden tot zes maand verkort, indien de verhuurder binnen dertig dagen na de inwerkingtreding van deze wet aan de huurder zijn wil doet kennen om de lokalen zelf te betrekken of ze te doen betrekken onder de voorwaarden als bepaald bij 1<sup>o</sup> van artikel 16.

De huurovereenkomsten die stilzwijgend verlengd werden, zijn, voor de toepassing van dit artikel, met de wettelijk verlengde huurovereenkomsten gelijkgesteld.

ART. 33.

De opzeggingen, gedaan vóór de inwerkingtreding van deze wet om andere redenen dan de schuld van de huurder, worden voor onbestaande gehouden, tenzij dagvaardig is gevolgd.

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

Les décisions judiciaires définitives mettant fin au bail et dont l'exécution aura été suspendue par application des lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, reprendront force exécutoire six mois après l'entrée en vigueur de la présente loi, à moins que, dans les trente jours, le preneur n'ait notifié son désir du renouvellement du bail.

#### ART. 34.

Pendant les périodes fixées aux articles 32 et 33, les loyers des immeubles ou parties d'immeubles dont les baux sont en cours ou prorogés, au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, demeureront, sauf accord des parties, fixés au montant effectivement payé par le preneur à cette date.

Le bailleur pourra néanmoins majorer, le cas échéant, le loyer suivant les coefficients prévus par les lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, et ce, moyennant les préavis prescrits par les dites lois et quelle que soit la valeur locative du bien loué au 1<sup>er</sup> août 1939.

La révision du loyer d'un immeuble ou partie d'immeuble dont le bail est en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, pourra être demandée une première fois à partir de l'expiration du triennat en cours, sans que les parties aient à introduire la demande dans le délai prévu à l'article 6, ni à établir l'existence de circonstances nouvelles ayant affecté la valeur locative normale du bien loué.

Deze wet wordt op de thans aanhangige zaken toegepast.

De rechterlijke eindbeslissingen waarbij een einde aan de huurovereenkomst wordt gemaakt en waarvan de uitvoering bij toepassing van de wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur geschorst is, herkrijgen executoriale kracht zes maand na de inwerkingtreding van deze wet, tenzij de huurder, binnen dertig dagen, zijn wens doet kennen om de hernieuwing der huurovereenkomst te verkrijgen.

#### ART. 34.

Gedurende de bij de artikelen 32 en 33 gestelde termijnen, blijven de huurgelden van de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, waarvan de huurovereenkomsten bij de inwerkingtreding van deze wet lopen of verlengd zijn, behoudens akkoord van partijen, bepaald op het bedrag dat de huurder op die datum werkelijk betaalde.

Desnoods kan de verhuurder evenwel de huurprijs verhogen, volgens de coëfficiënten bepaald bij de wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, zulks mits de door bedoelde wetten voorgeschreven opzegging, en welke de jaarlijkse huurwaarde van het verhuurde goed op 1 Augustus 1939 zij.

Herziening van het huurgeld van een onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, waarvan de huurovereenkomst loopt bij de inwerkingtreding van deze wet, kan een eerste maal gevorderd worden met ingang van het verstrijken van de lopende driejarige termijn, zonder dat partijen de vordering moeten instellen binnen de in artikel 6 voorgeschreven termijn, noch het bestaan van nieuwe omstandigheden, die de normale huurwaarde van het gehuurde goed hebben gewijzigd, moeten bewijzen.