



Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

9 NOVEMBRE 1950.

9 NOVEMBER 1950.

PROJET DE LOI sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce.

WETSONTWERP op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

PROJET AMENDÉ PAR LE SÉNAT ⁽¹⁾.ONTWERP GEWIJZIGD DOOR DE SENAAT ⁽¹⁾.

ARTICLE PREMIER.

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

EERSTE ARTIKEL.

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

SECTION IIbis.

DES REGLES PARTICULIÈRES AUX BAUX COMMERCIAUX.

AFDELING IIbis.

REGELEN EIGEN AAN DE HANDELSHUUROVEREENKOMSTEN.

§ 1. Des baux commerciaux.

Article premier.

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

§ 1. Handelshuurovereenkomsten.

Eerste artikel.

Onder handelshuurovereenkomsten verstaat men huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend bij de ingenottreding, hetzij door een uitdruk-

Voir :

Documents de la Chambre :

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

Annales de la Chambre :

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

Documents du Sénat :

- 134 (1947-1948) : Projet transmis par la Chambre.
- 384 (1948-1949) : Rapport.
- 12, 13, 30 et 31 (S. E. 1949) : Amendements.
- 36 (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 (1949-1950) : Amendements.
- 162 (1949-1950) : Texte adopté au premier vote.
- 214 (1949-1950) : Second rapport complémentaire.
- 156 : Troisième rapport complémentaire.
- 139, 157, 158, 160 et 164 : Amendements.

Annales du Sénat :

20, 21 et 22 décembre 1949; 19, 24, 25, 26 et 31 janvier, 2 et 8 février, 7 et 8 novembre 1950.

Zie :

Stukken van de Kamer :

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

Handelingen van de Kamer :

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

Stukken van de Senaat :

- 134 (1947-1948) : Ontwerp overgemaakt door de Kamer.
- 384 (1948-1949) : Verslag.
- 12, 13, 30 en 31 (B. Z. 1949) : Amendementen.
- 36 (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 (1949-1950) : Amendementen.
- 162 (1949-1950) : Tekst in eerste lezing aangenomen.
- 214 (1949-1950) : Tweede aanvullend verslag.
- 156 : Derde aanvullend verslag.
- 139, 157, 158, 160 en 164 : Amendementen.

Handelingen van de Senaat :

20, 21 en 22 December 1949; 19, 24, 25, 26 en 31 Januari, 2 en 8 Februari, 7 en 8 November 1950.

H.

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

4° 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.

§ 2. De la durée du bail commercial.

Art. 3.

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

Cette disposition s'applique aux sous-locations sans que celles-ci puissent être conclues pour une durée excédant celle restant à courir 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° 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° 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.

kelijke 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° de huurovereenkomsten die, wegens de aard of de bestemming van het goed of de gebruiken, normaal toegestaan worden voor minder dan één jaar;

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

4° 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.

§ 2. Duur van de handelsovereenkomsten.

Art. 3.

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

Die bepaling geldt voor de onderverhuringen, zonder dat zij kunnen gesloten worden voor een langere duur dan de nog te lopen duur van 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 bij ondervraging voor de rechter afgelegde verklaring.

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 onroerende 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° 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° op de huurovereenkomst van de tot de uitoefening van de handel nodige bijlokalen, zelfs ingeval er geen identiteit van verhuurder is, onder voorwaarde, in laatstbedoeld geval, dat in de huurovereenkomst uitdrukkelijk melding van die handelsbestemming werd gemaakt.

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.

§ 3. De la révision du loyer.

Art. 6.

À l'expiration de chaque triennat, les parties ont le droit de demander au juge de paix la révision du loyer, à charge d'établir que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale de l'immeuble loué a augmenté ou diminué d'au moins 15 % 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.

§ 4. 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, dont le coût ne dépasse pas trois années de loyer, 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 et devis 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 sous-locataire, désireux de transformer les lieux, doit en informer, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, simultanément le locataire principal et le propriétaire. L'un et l'autre doivent, à peine de déchéance, faire connaître au sous-locataire leur éventuelle opposition à l'exécution des transformations, dans les formes et délais susdits. En cas d'opposition du locataire principal ou du

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.

§ 3. Herziening van de huur.

Art. 6.

Bij het verstrijken van elke driejarige termijn, hebben partijen het recht aan de vrederechter herziening van de huurprijs te vragen, onder voorwaarde dat zij laten blijken dat, ingevolge nieuwe omstandigheden, de normale huurwaarde van het gehuurde goed gestegen of gedaald is met ten minste 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 voortspruit.

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.

§ 4. 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 en waarvan de kosten drie jaar huur niet te boven gaan, 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 deurwaardersexploot, van al de voorgenomen veranderingen, door hem de plannen en kostenramingen mede te delen, opdat 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 heeft dat hij zich tegen de uitvoering van die verbouwingen verzet, wordt geacht er mede in te stemmen.

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

Bij onderverhuring voor handelsgebruik, moet de onderhuurder die de plaatsen wenst te verbouwen, er, bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, gelijktijdig de hoofdhuurder en de eigenaar kennis van geven. De ene en de andere moeten, op straffe van verval, de onderhuurder kennis geven van hun gebeurlijk verzet tegen de uitvoering van de verbouwingen, in voormelde vorm en termijn. In geval van verzet van de hoofdhuurder of van de eigenaar.

propriétaire, le sous-locataire qui persévère dans son intention fait citer le locataire principal et le propriétaire dans les trente jours.

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.

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.

§ 5. 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 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.

Le preneur qui veut user du droit qui lui est reconnu à l'alinéa premier de sous-louer ou de céder son bail, doit

doet de onderhuurder die in zijn bedoeling volhardt, de hoofdhuurder en de eigenaar binnen dertig dagen dagvaarden.

In geval 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.

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.

§ 5. Afsand van de huurovereenkomst en onderverhuring.

Art. 10.

Het verbod de huurovereenkomst over te dragen of een onroerend goed of gedeelte van een 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 hoofdhuurder.

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 verhuuren bestaan.

De huurder, die wil gebruik maken van het hem in de eerste alinea toegekende recht tot onderverhuring of over-

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.

I. — En cas de cession portant sur l'intégralité des droits du locataire principal, le cessionnaire devient le locataire direct du bailleur.

La sous-location totale accompagnée de la cession du fonds de commerce est assimilée à la cession du bail.

II. — En cas de sous-location totale faite ensemble avec la location du fonds de commerce, le sous-locataire a droit au renouvellement de son bail si, et dans la mesure où le locataire principal obtient lui-même le renouvellement du bail principal, sauf le droit de reprise du locataire principal par application de l'article 16 et le droit du sous-locataire; en cas de non-renouvellement, à l'indemnité prévue au dernier alinéa de l'article 25.

Si la location principale vient à prendre fin avant l'échéance du bail à l'initiative ou de l'accord du locataire principal, le sous-locataire devient le locataire direct du bailleur aux conditions du bail initial.

III. — Le preneur originaire demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent du bail initial.

§ 6. 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^o, 2^o, 3^o et 4^o 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.

§ 7. 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, soit à l'expiration de celui-ci,

dracht 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 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 beoordelen door de rechter.

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

Art. 11.

I. — Bij overdracht, slaande op de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, wordt de overnemer de rechtstreekse huurder van de verhuurder.

De algehele onderverhuring, tegelijk met de overdracht van het handelsfonds staat gelijk met overdracht van de huurovereenkomst.

II. — In geval van volledige onderverhuring tegelijk met de huur van het handelsfonds, heeft de onderhuurder recht op de hernieuwing van zijn handelsovereenkomst, indien en voor zover de hoofdhuurder zelf de hernieuwing van de hoofdhuurovereenkomst bekomt, behoudens het recht tot terugneming van de hoofdhuurder bij toepassing van artikel 16, en het recht van de onderhuurder op de in artikel 25, laatste alinea, bedoelde vergoeding in geval van niet-hernieuwing.

Zo de hoofdhuur op initiatief of met instemming van de hoofdhuurder ten einde loopt vóór de vervaltijd van de huurovereenkomst, wordt de onderhuurder de rechtstreekse huurder van de verhuurder tegen de voorwaarden van de aanvankelijke huurovereenkomst.

III. — De oorspronkelijke huurder blijft hoofdelijk onderworpen aan al de uit de oorspronkelijke huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

§ 6. 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 met het oog op de in 1^o, 2^o, 3^o en 4^o van artikel 16 vermelde mogelijkheden slechts uitzetten, 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 straffe van verval.

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

§ 7. 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 voort te zetten, hetzij bij het

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 ou l'un des bailleurs 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^e 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^o 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^o Sa volonté d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale.

3^o 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^o 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

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 of een der verhuurders evenwel minderjarig op het oogenblik 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 aangetekende 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^e 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 verhuurder kan zich tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst verzetten om een der volgende redenen :

1^o 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^o Zijn wil om het onroerend goed aan te wenden tot een bestemming waarbij elke handelsonderneming wordt uitgesloten.

3^o 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^o 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

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

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

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

III. — Le mineur, l'interdit, le nu propriétaire, 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 peut se refuser au renouvellement moyennant versement au preneur d'une indemnité d'éviction égale à trois années de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice 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.

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

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 vóór de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van uitsluiting.

5° Het aanbod van een hogere huurprijs door een derde, indien de huurder niet hetzelfde aanbod doet overeenkomstig de artikelen 21, 22 en 23.

6° De afwezigheid van wettig belang in hoofde van de huurder die een gelijkaardige handel zou begonnen zijn in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed vóór het verstrijken van de termijn, die voor de betekening door de verhuurder in antwoord op de aanvraag tot hernieuwing van de huurder, in artikel 14 gesteld is, of die, op dat tijdstip, in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed, over een onroerend goed of gedeelte van onroerend goed mocht beschikken waarin hij zijn handelsbedrijf zou kunnen voortzetten.

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

III. — De minderjarige, de onder voogdij gestelde, de blote eigenaar, de gehuwde vrouw, de afwezige of hun erfgenamen 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 afwijzen mits aan de huurder een uitwinningvergoeding te storten gelijk aan drie jaar huur, eventueel verhoogd met een toereikende som om de berokkende schade algeheel 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.

Zo uit het in artikel 14 bepaalde antwoordt 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

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 fixés 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'inobservation 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.

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 exiger 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

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 onderverhuuring 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 hoger beroep werd ingesteld of indien, binnen vijftien dagen na de uitspraak in hoger 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 aangezekende brief of bij deurwaardersexploot, beschikt de huurder over een termijn van dertig dagen om een gelijk aanbod te doen met dezelfde middelen.

Indien 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, wordt hem, zonder ander opbod, de voorkeur gegeven boven alle anderen voor het bekomen van de huurovereenkomst.

Indien het geschil loopt over 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, 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

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.

§ 8. De l'indemnité d'éviction.

Art. 25.

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

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

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

3° l'indemnité prévue à l'alinéa précédent est due également si le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas dans les six mois et ce pendant deux ans au moins, l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur;

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

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

6° 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 peut être déduit par le juge en tout ou en partie du loyer servant de base aux indemnités prévues au présent article et à l'article 16 IV.

Dans les cas visés aux 2°, 3° et 5° 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.

van de bij artikel 14 voorziene termijn van drie maanden, 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 wederinhuring afhankelijk is of het aanbod van een derde aan de huurder te doen kennen, beperkt tot één maand te rekenen van de uitspraak van het vonnis.

§ 8. 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 na ingang van dat recht, forfaitair vastgesteld wordt als volgt :

1° de vergoeding is gelijk aan één jaar huur, wanneer de verhuurder de bedoeling heeft hetzij het goed te bestemmen voor andere doeleinden dan het drijven van handel, bij toepassing van het 2° van artikel 16, hetzij het weder op te bouwen, overeenkomstig het 3° van artikel 16. In dit laatste geval is evenwel geen vergoeding verschuldigd, wanneer het slopen of het wederopbouwen van het goed noodzakelijk gemaakt worden door de staat van ouderdom ervan, door nooddwang of door wettelijke of reglementaire bepalingen;

2° de vergoeding is gelijk aan twee jaar huur, wanneer de verhuurder of een der in artikel 16, § 1, 1°, opgenoemde huurders, zelfs indien toepassing is gemaakt van artikel 16, § III, een gelijkaardige handel drijft in het onroerend goed;

3° de in de vorige alinea bedoelde vergoeding is eveneens verschuldigd, wanneer de verhuurder, 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 brengt waarvoor hij de huurder heeft kunnen verdringen;

4° 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° de vergoeding is gelijk aan twee jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer die nieuwe huurder een handel drijft van dezelfde aard als die welke de uittredende huurder dreef;

6° 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 uitwinningsvergoeding, tot de betaling waarvan eventueel de verhuurder en de nieuwe huurder hoofdelijk verplicht zijn.

De door onderverhuringen opgebrachte huurgelden kunnen door de rechter geheel of gedeeltelijk worden afgetrokken van de huurprijs die tot grondslag dient van de in dit artikel en in artikel 16, IV, voorgescreven vergoedingen.

In de in 2°, 3° en 5° 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.

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

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

Art. 26.

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

Art. 27.

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. 28.

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.

§ 9. De la procédure.

Art. 29.

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. 30.

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

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

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

Art. 26.

Door de verhuurder die, bij toepassing van artikel 3, alinea 5, vóór de vervaldag, een einde maakt aan de huurovereenkomst, en door de verkrijger die, overeenkomstig de in artikel 12 voorgeschreven voorwaarden, de huurder uitzet, is, in de gevallen van de artikelen 25 en 27 en volgens de er in voorziene modaliteiten, eventueel een uitwinningvergoeding verschuldigd.

Art. 27.

Zolang de uittredende huurder de uitwinningvergoeding 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. 28.

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

§ 9. Rechtspleging.

Art. 29.

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 onroerende goederen, van die van het goed met het hoogste kadastraal inkomen.

Art. 30.

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,

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.

Art. 31.

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 tout recours, à l'exception de ceux refusant le renouvellement du bail ou fixant le montant de l'indemnité d'éviction.

Art. 32.

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. 33.

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.

Toutefois, le bailleur pourra, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois, en vue d'occuper lui-même les lieux ou de les faire occuper dans les conditions prévues au 1^o 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. 34.

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 avenus, à moins qu'ils n'aient été suivis d'assignation.

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.

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. 31.

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 huur-overeenkomst geweigerd of het bedrag der uitwinning-vergoeding vastgesteld wordt.

Art. 32.

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. 33.

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 maanden 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 maanden, gesteld in de voorgaande alinea.

Evenwel kan de verhuurder, binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, aan de huur een einde maken, mits daarvan zes maand te voren kennis te geven, om het goed zelf te betrekken of het te laten betrekken overeenkomstig artikel 16, 1^o.

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

Art. 34.

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

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, verkrijgen executoriale kracht zes maanden na de inwerkingtreding van deze wet, tenzij de huurder, binnen dertig dagen, zijn wens doet kennen om de hernieuwing der huurovereenkomst te verkrijgen.

Art. 35.

Pendant les périodes fixées aux articles 33 et 34, 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^{er} 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.

Bruxelles, le 8 novembre 1950.

Le Président du Sénat,

Les Secrétaires,

Art. 35.

Gedurende de bij de artikelen 33 en 34 gestelde termijnen, blijven de huurgelden van de 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.

Eventueel 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.

Brussel, 8 November 1950.

De Voorzitter van de Senaat,

De Secretarissen,

P. STRUIYE.

M. BAERS.

J. JESPERS.