

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

19 DÉCEMBRE 1950.

19 DECEMBER 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.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA
COMMISSION DES AFFAIRES ECONOMIQUES
ET DES CLASSES MOYENNES (1),
PAR M. HUMBLET.

VERSLAG

NAMENS DE
COMMISSIE VOOR DE ECONOMISCHE ZAKEN
EN DE MIDDENSTAND (1),
UITGEBRACHT DOOR DE HEER HUMBLET.

MESDAMES, MESSIEURS,

CONSIDERATIONS GENERALES.

Votre Commission a consacré sa séance du 6 décembre 1950 à l'examen du projet adopté par le Sénat, en seconde lecture, le 8 novembre.

Les Documents et les Annales parlementaires du Sénat attestent l'importance du travail accompli par les Commissions réunies de la Justice et des Affaires Economiques, ainsi que par l'Assemblée en séance publique. Quatre rapports permettent de suivre l'évolution du texte légal depuis son vote par la Chambre, le 5 février 1948, jusqu'au 8 novembre 1950. La Commission sénatoriale de la Justice a appliqué sa particulière attention aux aspects juridiques du problème. C'est pourquoi il n'a pas paru nécessaire à votre Commission, qui compte d'ailleurs plusieurs praticiens du droit, d'imposer à la Commission de la Justice de la Chambre l'examen du document qui nous revient amendé du Sénat.

Celui-ci a limité son examen au premier chapitre du texte issu de nos délibérations, qui groupe l'ensemble des règles

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

ALGEMENE BESCHOUWINGEN.

Uw Commissie heeft haar vergadering van 6 December 1950 gewijd aan de bespreking van het ontwerp dat door de Senaat op 8 November in tweede lezing werd aangenomen.

Uit de Stukken en uit de Handelingen van de Senaat blijkt welke omvangrijke arbeid door de verenigde Commissiën voor de Justitie en voor de Economische Zaken, alsmede in openbare vergadering werd geleverd. Aan de hand van vier verslagen kan men de ontwikkeling volgen van de wettekst sedert de aanneming er van door de Kamer, op 5 Februari 1948, tot 8 November 1950. De Commissie voor de Justitie van de Senaat heeft haar bijzondere aandacht gewijd aan de juridische aspecten van het vraagstuk. Daarom vond Uw Commissie, die trouwens verscheidene rechtsgeleerden telt, het overbodig de Commissie voor de Justitie van de Kamer te belasten met de bespreking van het stuk dat de Senaat ons gewijzigd heeft teruggezonden.

Deze laatste heeft zijn bespreking beperkt tot het eerste hoofdstuk van de tekst die uit onze beraadslagingen is voort-

(1) Composition de la Commission : M. Heyman, président; MM. Challe, Charpentier, De Clerck, De Gryse, Dehandschutter, Dupont, Eeckman, Humblet, le Hodey, Struyvelt, Vanden Boeynants, Van Hamme. — Anseele, Detiège, Gailly, Gelders, Leburton, Peereboom, Spaak, Van Acker (Achille), Van Winghe. — Kronacker, Van Doorne.

Voir :

265 (S. E. 1950) : Projet amendé par le Sénat.

(1) Samenstelling van de Commissie : de heer Heyman, voorzitter; de heren Challe, Charpentier, De Clerck, De Gryse, Dehandschutter, Dupont, Eeckman, Humblet, le Hodey, Struyvelt, Vanden Boeynants, Van Hamme. — Anseele, Detiège, Gailly, Gelders, Leburton, Peereboom, Spaak, Van Acker (Achille), Van Winghe. — Kronacker, Van Doorne.

Zie :

265 (B. Z. 1950) : Ontwerp gewijzigd door de Senaat.

H.

relatives au bail commercial. Il a disjoint et ajourné l'étude du second chapitre consacré à la vente et au nantissement du fonds de commerce. Il est souhaitable que cette lacune ne tarde pas à être comblée : la consolidation du bail commercial n'aura en effet son entière portée que du jour où elle aura permis au fonds de commerce de devenir un instrument autonome et efficace de crédit à la disposition des classes moyennes. La Chambre s'était montrée justement compréhensive de cet aspect de la question en votant dans son ensemble le projet initial. Elle n'a pas été suivie.

Ce regret exprimé, votre Commission a constaté que le texte du Sénat n'entame pas la structure essentielle du projet adopté par la Chambre le 5 février 1948.

Les rapports publiés par les Commissions sénatoriales décrivent clairement les modifications apportées. Nous ne pouvons qu'y renvoyer les interprètes futurs des textes.

Nous résumerons comme suit ces modifications :

1. Quant au champ d'application, le Sénat limite le bénéfice de la loi au commerce de détail (article premier). Ceci est conforme à la tradition des initiatives législatives en la matière, depuis la première guerre mondiale. Nul ne contestera que le commerce de détail soit le principal intéressé à la réforme. On appréciera plus tard s'il convient d'étendre celle-ci, comme l'avait fait la Chambre, à toutes les activités industrielles et commerciales. Dans le présent, une opposition de vues entre les deux Chambres risquerait de priver longtemps encore du bénéfice de la loi ceux qui l'attendent avec une légitime impatience.

2. Pour la durée du bail, le Sénat adopte un système inverse à celui de la Chambre : la première occupation sera, de droit, de 9 années; le renouvellement pourra être convenu pour une durée moindre (art. 13). L'article 3 accorde d'autre part au preneur une faculté de résiliation triennale. Le bailleur peut se réserver cette faculté dans le bail en vue d'occuper les lieux lui-même ou de les faire occuper par ses ayants droit désignés à l'article 16. I. 1^o, à des fins commerciales.

3. Au chapitre du loyer, tout en consacrant le principe du retour à la liberté des conventions, le Sénat introduit la notion de la valeur locative normale, sous des modalités qui seront commentées ci-après (art. 6).

4. Le droit d'aménager les lieux loués est limité à une dépense maximum de trois années de loyer. Des modifications sont apportées aux règles de la responsabilité du preneur et aux principes d'indemnisation de la valeur des transformations conservées (art. 7 à 9).

5. Le texte du Sénat comble heureusement deux lacunes du texte de la Chambre, en organisant le régime de la sous-location et les effets de la transmission du bien loué (art. 10 à 12).

6. Le droit de renouvellement est limité à deux fois. L'heure n'est pas encore venue de s'en émouvoir. Le texte s'entend d'ailleurs, à l'évidence, des renouvellements à venir après l'entrée en vigueur de la loi, sans considération des termes de bail accomplis dans le passé. Mais qu'en est-il du renouvellement, qui va s'accomplir, des baux actuellement en cours ou prorogés ? Sera-t-il considéré comme une première occupation donnant droit à 27 ans de bail, ou comme

genvloeid, dat het geheel van de regelen betreffende de handelshuurovereenkomsten omvat. Hij heeft de studie van het tweede hoofdstuk, betreffende de verkoop en de pandgeving van het handelsfonds, gesplitst en verdaagd. Het is wenselijk dat die leemte weldra wordt aangevuld : de versteviging van de handelshuurovereenkomsten zal, inderdaad, slechts haar volle betekenis krijgen wanneer het handelsfonds een zelfstandig en doeltreffend werktuig in zake krediet zal geworden zijn voor de middenstand. De Kamer had dit aspect van de kwestie terecht begrepen door het oorspronkelijk ontwerp in zijn geheel aan te nemen. Zij werd op die weg niet gevolgd.

Nadat ze dit had betreurd, heeft Uw Commissie vastgesteld dat de tekst van de Senaat niet raakt aan de structuur zelf van het door de Kamer op 5 Februari 1948 goedgekeurde ontwerp.

In de verslagen die door de Commissiën van de Senaat werden bekendgemaakt, worden de aangebrachte wijzigingen duidelijk beschreven. Wij kunnen degenen die de teksten zullen moeten verklaren slechts er naar verwijzen.

Wij vatten die wijzigingen samen als volgt :

1. Wat het toepassingsgebied betreft, beperkt de Senaat het toepassingsgebied van de wet tot de kleinhandel (eerste artikel). Dat stemt overeen met de traditie van de wetgevende initiatieven ter zake sedert de eerste wereldoorlog. Niemand zal betwisten dat de kleinhandel in de eerste plaats belang heeft bij de hervorming. Men zal later oordelen of het past dat toepassingsgebied uit te breiden, zoals de Kamer had gedaan, tot alle handels- en nijverheidsbedrijvigheden. In de tegenwoordige omstandigheden zou een verschil in de zienswijze van beide Kamers wellicht nog lang diegenen van het voordeel van de wet beroven die met een gewettigd ongeduld er op wachten.

2. Voor de duur van de handelshuurovereenkomst, nam de Senaat het omgekeerde stelsel aan van dat van de Kamer : de eerste bezetting bedraagt van rechtswege 9 jaar; over de hernieuwing kan worden overeengekomen voor een kortere duur (art. 13). Bij artikel 3 wordt anderzijds aan de huurder een recht tot driejaarlijkse opzegging verleend. De verhuurder kan zich dit recht in de overeenkomst voorbehouden, ten einde de plaats zelf te betrekken of ze te laten betrekken door zijn rechthebbenden, vermeld in artikel 16. I. 1^o, om er handel te drijven.

3. In het hoofdstuk over de huurprijs, bekrachtigt de Senaat het beginsel van de terugkeer naar de vrijheid der overeenkomsten, doch hij voert tevens het begrip in van de normale huurwaarde, onder modaliteiten die hieronder zullen worden toegelicht (art. 6).

4. Het recht om de gehuurde plaatsen geschikt te maken wordt beperkt tot een maximumuitgave welke met drie jaar huur overeenstemt. Wijzigingen worden aangebracht in de regels betreffende de aansprakelijkheid van de huurder en in de vergoedingsbeginselen voor de waarde der behouden verbouwingen (art. 7 tot 9).

5. De tekst van de Senaat vult op gelukkige wijze twee leemten aan in de tekst van de Kamer, door de onderverhuur en de gevolgen van de overdracht van het verhuurde goed te regelen (art. 10 tot 12).

6. Het recht op hernieuwing is beperkt tot tweemaal. Het is nu nog de tijd niet om zich hierover bezorgd te maken. Uit de tekst blijkt overigens op afdoende wijze dat het hernieuwingen geldt die intreden na de inwerkingtreding van de wet, zonder rekening te houden met de vroeger verlopen huurtermijnen. Wat geschiedt echter bij de toekomstige hernieuwing van de thans lopende of verlengde wettelijke huurovereenkomsten ? Zullen deze als een eerste

un premier renouvellement donnant droit à 18 ans seulement ? Au cours des débats au Sénat, les orateurs ont toujours parlé de 27 ans (Annales du 24 janvier 1950, n° 15), comme si la loi n'allait engendrer que des premières occupations. En réalité, l'article 33 disposant que la loi est applicable aux baux en cours ou légalement prorogés, et reportant leur terme à un minimum de 18 mois après l'entrée en vigueur du texte, pour faire jouer la procédure de renouvellement prévue à l'article 14, il faut considérer les baux actuels, en cours ou prorogés, comme étant une première occupation susceptible de deux renouvellements de 9 ans seulement.

7. Une innovation critiquable en matière de refus de renouvellement du bail, tirée de l'absence d'intérêt légitime du preneur (art. 16, I, 6°), a été finalement réduite à une hypothèse anodine, qui n'énervait pas les principes de la loi.

8. Le Sénat fonde l'indemnité d'éviction sur le principe de l'enrichissement sans cause. Les modifications apportées à ce chapitre (art. 25) ne sont pas fondamentales. La forte indemnité (deux ans de loyer) est due, comme l'avait décidé la Chambre, lorsque le nouvel occupant établit dans les lieux un commerce similaire à celui du locataire évincé, ou lorsque le bailleur, sans justifier de motif grave, ne réalise pas l'intention pour laquelle il avait pu évincer le preneur. Cette indemnité, forfaitaire en principe, peut cependant, en cas d'insuffisance manifeste, être adaptée au préjudice réel. Le droit de reprise exercé par le bailleur au profit de lui-même ou de ses ayants droit ne donne lieu à aucune indemnité, s'il ne s'accompagne de l'ouverture d'un commerce similaire à celui du preneur évincé. Par contre, le Sénat accorde au preneur sortant une indemnité égale à un an de loyer, si le bailleur a exercé le droit de reprise pour supprimer la destination commerciale de l'immeuble, le démolir ou le reconstruire (sauf les exceptions prévues), alors que le texte de la Chambre n'accordait rien dans ces hypothèses. Enfin le Sénat innove en matière d'indemnités dues par le tiers enchérisseur en décidant que ces indemnités seront établies sur base du loyer stipulé dans le nouveau bail. Le texte prévoit encore la déduction éventuelle des loyers rapportés par des sous-locations et un régime spécial d'indemnisation en matière de location conjointe de l'immeuble et du fonds de commerce.

9. Les dispositions transitoires règlent avec plus de précision l'application de la loi aux situations présentes, tant en matière de renouvellement du bail que d'ajustement des loyers.

10. Le texte adopté par le Sénat atteste, d'une manière générale, le souci d'intégrer les solutions de la loi dans les principes du droit commun des conventions. Ce souci se manifeste notamment par la tolérance, à plusieurs reprises, des conventions dérogatoires au texte légal (voir notamment les art. 9, 25 et 35). Il n'en reste pas moins que nonobstant la disparition de l'article 38 du projet voté le 5 février 1948 par la Chambre, toutes les dispositions auxquelles le texte lui-même ne permet pas de déroger, sont impératives. Les considérations développées à la page 2 du second rapport

bezetting beschouwd worden welke recht geeft op 27 jaar huur of als een eerste hernieuwing welke slechts op 18 jaar recht geeft ? Tijdens de behandeling in de Senaat hadden de sprekers het steeds over 27 jaar (Handelingen van 24 Januari 1950, n° 15) alsof uit de wet slechts eerste bezettingen zullen voortvloeien. In werkelijkheid wordt bij artikel 33 bepaald dat de wet van toepassing is op de lopende of wettelijk verlengde huurovereenkomsten en dat ze de termijn er van terugbrengt op een minimum van 18 maanden na de inwerkingtreding van de tekst, om de bij artikel 14 voorziene hernieuwingsprocedure te doen in werking treden : daarom moeten de tegenwoordige, lopende of verlengde huurovereenkomsten te worden beschouwd als een eerste bezetting welke slechts tweemaal voor 9 jaar kunnen verlengd worden.

7. Een aanvechtbare nieuwigheid inzake de weigering tot hernieuwing van de huurovereenkomst, steunend op het ontbreken van gewettigd belang in hoofde van de huurder (art. 16, I, 6°) wordt ten slotte teruggebracht tot een ongevaarlijke ondersteiling welke de beginselen van de wet niet verzwakt.

8. De Senaat steunt de uitwinningsvergoeding op het beginsel van de verrijking zonder oorzaak. De wijzigingen, die in dit hoofdstuk (art. 25) werden aangebracht, zijn niet fundamenteel. De hoge vergoeding (twee jaar huur) is verschuldigd, zoals door de Kamer beslist werd, wanneer de nieuwe huurder in het goed een gelijkaardige handel opent als die welke de uitgewonnen huurder dreef, of wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het voornemen niet ten uitvoer brengt, waarvoor hij de huurder had kunnen uitzetten. Die principieel forfaitaire vergoeding kan evenwel, in geval van klaarblijkelijke ontoereikendheid, aan het werkelijke nadeel worden aangepast. Het recht van terugneming, dat door de verhuurder wordt geoefend ten bate van zichzelf of van zijn rechthebbenden, geeft geen aanleiding tot vergoeding, indien het niet gepaard gaat met de opening van een gelijkaardige handel als deze van de uitgezette huurder. Daarentegen verleent de Senaat aan de uitgezette huurder een vergoeding die gelijk is aan één jaar huur, indien de verhuurder het recht van terugneming heeft uitgeoefend om de commerciële bestemming van het onroerend goed weg te nemen, om het af te breken of te herbouwen (behalve de voorziene uitzonderingen), terwijl de Kamer in dergelijke onderstellingen niets toekende. Ten slotte voert de Senaat een nieuwigheid in in zake vergoedingen die door de derde bieder zijn verschuldigd, namelijk dat die vergoedingen zullen berekend worden op de huurprijs, in de nieuwe huurovereenkomst bedongen. De tekst bepaalt verder dat de door onderverhuringen opgebrachte huurgelden eventueel afgetrokken kunnen worden, en er wordt een bijzondere vergoedingsstelsel ingevoerd in zake gelijktijdige verhuring van het onroerend goed en van het handelsfonds.

9. De overgangsbepalingen regelen op nauwkeurige wijze de toepassing van de wet op tegenwoordige toestanden, zowel in zake hernieuwing van de huurovereenkomst als aanpassing van de huurprijzen.

10. In de tekst, die de Senaat goedkeurde, blijkt over het algemeen de bezorgdheid om de oplossingen van de wet in de beginselen van het gemeen recht in te schakelen. Die bezorgdheid komt onder meer tot uiting door herhaaldelijk overeenkomsten welke van de wettelijke tekst afwijken (zie onder meer art. 9, 25 en 35) toe te laten. Dit neemt niet weg dat, niettegenstaande het wegvallen van artikel 38 van het ontwerp dat op 5 Februari 1948 door de Kamer werd goedgekeurd, al de bepalingen waarvan de tekst zelf geen afwijking toestaat bindend zijn. De overwegingen,

complémentaire du Sénat (Doc. n° 214 de 1949-1950), soulignant la tendance nouvelle, n'autorisent pas une autre interprétation.

Après examen des modifications ci-dessus résumées, votre Commission unanime a décidé d'adopter pour base de ses délibérations le texte du Sénat, et de ne pas l'amender. Il existe, dans les questions complexes comme celles de l'espèce, autant d'avis que d'opinants. Dès lors que les deux Assemblées sont d'accord sur les principes fondamentaux du projet, il serait vain qu'elles se divisent sur ses modalités. Le projet amendé par le Sénat constitue une bonne base de départ d'une législation trop longtemps attendue. La pratique révélera les lacunes possibles et, du même fait, les améliorations à y apporter dans l'avenir.

Votre Commission a néanmoins fixé son attention sur le contenu et l'interprétation de plusieurs articles. Le bref commentaire qui va suivre rapportera les observations émises. Votre rapporteur se permettra d'y ajouter quelques précisions qu'il espère utiles.

EXAMEN DES ARTICLES.

Article premier.

Cet article a retenu la particulière attention de la Commission.

1. Le commerce de détail :

a) se caractérise par le contact direct du commerçant ou artisan avec le public consommateur;

b) englobe non seulement la vente, mais aussi les prestations au public : les entreprises de cinéma et de spectacles sont des commerces de détail; le garagiste, dans ses activités usuelles, est un détaillant; de même l'horloger, le radioélectricien, le coiffeur; de même encore l'hôtelier, le loueur d'autos, de bicyclettes, de jeux et attractions;

c) n'implique pas dans le chef du locataire, la qualité juridique de commerçant. Le premier rapport complémentaire du Sénat (Doc. n° 36 de 1949-1950, p. 4) est à cet égard formel, autant que le discours de M. Derbaix, rapporteur, à la séance du Sénat du 7 novembre 1950 (*Annales du Sénat*, n° 25, p. 561). C'est ainsi que l'artisan, qui n'a pas qualité juridique de commerçant, bénéficie de la loi, pourvu qu'il vende au consommateur les produits de sa fabrication. Voir à cet égard la déclaration explicite de M. Lohest, rapporteur, à la séance du Sénat du 19 janvier 1950 (*Annales du Sénat*, n° 14 de 1949-1950, p. 234). Pour les mêmes raisons, il faut considérer que la loi s'applique également au pharmacien.

2. Le mot « principalement ». — Suivant le 1^{er} rapport complémentaire du Sénat, page 4, la notion se réfère à l'activité totale exercée : le commerce de détail doit être principal par rapport à l'activité qui l'accompagne éventuellement.

L'intervention de M. Derbaix, rapporteur, à la séance du Sénat du 7 novembre 1950 (*Ann. Sénat* n° 25, p. 561), ajoute la référence à l'immeuble. Le commerce de détail doit être l'affectation principale de l'immeuble.

welke worden uiteengezet op bladzijde 2 van het tweede aanvullend verslag van de Senaat (*Stuk* n° 214, 1949-1950) en de nadruk leggen op de nieuwe strekking, maken geen andere interpretatie mogelijk.

Na bespreking van de hierboven samengevatte wijzigingen, besloot Uw Commissie eenparig de tekst van de Senaat als grondslag voor haar besprekingen te nemen en hem niet te wijzigen. In ingewikkelde kwesties zoals deze, bestaan er evenveel meningen als sprekers. Vermits beide Vergaderingen het eens zijn over de grondbeginselen van het ontwerp, zou het nutteloos zijn onenig te worden over de modaliteiten. Het door de Senaat gewijzigde ontwerp is een goed vertrekpunt voor een wetgeving waarop men reeds te lang wacht. De praktijk zal de mogelijke leemten er van en, daardoor, de later aan te brengen wijzigingen aan het licht brengen.

Niettemin heeft Uw Commissie haar aandacht gewijd aan de inhoud en aan de verklaring van verschillende artikelen. In de korte toelichting welke hieronder volgt, worden de uitgebrachte opmerkingen weergegeven. Uw verslaggever was zo vrij er enkele, naar hij vertrouwt, nuttige nadere bijzonderheden aan toe te voegen.

BESPREKING DER ARTIKELEN.

Eerste artikel.

Dit artikel heeft de bijzondere aandacht van de Commissie gaande gemaakt.

1. De kleinhandel :

a) wordt gekenmerkt door het rechtstreeks contact van de handelaar of van de ambachtsman met de verbruikers;

b) omvat niet alleen de verkoop, maar ook de prestaties aan het publiek : de bioscoop- en schouwburgondernemingen zijn kleinhandelszaken; de garagehouder, in zijn gewone bedrijvigheid, is een kleinhandelaar; hetzelfde geldt voor de horlogemaker, de radio-electricier, de kapper; ook de hotelhouder, de verhuurder van auto's, fietsen, spelen en gemakkelikheden;

c) sluit niet, in hoofde van de huurder, de rechtshoedanigheid van handelaar in. Het eerste aanvullend verslag van de Senaat (*Stuk* n° 36 van 1949-1950, blz. 4) is dienaangaande formeel, evenals de redevoering van de heer Derbaix, verslaggever, in de vergadering van de Senaat van 7 November 1950 (*Handelingen van de Senaat* n° 25, blz. 561). Zo geniet de ambachtsman, die niet de rechtshoedanigheid van handelaar heeft, het voordeel van de wet, op voorwaarde dat hij aan de verbruiker de producten van zijn fabricage verkoopt. Men zie dienaangaande de uitdrukkelijke verklaring van de heer Lohest, verslaggever, in de vergadering van de Senaat van 19 Januari 1950 (*Handelingen van de Senaat* n° 14 van 1949-1950, blz. 234). Om dezelfde redenen moet men de wet eveneens beschouwen als toepasselijk op de apotheker.

2. De woorden « in hoofdzaak ». — Volgens het eerste aanvullend verslag aan de Senaat (blz. 4) heeft het begrip betrekking op het geheel der uitgeoefende werkzaamheid; de kleinhandel dient in hoofdzaak gedreven in verband met de werkzaamheid die er gebeurlijk mede gepaard gaat.

De tussenkomst van de heer verslaggever Derbaix ter Senaatsvergadering van 7 November 1950 (*Handelingen van de Senaat*, n° 25, blz. 561) voegt er de verwijzing naar het onroerend goed aan toe. De kleinhandel dient de hoofdbestemming van het onroerend goed te zijn.

Les deux critères doivent donc être retenus. Ils concorderont d'ailleurs souvent, sans devoir nécessairement se cumuler.

a) *Référence à l'immeuble ou à la partie d'immeuble* : l'affectation commerciale est-elle prépondérante par rapport à l'immeuble ou à la partie d'immeuble loué ? Il en sera le plus généralement ainsi si les locaux commerciaux s'opposent simplement aux locaux d'habitation : la loi elle-même (art. 4) confère à ces derniers un caractère accessoire. La question deviendra discutable si l'affectation de commerce de détail s'oppose, dans le même immeuble, à une autre activité commerciale (commerce de gros), industrielle ou artisanale. Le critère de l'espace occupé par les deux activités concurrentes pourra être déterminant : la boutique ajoutée fictivement à d'importants locaux industriels ou de commerce en gros ne vaudra pas à l'immeuble le bénéfice de la loi. Par contre, le fait que l'atelier de l'artisan vendant exclusivement au consommateur occupe plus de place que le magasin n'exclura évidemment pas l'application de la loi.

b) *Référence à l'activité exercée* : la vente ou les prestations directes au consommateur sont-elles prépondérantes par rapport aux activités commerciale, artisanale ou industrielle qui les accompagnent ? L'attention de la Commission s'est spécialement fixée sur le cas de l'artisan. Il faut, comme le signale M. le Sénateur Lohest dans son premier rapport complémentaire (p. 5), considérer l'aspect qualitatif plutôt que quantitatif du problème. Des artisans (ébénistes ou fondeurs, par exemple) travaillent à la fois pour le consommateur et pour l'usine ou le marchand. Quantitativement, les locaux loués contiennent l'atelier et le magasin, parfois confondus. Qualitativement, la clientèle consommatrice fait de l'atelier un centre notoire et fréquenté. La qualité l'emportera pour l'application de la loi, sans qu'il faille spécialement rechercher si l'artisan fournit ou a fourni plus au consommateur, qu'à l'usine et au marchand. L'application de la loi ne serait exclue que si la vente directe au public se révélait insignifiante au regard de l'activité productrice.

Un membre a demandé ce qu'il advient d'une école de coupe dont l'activité annexe consiste dans la vente de patrons ou d'objets travaillés. Il appert en l'occurrence que l'activité principale consiste dans l'enseignement. La loi ne sera donc pas d'application.

Un membre a demandé ce qu'il faut entendre par « immeubles ». Il s'agit évidemment des immeubles bâtis.

Art. 3.

Un membre a demandé si un bailleur peut mettre fin prématurément au bail pour des motifs de force majeure. Il a cité l'exemple d'un propriétaire de cinéma contraint de cesser son exploitation parce que la salle ne répond plus aux exigences légales : ce propriétaire peut-il mettre fin au bail du commerçant qui occupe l'étage, pour transformer l'immeuble à d'autres fins ?

Réponse : l'obligation qu'a le propriétaire de donner 9 années de bail n'est pas influencée par des événements, même de force majeure, qui touchent son activité person-

Beide criteria dienen bijgevolg behouden. Zij zullen overigens dikwijls met elkaar overeenstemmen zonder noodzakelijk tegelijk voor te komen.

a) *Verwijzing naar onroerend goed of het gedeelte van onroerend goed* : is de hoofdbestemming hoofdzak in verband met het verhuurd onroerend goed of het gedeelte van onroerend goed ? Dit zal doorgaans het geval zijn indien de voor de handel bestemde lokalen eenvoudig in tegenstelling komen met de tot bewoning bestemde lokalen : de wet zelf (art. 4) geeft aan deze laatste en bijkomstig karakter. De vraag is betwistbaar indien de kleinhandelsbestemming in hetzelfde gebouw in tegenstelling gebracht wordt met een andere handels- (groothandel), nijverheids- of ambachtsbestemming. Het criterium van de ruimte welke door beide samengaannde bedrijvigheden wordt ingenomen, zal beslissend kunnen zijn : de winkel, welke fictief aan belangrijke nijverheids- of groothandelslokalen wordt toegevoegd, zal het onroerend goed geen recht geven op het voordeel van de wet. Daarentegen zal het feit dat de werkplaats van de ambachtsman die uitsluitend aan de verbruiker verkoopt een grotere ruimte inneemt dan de winkel, natuurlijk de toepassing der wet niet uitsluiten.

b) *Verwijzing naar de uitgeoefende werkzaamheid* : zijn de verkoop of de rechtstreekse prestaties aan de verbruiker hoofdzak ten opzichte van de handels-, ambachts- of nijverheidswerkzaamheid welke ermede gepaard gaat ? De Commissie schonk in 't bijzonder haar aandacht aan het geval van de ambachtsman. Zoals de heer Senator Lohest in zijn eerste aanvullend verslag (blz. 5) opmerkt, komt veeleer het kwalitatief dan het kwantitatief uitzicht van het vraagstuk in aanmerking. Sommige ambachtslieden (meubelmakers en gieters bijvoorbeeld) werken terzelfder tijd voor de verbruiker en voor de fabriek of de handelaar. Kwantitatief omvatten de verhuurde lokalen de werkplaats en de winkel, welke soms verenigd zijn. Kwalitatief maken de klanten-verbruikers de werkplaats tot een alom bekende en drukbezochte plaats. Bij het toepassen der wet zal de qualiteit het halen zonder dat het nodig zij na te gaan of de ambachtsman meer aan de verbruiker, dan wel aan de fabriek of aan de handelaar levert of geleverd heeft. De wet zou alleen dan niet van toepassing zijn ingeval de rechtstreekse verkoop aan het publiek onbeduidend bleek te zijn ten aanzien van de producerende bedrijvigheid.

Een lid heeft gevraagd welke de toestand is van een knipschool waarvan een bijkomstig bedrijf bestaat in het verkopen van patronen of van afgewerkte voorwerpen. In dergelijk geval blijkt dat de hoofdbezigheid bestaat in het onderwijs. De wet is dus niet toepasselijk.

Een lid heeft gevraagd, wat de woorden « onroerende goederen » bedoelen. Klaarblijkelijk gaat het over gebouwde onroerende goederen.

Art. 3.

Een lid heeft gevraagd of een verhuurder, om redenen van overmacht, voorbarig een einde maken aan de huurovereenkomst. Hij haalde het voorbeeld aan van de eigenaar van een bioscoopzaal, die zijn bedrijf moet stopzetten omdat de zaal niet meer aan de wettelijke vereisten voldoet : mag die eigenaar een einde maken aan de huurovereenkomst van de handelaar die de bovenverdieping betreft, om het onroerend goed tot andere doeleinden om te bouwen ?

Antwoord : de verplichting van de eigenaar, om negen jaar huur toe te staan, wordt niet beïnvloed door gebeurtenissen, zelfs van overmacht, die met zijn persoonlijke

nelle. En l'occurrence, le propriétaire pourra cependant, à l'échéance du triennat, user de la faculté de résiliation prévue au dernier alinéa de l'article 3, si les locaux donnés en location sont à incorporer dans son exploitation transformée, pourvu qu'il se soit réservé cette faculté dans le bail.

Art. 4.

Un membre, s'intéressant à l'urbanisme, demande si le § 2 de l'article, relatif aux locaux accessoires, n'est pas de nature à immobiliser des terrains aux abords des villes. Il cite le cas des horticulteurs.

Réponse : le terrain non bâti n'est pas un « local accessoire ». Les locations de ces terrains sont habituellement régies par les dispositions sur le bail à ferme.

Art. 6.

Au chapitre du loyer, le Sénat a modifié l'article 7 du projet de la Chambre, en introduisant la notion de valeur locative normale. Cette notion n'adopte cependant pas la formule restrictive du projet initial du Gouvernement, critiquée aux pages 14 et 15 de notre rapport du 19 novembre 1947. Elle correspond aux critères développés aux pages 16, 17 et 44 de ce rapport. Voir aussi le premier rapport au Sénat (Doc. n° 384, 1948-1949, p. 5), ainsi que la définition de la valeur locative normale donnée par M. le Sénateur Coulonvaux, à la séance du Sénat du 22 décembre 1949 (*Ann. Sénat*, n° 8, 1949-1950, p. 140).

Il faut noter, en outre, que le Sénat, comme la Chambre, exige des circonstances nouvelles : le bailleur ou le preneur ne pourront donc exiger l'adaptation du loyer pour la seule raison que le prix convenu à l'origine ne correspondrait pas à la valeur locative normale de l'immeuble.

Art. 10.

Un membre a regretté l'introduction par le Sénat, du second alinéa qui maintient toute sa valeur à l'interdiction de céder le bail ou de sous-louer, lorsque le bailleur ou sa famille habitent une partie de l'immeuble. Quand le bailleur choisit pour son immeuble l'affectation commerciale, il doit en supporter les conséquences.

La Commission souligne le caractère restrictif qui doit être donné à cet alinéa. Il vise le cas de l'habitation commune dans des locaux formant un seul ensemble. Exemple : le propriétaire habite l'étage d'une maison bourgeoise classique dont le rez-de-chaussée est transformé en magasin. Par contre, le texte ne s'applique pas à un building moderne, conçu en autant d'étages indépendants et cloisonnés. Il n'y a aucun lien d'habitation commune entre le rez-de-chaussée commercial et un appartement occupé par le bailleur.

Art. 11.

L'article 11 règle le sort des sous-locations, que le projet adopté par la Chambre n'avait que partiellement résolu (voir pp. 27-30 du notre rapport du 19 novembre 1947).

bedrijvigheid verband houden. In dergelijk geval zal de eigenaar nochtans, bij het verstrijken van de driejarige termijn, gebruik kunnen maken van het vermogen om de overeenkomst te verbreken, zoals bepaald bij het laatste lid van artikel 3, indien de verhuurde lokalen bij zijn omgebouwd bedrijf moeten worden ingelijfd, op voorwaarde dat hij zich dit recht bij de overeenkomst heeft voorbehouden.

Art. 4.

Een lid, dat belang stelt in stedenbouw, vraagt of paragraaf 2° van het artikel, betreffende de bijlokale, niet van dien aard is, dat de gronden die in de omgeving der steden zijn gelegen, daardoor zouden geïmmobiliseerd worden. Hij wijst op het geval van de warmoezeniers.

Antwoord : een ongebouwde grond is geen « bijlokaal ». De huurovereenkomsten betreffende die gronden vallen doorgaans onder de toepassing van de bepalingen in zake landpacht.

Art. 6.

Wat de huur betreft, heeft de Senaat artikel 7 van het ontwerp van de Kamer gewijzigd door het invoeren van het begrip van de normale huurwaarde. Dit begrip stemt evenwel niet overeen met de beperkende formule van het oorspronkelijk ontwerp van de Regering, die wij op bladzijden 14 en 15 van ons verslag van 19 November 1947 hebben onderzocht. Het stemt overeen met de maatstaven die wij op bladzijden 16, 17 en 44 van hetzelfde verslag hebben voorgesteld. Zie eveneens het eerste verslag van de Senaat (*Stuk* n° 384, 1948-1949, bladz. 5), alsmede de bepaling van de normale huurwaarde, die in de vergadering van de Senaat op 22 December 1949 (*Handel. Senaat* n° 8, 1949-1950, blz. 140) door de heer Senator Coulonvaux werd gegeven.

Bovendien, valt er op te merken dat de Senaat, evenals de Kamer, nieuwe omstandigheden eist : de verhuurder of de huurder mogen dus de aanpassing van de huur niet eisen om de enige reden dat de oorspronkelijk bedongen prijs niet meer zou overeenstemmen met de normale huurwaarde van het onroerend goed.

Art. 10.

Een lid betreurde dat de Senaat het tweede lid heeft ingevoegd, waarbij het verbod de huurovereenkomst over te dragen of in onderhuur te geven, wanneer de verhuurder of zijn gezin een gedeelte van het onroerend goed bewoont, ten volle behouden blijft. Wanneer de verhuurder voor zijn onroerend goed de handelsbestemming kiest, moet hij de gevolgen er van dragen.

De Commissie heeft nadruk gelegd op de beperkende betekenis die aan dit lid moet worden gegeven. Het slaat op het geval van het gemeenschappelijk bewonen van lokalen die één enkel complex vormen. Voorbeeld : de eigenaar bewoont de bovenverdieping van een klassieke burgerwoning, waarvan de benedenverdieping tot een winkel werd omgevormd. Daarentegen is de tekst niet van toepassing op een modern flatgebouw, verdeeld in een reeks afzonderlijke en gescheiden verdiepingen. Er is geen enkel verband van gemeenschappelijke bewoning tussen de benedenverdieping met handelsdoeleinden en een appartement dat door de verhuurder wordt bewoond.

Art. 11.

Artikel 11 regelt het vraagstuk van de onderverhuringen, dat door het door de Kamer goedgekeurde ontwerp slechts gedeeltelijk werd opgelost (zie blz. 27-30 van ons verslag van 19 November 1947).

L'ensemble des dispositions réglant cette matière délicate se retrouve aux dispositions suivantes :

durée du bail, article 3, alinéa 2;

droit d'aménagement des locaux : article 7, alinéa 4;

limites à l'interdiction de sous-louer : article 10;

sort de la sous-location : article 11;

indemnité d'éviction spéciale au sous-locataire : article 25, dernier alinéa.

Un membre a demandé ce qu'il advient des baux dits « de brasserie ».

Nous analysons ci-après les hypothèses qui peuvent se présenter :

a) la brasserie, propriétaire de l'immeuble, donne celui-ci en location à un cafetier qui y crée un fonds de commerce : ce bail donne lieu à tous les avantages de la loi;

b) la brasserie, locataire principale de l'immeuble, donne celui-ci en sous-location au cafetier qui y crée un fonds de commerce : la brasserie, n'ayant pas de fonds de commerce, n'est pas protégée vis-à-vis du propriétaire. Le cafetier n'a pas plus de droits qu'elle;

c) la brasserie, locataire principal de l'immeuble, est propriétaire du fonds de commerce, qu'elle donne en location avec l'immeuble au cafetier. *Vis-à-vis du bailleur principal la brasserie jouit du bénéfice de la loi. Entre la brasserie et le cafetier la situation est réglée par l'article 11, § II.* Si la brasserie exerce son droit de reprise, elle est éventuellement tenue à l'indemnité d'éviction spéciale prévue à l'article 25, dernier alinéa. Il convient d'observer que l'article 25, dernier alinéa, concerne l'indemnité d'éviction due dans les hypothèses prévues au § I de l'article 16. Si la brasserie refuse le renouvellement du bail en application du § IV de l'article 16, elle doit payer l'indemnité d'éviction spéciale prévue à ce paragraphe.

Les débats publics au Sénat (voir *Annales du Sénat*, 21 décembre 1949, n° 7, pp. 110, 111, 117 à 120) ont nettement souligné que la fiction créée, du point de vue fiscal, par la loi du 29 août 1919, n'est pas de nature à faire considérer juridiquement comme un préposé de la brasserie, le cafetier locataire. Il a été clairement dit, notamment par M. le Sénateur Lohest, rapporteur, qu'il faut respecter les conséquences juridiques du contrat de location librement adopté. Il appartient aux brasseurs, s'ils désirent échapper à la loi, de faire un contrat de gérance (p. 119).

La question de savoir, qui de la brasserie ou du cafetier, est créateur et propriétaire du fonds, est une question d'espèce. Il convient de noter que le fonds de commerce est une universalité comprenant notamment la clientèle. Le brasseur qui s'est borné à installer matériellement le café donné en location, n'est pas nécessairement le créateur du fonds.

Art. 14.

Une précision s'impose ici :

Le preneur qui n'exerce pas, dans le délai prescrit, le droit de renouvellement du bail, est déchu de ce droit. S'il est laissé en jouissance des lieux après le terme du bail, son occupation est soumise au régime de droit commun de la

Het geheel van de bepalingen waardoor deze kiese aan gelegenheid wordt geregeld vindt men onder de volgende bepalingen :

duur van de huurovereenkomst : artikel 3, lid 2;

recht om de plaatsen geschikt te maken : artikel 7, lid 4;

grenzen van het verbod tot onderverhuur : artikel 10;

lot van de onderverhuur : artikel 11;

bijzondere uitwinningvergoeding aan de onderhuurder : artikel 25, laatste lid.

Een lid heeft de kwestie opgeworpen van de zogenaamde « brouwerijhuurovereenkomsten ».

Hieronder behandelen wij de gevallen die zich kunnen voordoen :

a) de brouwerij, die eigenaar is van het onroerend goed, verhuurt het aan een koffiehuisshouder die er een handelsfonds opricht : dergelijke huurovereenkomst geeft aanleiding tot al de voordelen van de wet;

b) de brouwerij, die hoofdhuurder is van het onroerend goed, onderverhuurt het aan de koffiehuisshouder die er een handelsfonds opricht : daar de brouwerij geen handelsfonds heeft is zij tegenover de eigenaar niet beschermd. De koffiehuisshouder heeft evenmin rechten als zij;

c) de brouwerij, die hoofdhuurder is van het onroerend goed, is eigenaar van het handelsfonds dat ze samen met het onroerend goed verhuurt aan de koffiehuisshouder. *Tegenover de hoofdverhuurder geniet de brouwerij het voordeel van de wet. Tussen de brouwerij en de koffiehuisshouder wordt de toestand geregeld bij artikel 11, § II.* Indien de brouwerij haar recht tot terugneming uitoefent, is zij eventueel gehouden tot de bijzondere uitwinningvergoeding overeenkomstig het laatste lid van artikel 25. Het valt op te merken, dat het laatste lid van artikel 25 verband houdt met de uitwinningvergoeding, die in de bij § I van artikel 16 voorziene gevallen is verschuldigd. Indien de brouwerij de hernieuwing van de huurovereenkomst weigert bij toepassing van § IV van artikel 16, is zij de bij deze paragraaf bepaalde uitwinningvergoeding verschuldigd.

Bij de openbare behandeling in de Senaat (cf. *Handelingen van de Senaat*, 21 December 1949, n° 7, blz. 110, 111, 117 tot 120) werd er met nadruk op gewezen, dat de fictie die bij de wet van 29 Augustus 1919 op belastinggebied werd ingevoerd, niet van dien aard is, dat de koffiehuisshouder-juridisch moet worden beschouwd als een aangestelde van de brouwerij. Het bleek duidelijk, onder meer uit de woorden van de heer Senator Lohest, verslaggever, dat de rechtsgevolgen van een vrijwillig aangegane huurovereenkomst geëerbiedigd moeten worden. Zo de brouwers niet wensen onder de toepassing van de wet te vallen, moeten zij een *zaakwaarnemingscontract* aangaan (blz. 119).

De vraag wie oprichter en eigenaar van het fonds is, de brouwerij of de koffiehuisshouder, is een specifieke vraag. Het valt op te merken, dat het handelsfonds een geheel is, dat onder meer de klandizie omvat. De brouwer, die het verhuurde koffiehuis alleen materieel heeft ingericht, is niet noodzakelijk de oprichter van het fonds.

Art. 14.

In dit verband weze opgemerkt wat volgt :

De huurder die binnen de voorgeschreven termijn het recht tot hernieuwing van de huurovereenkomst niet oefent, is van dit recht vervallen. Indien hij na het verstrijken van de huurovereenkomst in het genot van het pand wordt

tacite reconduction : la durée de l'occupation et les délais de congé sont fixés par l'usage des lieux, sans qu'il puisse être fait application de l'article 3.

Art. 16.

Un membre observe que le 3° de l'article vise la reconstruction de l'immeuble, mais ne paraît pas autoriser sa démolition pure et simple.

Réponse : La disposition en question inclut bien la simple démolition sans reconstruction. Cela résulte clairement du 1° de l'article 25. Au demeurant, la démolition pure et simple prend place également au 2° de l'article 16, puisqu'elle a pour effet d'exclure la destination commerciale du bien.

Un autre membre a demandé ce qu'il advient du cas où le propriétaire, après transformations conformes au 3° de l'article 16, ouvre dans l'immeuble un commerce identique à celui du preneur évincé.

Réponse : ce propriétaire tombe sous l'application de l'article 25, 6°.

Art. 19.

Le texte nouveau amende la forme de l'article 20 du projet ancien de la Chambre, mais il n'en modifie pas le sens. Les commentaires des pages 35, 36 et 44 de notre rapport du 19 novembre 1947 continuent à s'y appliquer.

Art. 21.

Le dernier alinéa permet au juge de décider qui, du preneur sortant ou du tiers enchérisseur, aura le bail, s'il y a différend sur les conditions autres que le loyer. Il va de soi que si la préférence est accordée au tiers enchérisseur, l'indemnité d'éviction prévue au 4° et au 5° de l'article 25 est due au locataire évincé; la préférence donnée à l'enchérisseur implique que les conditions proposées par lui sont plus favorables que celles qui furent proposées par le sortant.

Le Sénat a supprimé le texte de la Chambre (art. 33) relatif aux indemnités d'éviction dues par le bailleur de locaux accessoires qui n'est pas en même temps le bailleur de l'immeuble principal. Ces indemnités doivent dès lors obéir aux règles des articles 16, § IV, 25 et 26.

Art. 33.

Un membre fait observer que le droit de reprise exceptionnel dont il est question au quatrième alinéa vise uniquement l'hypothèse prévue au 1° de l'article 16, et non celle dont il est question à l'article 17. De ce fait, les sociétés de capitaux visées à l'article 17 seraient, à son sens, exclues de ce droit de reprise.

Réponse : Les sociétés de capitaux rentrent comme tous les autres bailleurs, personnes physiques ou morales, dans le champ de l'article 16, 1°. L'article 17 ne fait qu'apporter une restriction à leur droit de reprise. Il s'ensuit que la référence de l'article 33 à l'article 16, 1° contient, *ipso facto*, le cas particulier visé à l'article 17, sans qu'il soit nécessaire de faire spécialement mention de celui-ci dans la disposition transitoire.

gelaten, valt zijn bezetting onder het gemeenrechtelijk stelsel van de stilzwijgende inhuring : de duur van de bezetting en de termijnen van de opzegging worden vastgesteld door de ter plaatse geldende gebruiken, zonder dat artikel 3 kan toegepast worden.

Art. 16.

Een lid merkte op dat het 3° van dit artikel slaat op de herbouw van het onroerend goed, doch de afbraak zonder meer niet schijnt toe te laten.

Antwoord : deze bepaling omvat wel degelijk de afbraak zonder meer, zonder wederopbouw. Dat blijkt duidelijk uit het 1° van artikel 25. Voor het overige valt de afbraak zonder meer eveneens onder het 2° van artikel 16, vermits zij ten gevolge heeft dat de handelsbestemming van het goed wordt uitgesloten.

Een ander lid vroeg wat er gebeurt ingeval de eigenaar, na verbouwing overeenkomstig het 3° van artikel 16, in het onroerend goed een volkomen dezelfde handel opent als die van de uitgewonnen huurder.

Antwoord : deze eigenaar valt onder de toepassing van artikel 25, 6°.

Art. 19.

Door de nieuwe tekst wordt de vorm van artikel 20 van de oorspronkelijke tekst van de Kamer gewijzigd, doch niet de betekenis er van. De commentaar van bladzijden 35, 36 en 44 van ons verslag van 19 November 1947 is daarop nog steeds van toepassing.

Art. 21.

Het laatste lid laat aan de rechter toe te beslissen wie de huur verkrijgt, de uittredende huurder of de derdebieder, of er een geschil bestaat over de andere voorwaarden dan de huurprijs. Het ligt voor de hand dat, wanneer de voorkeur wordt gegeven aan de derdebieder, de in het 4° en het 5° van artikel 25 voorziene uitwinningvergoeding aan de uitgezette huurder verschuldigd is; de voorkeur gegeven aan de bieder houdt in dat de door hem voorgestelde voorwaarden gunstiger zijn dan die van de uittredende huurder.

De Senaat heeft de tekst van de Kamer (art. 33) weggelaten met betrekking tot de uitwinningvergoedingen verschuldigd door de verhuurder van de bijlokalen die niet terzelfder tijd deze is van de hoofdinning. Deze vergoedingen zijn bijgevolg onderworpen aan de artikelen 16, § IV, 25 en 26.

Art. 33.

Een lid wijst er op dat het uitzonderlijk recht op terugneming, waarvan sprake in het vierde lid, uitsluitend slaat op het onder het 1° van artikel 16 voorziene geval en niet op datgene waarvan sprake in artikel 17. Dienvolgens zouden de onder artikel 17 bedoelde kapitaalvennootschappen volgens hem van dit recht tot terugneming worden uitgesloten.

Antwoord : De kapitaalvennootschappen vallen evenals al de andere verhuurders, natuurlijke of rechtspersonen, binnen het toepassingsveld van artikel 16, 1°. Bij artikel 17 wordt hun recht tot terugneming slechts beperkt. Daaruit volgt dat de verwijzing in artikel 33 naar artikel 16, 1°, *ipso facto* het bij artikel 17 bedoeld bijzonder geval omvat zonder dat het nodig weze hiervan in de overgangsbepaling gewag te maken.

Art. 35.

Une précision s'impose ici :

Les deux premiers alinéas concernent le loyer applicable immédiatement aux baux en cours ou prorogés, pendant les périodes fixées aux articles 33 et 34.

Toutefois le dernier alinéa permet, en ce qui concerne les baux en cours, d'en demander la révision dès l'expiration du triennat.

Les articles du projet ainsi que l'ensemble de celui-ci ont été adoptés à l'unanimité, des membres se réservant toutefois de déposer des amendements si des modifications étaient apportées en séance publique.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité moins deux voix.

Le Rapporteur,
P. HUMBLET.

Le Président,
H. HEYMAN.

Art. 35.

Hier is een nadere toelichting geboden :

De eerste twee leden hebben betrekking op de huurprijs welke onmiddellijk dient toegepast op de lopende of de verlengde huurovereenkomsten.

Bij het eerste lid wordt evenwel toegelaten, wat de lopende huurovereenkomsten betreft, de herziening er van te vragen zodra de driejarige termijn verstreken is.

Het wetsontwerp werd, in zijn artikelen en in zijn geheel, aangenomen, mits voorbehoud nochtans vanwege enige leden om amendementen in te dienen indien wijzigingen werden aangebracht in openbare vergadering.

Dit verslag werd, op twee stemmen na, eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,
P. HUMBLET.

De Voorzitter,
H. HEYMAN.