

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

23 JANVIER 1951.

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

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

MESDAMES, MESSIEURS.

Votre Commission a consacré deux séances à l'examen des amendements faisant l'objet des *Documents* n^{os} 125, 150, 153, 169 et 185.

Nous les analyserons article par article.

INTITULÉ DU PROJET.

Document n^o 125 :

Un amendement propose de remplacer les mots « baux commerciaux » par les mots « baux de maisons de commerce », et de supprimer les mots « en vue de la protection du fonds de commerce ». L'auteur exprime le souci d'une terminologie juridique exacte.

Le Ministre de la Justice fait observer que les mots « baux commerciaux » sont consacrés par l'usage, aussi bien en France qu'en Belgique. Il est utile, d'autre part, de rappeler le but économique de la loi. La mention de ce but ne sera d'ailleurs pas conservée dans la pratique puisque le projet s'insère dans le Code civil.

L'amendement a été rejeté par 9 voix contre 2.

(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 :

Documents de la Chambre :

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

125, 150, 153, 169 et 185 : Amendements.

Annales de la Chambre :

10 janvier 1951.

23 JANUARI 1951.

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

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

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Uw Commissie heeft twee vergaderingen gewijd aan de bespreking van de amendementen welke het voorwerp uitmaken van de *Stukken* n^{os} 125, 150, 169 en 185.

Wij behandelen ze artikel na artikel.

TITEL VAN HET ONTWERP.

Stuk n^o 125 :

In een amendement wordt voorgesteld de woorden « handelshuurovereenkomsten » te vervangen door de woorden « huurovereenkomsten voor handelshuizen » en de woorden « met het oog op de bescherming van het handelsfonds » weg te laten. De indiener spreekt zijn bezorgdheid uit voor een juiste juridische terminologie.

De Minister van Justitie merkt op dat de woorden « handelshuurovereenkomsten » door het gebruik geijkt werden, zowel in Frankrijk als in België. Het heeft, anderzijds, zijn nut te wijzen op het economisch doel van de wet. De vermelding van dit doel zal trouwens niet worden gehandhaafd in de praktijk, vermits het ontwerp wordt opgenomen in het Burgerlijk Wetboek.

Het amendement werd met 9 tegen 2 stemmen verworpen.

(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 :

Stukken van de Kamer :

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

124 : Verslag.

125, 150, 153, 169 en 185 : Amendementen.

Handelingen van de Kamer :

10 Januari 1951.

Document n° 169 :

Un autre amendement à l'intitulé du projet a été retiré par son auteur après le rejet du précédent.

*Article premier.**Document n° 125 :*

Un amendement de même nature que les précédents est rejeté par 9 voix contre 2.

Document n° 169 :

Deux amendements relatifs à l'intitulé de la section IIbis et du § 1 sont retirés par leur auteur.

Un troisième amendement veut étendre le champ d'application de la loi à toutes les activités commerciales, industrielles et artisanales. Ce serait le retour au projet originaire. La Commission, sans préjuger de l'avenir, s'en tient au texte du Sénat et rejette l'amendement par 12 voix contre 2.

Document n° 185 :

Un amendement du Gouvernement modifie la finale de l'article en visant expressément l'activité de l'artisan qui vend directement ses produits au public (consommateur). Il est précisé que cet amendement ne modifie pas l'économie et l'interprétation du texte antérieur. L'amendement est adopté à l'unanimité.

*Art. 2.**Document n° 125 :*

Un premier amendement, de pure forme, remplace, au dernier alinéa, les mots « à raison » par « en raison ». Il est adopté à l'unanimité.

Un second amendement veut exclure les étrangers du bénéfice de la loi, sauf réciprocité. On fait observer que cet amendement, loin de favoriser le commerçant belge, l'expose à être écarté par les propriétaires d'immeubles commerciaux au bénéfice des étrangers. L'amendement est rejeté à l'unanimité.

Document n° 150 :

Un amendement exclut de l'application de la loi les baux dits « de brasserie », à condition que le brasseur soit propriétaire de l'immeuble et du fonds, et qu'il ait qualité de commettant du cafetier en application de la loi du 29 août 1919.

Cet amendement est justifié par ses auteurs comme répondant à la nature réelle des contrats de brasserie : le brasseur, propriétaire du fonds où il écoule ses produits, gère sa propre affaire à l'intervention du cafetier locataire. Il doit donc garder vis-à-vis de celui-ci, qui peut se révéler mauvais gérant ou se rendre indésirable, son entière liberté.

Ces arguments laissent la Commission divisée. Des membres leur reconnaissent une certaine valeur, mais demeurent hésitants. D'autres y sont hostiles : le principe de la protection de l'exploitant-locataire du fonds étant introduit dans la loi, ils s'opposent à ce qu'il y soit dérogré au profit d'une catégorie de propriétaires. Le Sénat a d'ailleurs manifesté une nette opposition à des propositions analogues. Au vote, l'amendement est adopté par 11 voix contre 6. Des

Stuk n° 169 :

Een ander amendement op de titel van het ontwerp werd door de indiener er van ingetrokken, nadat het vorige was verworpen.

*Eerste artikel.**Stuk n° 125 :*

Een amendement van dezelfde aard als de vorige werd met 9 tegen 2 stemmen verworpen.

Stuk n° 169 :

Twee amendementen betreffende de titel van afdeling IIbis en van § 1 werden door de indiener er van ingetrokken.

Een derde amendement strekt er toe het toepassingsgebied van de wet uit te breiden tot alle handels-, nijverheids- en ambachtsbedrijvigheden. Dit zou een terugkeer betekenen naar het oorspronkelijk ontwerp. Zonder op de toekomst vooruit te lopen, bleef de Commissie bij de tekst van de Senaat en verwierp zij het amendement met 12 tegen 2 stemmen.

Stuk n° 185 :

In een amendement van de Regering wordt voorgesteld het slot van het artikel te wijzigen en uitdrukkelijk de bedrijvigheid te bedoelen van de ambachtsman die zijn producten rechtstreeks aan het publiek (verbruiker) verkoopt. Er werd aangestipt dat dit amendement niet raakt aan de inrichting en aan de verklaring van de vroegere tekst. Het werd eenparig aangenomen.

*Art. 2.**Stuk n° 125 :*

In een eerste amendement, van louter formele aard, worden, in het laatste lid van de Franse tekst, de woorden « à raison » vervangen door de woorden « en raison ». Dit amendement wordt eenparig aangenomen.

In een tweede amendement worden de vreemdelingen van het voordeel van de wet uitgesloten, behoudens wederkerigheid. Er wordt opgemerkt dat dit amendement, in plaats van de Belgische handelaar te begunstigen, hem het gevaar doet lopen door de eigenaars van handelshuizen te worden geweerd ten voordele van de vreemdelingen. Dit amendement wordt eenparig verworpen.

Stuk n° 150 :

Een amendement strekt er toe de huurovereenkomsten in verband met het brouwerijbedrijf van de toepassing der wet uit te sluiten, op voorwaarde dat de brouwer eigenaar van het onroerend goed en van het fonds zij en dat hij optreedt als lastgever van de koffiehuisshouder, bij toepassing van de wet van 29 Augustus 1919.

Dit amendement wordt door de indieners er van verantwoord als beantwoordend aan de werkelijke aard van de brouwerijcontracten : de brouwer, eigenaar van het fonds waar hij zijn producten verkoopt, beheert zijn eigen zaak door bemiddeling van de koffiehuisshouder-huurder. Hij moet dus tegenover laatstgenoemde, die een slecht beheerder kan blijken te zijn of die zich ongewenst kan maken, zijn volledige vrijheid behouden.

Die argumenten wekten verdeeldheid in de Commissie. Sommige leden geven toe dat zij een zekere waarde hebben, doch zij blijven twijfelen. Anderen verzetten zich er tegen : vermits het beginsel van de bescherming van de exploitant-huurder van het fonds in de wet is opgenomen, willen zij niet dat daarvan wordt afgeweken ten voordele van een categorie van eigenaars. De Senaat heeft trouwens duidelijk verzet aantekend tegen dergelijke voorstellen. Het amen-

membres protestent contre ce vote qui modifie l'économie du projet, alors qu'il avait été entendu de n'y apporter que des modifications techniques. En conséquence, ils s'abstiendront aux votes ultérieurs.

Un sous-amendement propose d'étendre le profit du texte adopté, au brasseur locataire principal de l'immeuble. La majorité des membres ne peut admettre que le brasseur locataire de l'immeuble revendique le bénéfice de la loi contre le propriétaire, et le refuse à son propre locataire. Le sous-amendement est rejeté par 5 voix contre 4 et 5 abstentions.

Document n° 169 :

Un amendement propose la suppression des §§ 2° et 4° de l'article 2. Ces paragraphes, estime l'auteur, retirent sans raison valable le bénéfice de la loi à des commerçants qui y ont droit comme les autres. On répond à cette observation que le 2° se justifie par des préoccupations artistiques et culturelles, et le 4° par l'intérêt même des locataires de tout petits immeubles, qui risqueraient, si la loi leur était applicable, de se voir interdire par le propriétaire l'exercice d'un commerce, le plus souvent d'appoint. L'amendement est retiré quant au 2° et, quant au 4°, rejeté par 12 voix contre 3.

§ 2. De la durée du bail commercial.

Document n° 153 :

Un amendement propose la suppression du mot « commercial » dans l'intitulé du § 2.

Il est rejeté à l'unanimité pour les motifs déjà exposés à propos de l'intitulé du projet.

Document n° 169 :

Un amendement identique au précédent est retiré.

Art. 3.

Document n° 125 :

1. Une amélioration de forme au 2° alinéa est adoptée par 9 voix et 5 abstentions. La fin de l'alinéa se lira : « excédant le cours du bail principal ».

2. Une autre amélioration de forme est également adoptée au dernier alinéa. La référence concrète aux liens de parenté des membres d'une société de personnes, avec le bailleur ou son conjoint, est à la fois plus élégante et plus claire que l'emploi des mots « habile à l'exploitation », dont le sens, purement juridique, pouvait prêter à confusion.

3. Un amendement au dernier alinéa veut étendre le bénéfice de la disposition aux frères et sœurs, neveux et nièces du bailleur et de son conjoint. Cette extension n'est pas admise par la Commission, qui rejette l'amendement par 9 voix et 5 abstentions.

Document n° 169 :

1. Le premier amendement est identique au premier amendement du *Document n° 125*.

2. Un second amendement critique « la déclaration faite sur interpellation devant le juge ». Quelle est cette procé-

dement wordt ter stemming gelegd en aangenomen met 11 tegen 6 stemmen. Sommige leden tekenen protest aan tegen die stemming, waardoor de inrichting van het ontwerp wordt gewijzigd, terwijl men overeengekomen was dat daaraan slechts technische wijzigingen zouden worden gebracht. Derhalve zullen zij zich onthouden bij de volgende stemmingen.

In een sub-amendement wordt voorgesteld het voordeel van de aangenomen tekst uit te breiden tot de brouwer-hoofdhuurder van het onroerend goed. De meerderheid van de leden kan niet aannemen dat de brouwer, huurder van het onroerend goed, het voordeel van de wet opeist tegen de eigenaar en het ontzegt aan zijn eigen huurder. Dit sub-amendement wordt met 5 tegen 4 stemmen en 5 onthoudingen verworpen.

Stuk n° 169 :

In een amendement wordt voorgesteld de §§ 2° en 4° van artikel 2 weg te laten. De indiener van het amendement is van mening dat die paragrafen zonder geldige reden het voordeel van de wet onttrekken aan handelaars die er evenveel recht op hebben als de anderen. Op die opmerking wordt geantwoord dat het 2° gewettigd is door artistieke en culturele bekommernissen, en het 4° door het belang zelf van de huurders van heel kleine onroerende goederen, die gevaar zouden lopen, indien de wet op hen toepasselijk was dat de eigenaar hen het drijven van een handel, meestal als bijverdienste, zou verbieden. Het amendement wordt ingetrokken betreffende het 2° en, betreffende het 4°, verworpen met 12 tegen 3 stemmen.

§ 2. Duur van de handelsovereenkomst.

Stuk n° 153 :

In een amendement wordt voorgesteld het woord « handels », in de titel van § 2, weg te laten.

Het wordt eenparig verworpen om de redenen die reeds werden uiteengezet in verband met de titel van het ontwerp.

Stuk n° 169 :

Een amendement dat overeenstemt met het vorige wordt ingetrokken.

Art. 3.

Stuk n° 125 :

1. Een verbetering van de vorm in het 2° lid wordt aangenomen met 9 stemmen en 5 onthoudingen. Men leze het slot van het lid als volgt : « dan de duur van de hoofdhurovereenkomst ».

2. Een andere verbetering van de vorm wordt eveneens aangenomen in het laatste lid. De concrete verwijzing naar de bloedverwantschap van de leden van de vennootschap van personen, met de verhuurder of zijn echtgenoot, is sierlijker en tevens duidelijker dan het gebruik van de woorden « tot de exploitatie gerechtigd », waarvan de louter juridische betekenis aanleiding kon geven tot verwarring.

3. Een amendement op het laatste lid strekt er toe het voordeel van de bepaling uit te breiden tot de broeders en zusters, neven en nichten van de verhuurder en van zijn echtgenoot. Die uitbreiding wordt niet aangenomen door de Commissie, die het amendement verwerpt met 9 stemmen en 5 onthoudingen.

Stuk n° 169 :

1. Het eerste amendement stemt overeen met het eerste amendement van *Stuk n° 125*.

2. In een tweede amendement wordt kritiek uitgebracht op de « bij ondervraging voor de rechter afgelegde ver-

dure, demande l'auteur ? On lui fait observer que la formule est reprise à la loi sur le bail à ferme. La Commission décide cependant, par 8 voix contre 2 et 5 abstentions, de la remplacer par les mots « par une déclaration faite devant le juge ». La nouvelle formule implique la procédure de comparution volontaire avec procès-verbal signé par les parties, le juge et le greffier, ou appointement au bas de la requête. Le rôle du juge se borne à acter la déclaration. Le système de l'homologation, proposé par l'amendement, a été écarté comme pouvant impliquer un pouvoir d'appréciation du magistrat.

3. Un troisième amendement propose la suppression du dernier alinéa. Son auteur craint la fraude. La Commission ratifie le texte du projet et repousse l'amendement par 8 voix contre 2 et 5 abstentions.

Art. 4.

Document n° 125 :

Un amendement propose de supprimer, au dernier alinéa, le mot « Toutefois ». La Commission estime la restriction utile et rejette l'amendement par 8 voix contre 2 et 5 abstentions.

Document n° 169 :

Les deux premiers amendements veulent compléter le texte des 2^e et 3^e alinéas de l'article par l'adjonction des mots « industriel ou artisanal ». Corollaires de l'amendement de principe proposé par l'auteur à l'article premier, ils sont rejetés chacun par 8 voix contre 2 et 5 abstentions.

Le troisième amendement, identique à celui du *Document n° 125*, est rejeté par le même scrutin.

Art. 5.

Document n° 169 :

Un amendement propose le remplacement du mot « commerce » par les mots « établissement commercial, industriel ou artisanal ». L'amendement ainsi rédigé est rejeté par 8 voix contre 2 et 5 abstentions. Toutefois, la Commission substitue au mot « commerce » le mot « établissement » : la loi protégeant le commerçant et l'artisan, il vaut en effet mieux employer un terme générique.

§ 3. De la révision du loyer.

Document n° 169 :

Un amendement recommande, dans l'intitulé, la suppression de l'accent aigu sur l'e du mot « révision ». On répond que les deux orthographes sont permises. L'amendement est rejeté par 12 voix contre 1.

Art. 6.

Document n° 153 :

Un amendement conseille la suppression des deux dernières lignes, jugées superflues. La Commission est au contraire d'avis que la précision est utile pour dissuader le preneur de suspendre le paiement du loyer sous prétexte qu'il y aurait instance en révision. L'amendement est rejeté par 10 voix et 5 abstentions.

klaring ». Welke procedure is dat, vraagt de indiener ? Men wijst hem er op dat die formule werd ontleend aan de wet op de landpacht. De Commissie besluit niettemin, met 8 tegen 2 stemmen en 5 onthoudingen, die formule te vervangen door de woorden « bij een voor de rechter afgelegde verklaring ». Die nieuwe formule bevat de procedure van vrijwillige verschijning, met proces-verbaal ondertekend door partijen, de rechter en de griffier, of aantekening onderaan het verzoekschrift. De rol van de rechter beperkt zich er toe akte te nemen van de verklaring. Het in het amendement voorgestelde stelsel der bekrachtiging werd afgewezen, omdat het een recht van beoordeling door de magistraat zou kunnen inhouden.

3. In een derde amendement wordt voorgesteld het laatste lid weg te laten. De indiener er van is beducht voor bedrog. De Commissie bekrachtigt de tekst van het ontwerp en verworpt het amendement met 8 tegen 2 stemmen en 5 onthoudingen.

Art. 4.

Stuk n° 125 :

In een amendement wordt voorgesteld in het laatste lid het woord « evenwel » weg te laten. De Commissie is van mening dat die beperking nuttig is en zij verworpt het amendement met 8 tegen 2 stemmen en 5 onthoudingen.

Stuk n° 169 :

De eerste twee amendementen strekken er toe de tekst van het 2^e en 3^e lid van het artikel aan te vullen door toevoeging van de woorden « nijverheids- of ambachtsinrichting ». Zij vloeien voort uit het principieel amendement dat door de indiener werd voorgesteld op het eerste artikel, en zij worden ieder verworpen met 8 tegen 2 stemmen en 5 onthoudingen.

Het derde amendement, dat overeenstemt met dat van *Stuk n° 125*, wordt met dezelfde stemming verworpen.

Art. 5.

Stuk n° 169 :

In een amendement wordt voorgesteld het woord « handel » te vervangen door de woorden « handels-, nijverheids- of ambachtsinrichting ». Het aldus luidende amendement wordt met 8 tegen 2 stemmen en 5 onthoudingen verworpen. De Commissie vervangt het woord « handel » door het woord « inrichting » : vermits de wet de handelaar en de ambachtsman beschermt, is het beter een geslachtsnaam te gebruiken.

§ 3. Herziening van de huur.

Stuk n° 169 :

In een amendement wordt voorgesteld, in de titel van de Franse tekst, het teken op de e van het woord « révision » weg te laten. Er wordt geantwoord dat de twee schrijfwijzen toegelaten zijn. Het amendement wordt met 12 tegen 1 stem verworpen.

Art. 6.

Stuk n° 153 :

In een amendement wordt voorgesteld, in het eerste lid, de woorden « met ten minste 15 % van de in de huurovereenkomst bepaalde of ter gelegenheid van de laatste herziening vastgestelde huurprijs », die overbodig worden geacht, weg te laten. De Commissie is integendeel van mening dat die nadere bepaling nuttig is, ten einde de huurder te verhinderen de betaling van de huur stop te zetten onder het voorwendsel dat er een geding tot herziening bestaat. Dit amendement wordt met 10 stemmen en 5 onthoudingen verworpen.

Document n° 169 :

Deux amendements de récidive dans la querelle de l'accent aigu du mot « révision » sont rejetés par 12 voix contre 1.

Document n° 185 :

Un amendement du Gouvernement propose une rédaction plus adéquate du texte. Le loyer stipulé dans le bail peut, en effet, être supérieur ou inférieur à la valeur locative normale. Les termes « augmenté ou diminué » ne sont donc pas toujours adéquats, car ils supposent au départ une valeur locative normale égale au loyer contractuel. Il vaut mieux y substituer les mots « valeur locative supérieure ou inférieure ». Cette correction de forme ne change cependant rien aux principes. Dans l'hypothèse d'un loyer contractuel initial supérieur ou inférieur à la valeur locative normale, le réajustement ne pourra se faire que s'il est justifié par des circonstances économiques nouvelles. Le pouvoir d'équité du juge interviendra, s'il échet, pour adapter le nouveau loyer en considération des motifs qui expliquaient le loyer contractuel anormal.

L'amendement est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

*Art. 7.**Document n° 125 :*

Trois amendements de forme sont adoptés par 10 voix et 5 abstentions.

Document n° 153 :

Un amendement de forme au 5^e alinéa est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Document n° 169 :

1. Au 1^{er} alinéa, un amendement propose de remplacer les mots « son commerce » par les mots « sa profession ». Par 10 voix et 5 abstentions, la Commission adopte les mots « son entreprise ».

2. Au 1^{er} alinéa, deuxième et troisième lignes, un second amendement propose la suppression des mots « dont le coût ne dépasse pas trois années de loyer. » La Commission estime le maintien du texte utile dans l'intérêt de l'immeuble et du locataire lui-même, et rejette l'amendement par 8 voix contre 2 et 5 abstentions.

3. Un troisième amendement qui propose d'ajouter aux mots « à usage commercial » figurant à la première ligne du 4^e alinéa, les mots « industriel ou artisanal », tombe faute d'objet.

*Art. 8.**Document n° 125 :*

Deux amendements de forme sont adoptés par 10 voix et 5 abstentions.

Document n° 169 :

Un amendement propose la suppression des 2^e et 3^e alinéas relatifs à l'assurance de la responsabilité du preneur. La Commission maintient à cet égard le système déjà adopté par le projet voté le 5 février 1948, et rejette l'amendement par 9 voix contre une et 5 abstentions.

Document n° 185 :

Un amendement du Gouvernement propose de faire

Stuk n° 169 :

Twee nieuwe amendementen in het geschil om het teken op de e van het woord « révision », worden met 12 tegen 1 stem verworpen.

Stuk n° 185 :

In een amendement van de Regering wordt een betere tekst voorgesteld. De in de huurovereenkomst bepaalde huurprijs kan, inderdaad, hoger of lager zijn dan de normale huurwaarde. De uitdrukkingen « gestegen of gedaald » zijn dus niet altijd geschikt, want zij onderstellen dat er in het begin een normale huurwaarde is gelijk aan de contractuele huurprijs. Het is beter die uitdrukking te vervangen door de woorden « hogere of lagere huurwaarde ». Die verbetering van de vorm verandert echter niets aan de beginselen. In de onderstelling van een oorspronkelijke contractuele huurprijs, die hoger of lager is dan de normale huurwaarde, kan de aanpassing alleen geschieden wanneer zij gewettigd is door nieuwe economische omstandigheden. De rechter zal naar billijkheid oordelen of de nieuwe huurprijs moet aangepast worden, met inachtneming van de redenen die de abnormale contractuele huurprijs verklaarden.

Het amendement wordt met 10 stemmen en 5 onthoudingen aangenomen.

*Art. 7.**Stuk n° 125 :*

Drie amendementen op de vorm worden aangenomen met 10 stemmen en 5 onthoudingen.

Stuk n° 153 :

Een wijziging van de vorm in het 5^e lid wordt aangenomen met 10 stemmen en 5 onthoudingen.

Stuk n° 169 :

1. In het 1^{ste} lid, wordt door een amendement voorgesteld het woord « handelsbedrijf » te vervangen door het woord « beroep ». Met 10 stemmen en 5 onthoudingen, keurt de Commissie de woorden « zijn onderneming » goed.

2. In een tweede amendement wordt voorgesteld in het 1^{ste} lid, op de derde en vijfde regel, de woorden « en waarvan de kosten drie jaar huur niet te boven gaan » weg te laten. De Commissie is van mening dat het behoud van de tekst nuttig is in het belang van het onroerend goed en van de huurder zelf, en zij verworpt het amendement met 8 tegen 2 stemmen en 5 onthoudingen.

3. Een derde amendement, waarbij wordt voorgesteld, in het 4^e lid, op de eerste regel, het woord « handelsgebruik » te vervangen door de woorden « handels-, nijverheids- of ambachtsgebruik », vervalt daar het geen zin meer heeft.

*Art. 8.**Stuk n° 125 :*

Twee amendementen op de vorm worden aangenomen met 10 stemmen en 5 onthoudingen.

Stuk n° 169 :

In een amendement wordt voorgesteld het 2^e en het 3^e lid, betreffende de verzekering van de aansprakelijkheid van de huurder, weg te laten. De Commissie handhaaft in dat opzicht het stelsel dat reeds werd aangenomen in het op 5 Februari 1948 aangenomen ontwerp, en zij verworpt het amendement met 9 tegen 1 stem en 5 onthoudingen.

Stuk n° 185 :

In een amendement van de Regering wordt voorgesteld

mention conjointe du propriétaire et du bailleur, de manière à respecter le principe inscrit à l'article 7. Cet amendement est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Art. 9.

Document n° 125 :

1. Un premier amendement propose de supprimer, à la troisième ligne, les mots « ou en vertu d'une décision de justice ». Cet amendement aurait pour effet d'autoriser le bailleur à exiger, au départ du preneur, la suppression des transformations qui auraient été effectuées en vertu d'une décision de justice.

La Commission est d'avis que la décision de justice, intervenant à défaut d'accord exprès ou tacite du bailleur, est réputée ne pas porter préjudice à l'immeuble. Elle lie le bailleur et ne diffère pas, dans ses effets, de l'accord librement donné. Un membre fait observer que si l'amendement devait être adopté, le bailleur ne donnerait jamais son accord. Il y a lieu de noter en outre que si le texte interdit au bailleur d'exiger du preneur la suppression des transformations, il ne lui interdit pas de les supprimer lui-même, pourvu que ce soit sans frais pour le preneur. Dans le système du texte, le preneur n'a droit à l'indemnité que si les transformations sont conservées par le bailleur. L'amendement est rejeté par 7 voix contre 1 et 5 abstentions.

2. Un second amendement, qui complète le précédent, est, pour les mêmes motifs, rejeté par 7 voix contre 1 et 5 abstentions.

Il convient de faire encore observer ici que l'article 9 constitue, par exception, une disposition supplétive. Les mots « sauf convention contraire » indiquent clairement qu'il est permis d'y déroger par une clause du bail.

Art. 10.

Document n° 169 :

Un amendement propose la suppression du 2^e alinéa qui maintient toute sa valeur à l'interdiction de sous-louer lorsque le bailleur ou sa famille habite une partie de l'immeuble. Encore qu'au cours du premier examen en Commission, des membres aient regretté cette disposition, la Commission en décide le maintien par 8 voix contre 1 et 5 abstentions.

Art. 11.

Document n° 125 :

Un amendement de forme au 2^e alinéa du II, première ligne, est adopté par 8 voix et 5 abstentions.

Art. 12.

Document n° 125 :

1. Un amendement de forme à la première ligne est adopté par 8 voix et 5 abstentions. Il faut lire « réserverait » et non « réserve ».

2. Un second amendement de forme propose, aux 3^e et 4^e lignes, la suppression des mots « des hypothèses ». Par 8 voix et 5 abstentions, la Commission décide de remplacer les mots « qu'aux seules fins des hypothèses énoncées... » par les mots « que dans les cas énoncés... ».

de eigenaar en de verhuurder samen te vermelden, ten einde het beginsel opgenomen in artikel 7 te eerbiedigen. Dit amendement wordt met 10 stemmen en 5 onthoudingen aangenomen.

Art. 9.

Stuk n° 125 :

1. In een eerste amendement wordt voorgesteld, op de vierde regel, de woorden « of krachtens een rechterlijke beslissing » weg te laten. Dat amendement zou ten gevolge hebben dat de verhuurder zou gemachtigd zijn, bij het vertrek van de huurder, de verwijdering te eisen van de verbouwingen, die zouden uitgevoerd zijn krachtens een rechterlijke beslissing.

De Commissie is van mening dat de rechterlijke beslissing die getroffen wordt bij gebreke van een uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van de verhuurder, geacht wordt geen nadeel te berokkenen aan het onroerend goed. Zij verbindt de verhuurder en is, in haar gevolgen, niet verschillend van de vrijwillig gegeven instemming. Een lid merkt op dat, indien dit amendement werd aangenomen, de verhuurder nooit zijn instemming zou verlenen. Er valt bovendien op te merken dat de tekst de verhuurder verbiedt, van de huurder de verwijdering der verbouwingen te eisen, doch niet ze zelf te verwijderen, mits het gebeurt zonder kosten voor de huurder. Volgens het stelsel van de tekst, heeft de huurder slechts recht op vergoeding wanneer de verbouwingen door de verhuurder worden behouden. Het amendement wordt met 7 tegen 1 stem en 5 onthoudingen verworpen.

2. Een tweede amendement, dat het eerste aanvult, wordt, om dezelfde redenen, verworpen met 7 tegen 1 stem en 5 onthoudingen.

Hier valt nog op te merken dat artikel 9, bij uitzondering, een aanvullende bepaling uitmaakt. Uit de woorden « behoudens andersluidende overeenkomst » blijkt duidelijk, dat het toegelaten is daarvan af te wijken door een beding van de huurovereenkomst.

Art. 10.

Stuk n° 169 :

In een amendement wordt voorgesteld het 2^e lid weg te laten, waarbij het verbod te onderverhuren in zijn volle betekenis wordt gehandhaafd, wanneer de verhuurder of zijn gezin een gedeelte van het onroerend goed bewoont. Alhoewel sommige leden tijdens de eerste bespreking in de Commissie die bepaling hadden betreurd, besluit de Commissie deze te handhaven met 8 tegen 1 stem en 5 onthoudingen.

Art. 11.

Stuk n° 125 :

Een amendement op de vorm van het 2^e lid van II van de Franse tekst, eerste regel, wordt aangenomen met 8 stemmen en 5 onthoudingen.

Art. 12.

Stuk n° 125 :

1. Een amendement op de vorm van de eerste regel van de Franse tekst wordt aangenomen met 8 stemmen en 5 onthoudingen. Men leze « réserverait » en niet « réserve ».

2. Een tweede amendement op de vorm stelt voor, op de 4^e en 5^e regel, de woorden « de huurder met het oog op de in het 1^o, 2^o, 3^o en 4^o van artikel 16 vermelde mogelijkheden slechts uitzetten » te vervangen door de woorden « de huurder slechts met het oog op de in het 1^o, 2^o, 3^o en 4^o van artikel 16 vermelde gevallen... ». Met 8 stemmen en 5 onthoudingen, beslist de Commissie de woorden « slechts met het oog op de ... vermelde mogelijkheden » te vervangen door de woorden « slechts in de ... vermelde gevallen ».

Document n° 153 :

L'amendement fait double emploi avec le précédent.

Art. 13.

Document n° 125 :

L'amendement de forme proposé est, par 8 voix et 5 abstentions, adopté par le choix du mot « restreinte ».

Document n° 169 :

L'amendement de forme proposé est, par 7 voix contre 1 et 5 abstentions, sous-amendé par l'adoption du texte suivant qui modifie les deux dernières lignes du texte du projet : « ... ou par une déclaration faite devant le juge. Ce droit est limité à deux renouvellements ». Voir, à l'article 3, le commentaire de l'amendement identique.

Art. 14.

Document n° 153 :

L'amendement de forme proposé est adopté par 8 voix et 5 abstentions.

Document n° 169 :

1. Un amendement au 1^{er} alinéa propose d'ajouter les mots « ou son cessionnaire », et de réduire de 15 mois à 1 an le délai de 18 mois à 15 mois prévu par le projet.

La Commission estime que le cessionnaire est évidemment compris dans le texte, puisqu'il prend la place du preneur. Quant au délai de 18 à 15 mois, elle constate qu'il n'a jamais été mis en discussion, et qu'il a été judicieusement choisi en considération de la longueur de la procédure. L'amendement est rejeté par 9 voix et 5 abstentions.

2 et 3. Les deuxième et troisième amendements tombent faute d'objet.

Document n° 185 :

1. Un premier amendement du Gouvernement prescrit l'obligation de motiver le refus de renouvellement. Cela s'impose, en effet, car le preneur doit être informé des raisons invoquées par le bailleur, afin de pouvoir agir en conséquence. Le refus non motivé sera donc réputé inexistant. L'amendement est adopté par 8 voix et 5 abstentions.

2. Un second amendement du Gouvernement apporte une solution technique heureuse au problème soulevé dans le commentaire de notre précédent rapport (art. 14, pp. 7 et 8). La « justification » de l'amendement explique clairement les raisons et la portée du texte proposé. L'amendement est favorable au preneur. En effet, si celui-ci, ayant omis de demander le renouvellement du bail dans le délai de la loi, est laissé en possession des lieux loués, il jouira de la tacite reconduction à l'expiration du contrat, jusqu'à ce que le bailleur lui notifie congé. Ce congé devra être de 18 mois et, à la suite du congé, le preneur pourra encore instituer la procédure de renouvellement, à condition, bien entendu, d'agir dans le délai de trois mois prévu au premier alinéa. Qu'arrivera-t-il si, récidivant dans sa négligence, le preneur ne demande pas encore le renouvellement ? Il appartiendra au bailleur de mettre le congé à exécution, faute de quoi l'amendement s'appliquera à nouveau. Cet amendement est adopté par 7 voix et 5 abstentions.

Stuk n° 153 :

Dit amendement is een herhaling van het vorige.

Art. 13.

Stuk n° 125 :

Het voorgestelde amendement op de vorm wordt met 8 stemmen en 5 onthoudingen aangenomen. Het woord « verkort » wordt vervangen door het woord « beperkt ».

Stuk n° 169 :

Het voorgestelde formeel amendement wordt, met 7 stemmen tegen 1 en 5 onthoudingen, gesub-amendeerd door de goedkeuring van de volgende tekst, waardoor de laatste twee regels van het 1^{ste} lid van het artikel worden gewijzigd : « ... of uit een voor de rechter afgelegde verklaring. Dit recht is beperkt tot twee vernieuwingen ». Zie, onder artikel 3, de commentaar op hetzelfde amendement.

Art. 14.

Stuk n° 153 :

Het voorgestelde formeel amendement wordt aangenomen met 8 stemmen en 5 onthoudingen.

Stuk n° 169 :

1. In een amendement op het 1^{ste} lid wordt voorgesteld de woorden « of zijn overnemer » toe te voegen en de in het ontwerp voorziene termijn van 18 maanden tot 15 maanden te verminderen tot die van 15 maanden tot 1 jaar.

De Commissie is van mening dat de overnemer natuurlijk in de tekst begrepen is, vermits hij de plaats van de huurder inneemt. Betreffende de termijn van 18 tot 15 maanden, stelt zij vast dat hij nooit betwist werd en dat hij op oordeelkundige wijze werd gekozen, met inachtneming van de duur van de procedure. Het amendement wordt met 9 stemmen en 5 onthoudingen verworpen.

2 en 3. Het tweede en het derde amendement hebben geen zin meer en vervallen.

Stuk n° 185 :

1. In een eerste amendement van de Regering wordt de verplichting voorgeschreven, de weigering tot hernieuwing met redenen te omkleeden. Dat is, inderdaad, vereist, want de huurder moet op de hoogte gebracht worden van de door de verhuurder aangevoerde redenen, ten einde dienovereenkomstig te kunnen handelen. De niet met redenen omklede weigering zal dus geacht worden niet te bestaan. Het amendement wordt met 8 stemmen en 5 onthoudingen, aangenomen.

2. Een tweede amendement van de Regering brengt een gelukkige technische oplossing tot stand voor het vraagstuk dat werd opgeworpen in de commentaar van ons vorig verslag (art. 14, blz. 7 en 8). In de « verantwoording » van het amendement worden de redenen en de betekenis van de voorgestelde tekst duidelijk uiteengezet. Het amendement is gunstig voor de huurder. Inderdaad, indien deze nagelaten heeft de hernieuwing van de huurovereenkomst te vragen binnen de termijn van de wet, en wordt hij in het bezit gelaten van het gehuurde goed dan geniet hij het voordeel van de stilzwijgende verlenging bij het verstrijken van het contract, totdat de verhuurder hem opzegging betekent. Die opzegging moet 18 maanden bedragen en, ingevolge die opzegging, mag de huurder nog de procedure tot hernieuwing instellen, op voorwaarde, natuurlijk, dat hij handelt binnen de in het 1^{ste} lid bepaalde termijn van drie maanden. Wat gebeurt er indien de huurder in zijn nalatigheid volhardt en de hernieuwing nog niet vraagt ? Het is de verhuurder die de opzegging ten uitvoer moet doen leggen, bij gebreke waarvan het amendement opnieuw van toepassing zijn zal. Dat amendement wordt met 7 stemmen en 5 onthoudingen aangenomen.

Art. 16.

Document n° 125 :

1. Un premier amendement reprend celui qui fut déjà présenté à l'article 3 en faveur des frères et sœurs, neveux et nièces du bailleur ou de son conjoint. Il est rejeté par 6 voix et 5 abstentions. L'amendement de forme semblable à celui qui fut présenté au même article 3 est, par contre, adopté par 6 voix et 5 abstentions.

2. Un second amendement propose, au 4°, la suppression des mots « apprécié objectivement ». La Commission n'est pas de cet avis. Elle estime que les mots critiqués ont pour but d'exclure les considérations tirées des tracasseries mineures qui président parfois aux rapports entre bailleurs et preneurs. L'amendement est rejeté par 6 voix et 5 abstentions.

3. Un troisième amendement propose de supprimer « les 8 dernières lignes ». La justification de cet amendement indique qu'il s'agit en réalité du 6°, relatif à l'absence d'intérêt légitime. La Commission estime qu'il convient de maintenir le cas particulier admis par le Sénat. Sous cette seule restriction, il est précisé que le motif tiré de l'absence d'intérêt légitime est exclu du domaine de la loi. En dehors des cas limitativement désignés, le bailleur ne peut refuser le renouvellement du bail qu'à la condition de payer l'indemnité établie au n° IV. L'amendement est rejeté par 6 voix et 3 abstentions.

Document n° 153 :

1. Au n° II, un amendement propose la suppression des mots « à usage non commercial ». La Commission n'est pas de cet avis. En effet, suivant l'article premier, l'affectation commerciale en cours de bail est soumise à l'accord exprès du bailleur. Dès lors, si le preneur sous-loue à usage commercial, ou bien le bailleur a donné son accord exprès, et dans ce cas il doit en supporter la conséquence lors du renouvellement du bail; ou bien le bailleur n'a pas donné d'accord exprès, et dans ce cas la sous-location est pour lui *res inter alios acta*, ce qui lui permet d'y faire mettre fin à tout moment. L'amendement est rejeté par 7 voix et 4 abstentions.

2. Un second amendement propose de supprimer, au n° IV, les mots « majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé ».

La Commission rejette cet amendement par 7 voix et 4 abstentions. Le n° IV affirme en effet un principe essentiel qui est celui de l'indemnisation intégrale du locataire évincé en dehors des 6 cas de refus légitime de renouvellement du bail.

Document n° 169 :

Les quatre premiers amendements, reprenant un principe déjà rejeté, tombent faute d'objet.

Au n° 1, 3°, la Commission remplace cependant les mots son commerce » par les mots « son activité ».

Un cinquième amendement propose la suppression du n° III. La Commission rejette cet amendement par 7 voix contre 1 et 3 abstentions, estimant qu'il s'agit de la protection, légitime, d'anciens incapables.

Art. 16.

Stuk n° 125 :

1. In een eerste amendement wordt datgene overgenomen dat reeds werd ingediend op artikel 3, ten gunste van de broeders en zusters, neven en nichten van de verhuurder of van zijn echtgenoot. Het wordt verworpen met 6 stemmen en 5 onthoudingen. Het amendement betreffende de vorm, gelijk aan dit voorgesteld op hetzelfde artikel 3, wordt, daarentegen, aangenomen met 6 stemmen en 5 onthoudingen.

2. Een tweede amendement stelt voor, in het 4°, de woorden « objectief beoordeeld » weg te laten. De Commissie is niet van die mening. Zij is van oordeel dat de woorden, waarop critiek werd uitgebracht ten doel hebben de beschouwingen te weren ontleend aan de kleine plagerijen die soms de betrekking tussen verhuurders en huurders beheersen. Het amendement wordt met 6 stemmen en 5 onthoudingen verworpen.

3. In een derde amendement wordt voorgesteld « de laatste negen regels » weg te laten. Uit de verantwoording van dit amendement blijkt dat het in werkelijkheid gaat om het 6°, betreffende afwezigheid van wettig belang. De Commissie is van mening dat het bijzonder geval aangenomen door de Senaat moet worden gehandhaafd. Onder dat voorbehoud alleen, wordt aangestipt dat de beweegreden, ontleend aan de afwezigheid van een wettig belang, niet tot het domein van de wet behoort. Buiten de gevallen die op beperkende wijze worden aangeduid, mag de verhuurder de hernieuwing van de huurovereenkomst slechts weigeren, op voorwaarde dat hij de in n° IV vastgestelde vergoeding betaalt. Het amendement wordt verworpen met 6 stemmen en 3 onthoudingen.

Stuk n° 153 :

1. In een amendement wordt voorgesteld in n° II de woorden « voor een andere bestemming dan handelsgebruik » weg te laten. De Commissie is het daarmee niet eens. Inderdaad, volgens het eerste artikel, is de handelsbestemming tijdens de duur van de huurovereenkomst onderworpen aan de uitdrukkelijke instemming van de verhuurder. Derhalve, indien de huurder onderverhuurt met handelsdoeleinden, dan heeft de verhuurder ofwel zijn uitdrukkelijke instemming betuigd, en in dat geval moet hij de gevolgen er van dragen bij de hernieuwing van de huurovereenkomst; ofwel heeft de verhuurder niet zijn uitdrukkelijke instemming betuigd, en in dat geval is de onderverhuuring voor hem *res inter alios acta*, wat hem toelaat te allen tijde een einde er aan te laten maken. Het amendement wordt met 7 stemmen en 4 onthoudingen verworpen.

2. In een tweede amendement wordt voorgesteld, in n° IV, de woorden « eventueel verhoogd met een toereikende som om de berokkende schade algeheel te vergoeden » weg te laten.

De Commissie verworpt dit amendement met 7 stemmen en 4 onthoudingen. In n° IV wordt, inderdaad, een hoofdbeginsel bevestigd : de algehele vergoeding van de verdrongen huurder, buiten de zes gevallen van wettelijke weigering tot hernieuwing van de huurovereenkomst.

Stuk n° 169 :

De eerste vier amendementen, waarin een reeds verworpen beginsel opnieuw wordt opgenomen, hebben geen zin meer en vervallen.

In n° 1, 3°, vervangt de Commissie nochtans de woorden « zijn handel » door de woorden « zijn bedrijvigheid ».

In een vijfde amendement wordt voorgesteld n° III weg te laten. De Commissie is van mening dat het hier de wettige bescherming geldt van gewezen onbekwamen, en zij verworpt dit amendement met 7 stemmen tegen 1 en 3 onthoudingen.

Document n° 185.

Un amendement de forme du texte néerlandais est adopté par 6 voix et 3 abstentions.

Art. 17.

1. Un amendement du Gouvernement propose la suppression des mots « et 3° ». Le commentaire de cet amendement explique clairement son but et sa portée. L'inclusion, dans l'article 17, du 3° de l'article 16 était incontestablement l'effet d'une inadvertance qui pouvait frapper certains immeubles d'une véritable servitude d'indisponibilité, si le propriétaire était une société de capitaux. On a notamment cité le cas de la salle de spectacles condamnée à la fermeture pour n'être pas conforme aux prescriptions légales, et qui ne pourrait jamais être réouverte au public après transformation parce que, d'une part, le propriétaire serait une société de capitaux qui n'y a pas son siège principal, et parce que, d'autre part, l'espace nécessaire à sa transformation serait occupé par un locataire commerçant. De même, les sociétés immobilières qui ont pour objet social la construction de buildings, ne pourraient pratiquement jamais racheter de vieux immeubles aux fins de démolition, par le seul fait que l'un d'eux serait donné à bail à un commerçant.

L'article 17 a en réalité pour but essentiel d'empêcher les sociétés de capitaux exploitant des commerces à succursales multiples, d'acquérir des immeubles favorablement situés et d'en évincer ensuite l'exploitant-locataire par l'exercice du droit de reprise. Ce but est atteint par la disposition amendée.

L'amendement a été adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

2. Un second amendement du Gouvernement, modifiant la forme du texte néerlandais, est adopté par 9 voix et 3 abstentions.

Art. 18.

Document n° 125 :

Un amendement propose de simplifier le texte. La Commission le rejette par 9 voix et 3 abstentions, estimant que les précisions dont la suppression est demandée, sont utiles.

Art. 19.

Document n° 169 :

Un amendement propose, au 1^{er} alinéa, 3^e ligne, de remplacer les mots « l'agglomération ou la région » par les mots « le quartier ». C'est donc une restriction au texte du projet.

La Commission ne suit pas l'auteur de l'amendement. Le projet marque la préoccupation de garantir le revenu locatif des immeubles protégés. Il faut dès lors assurer un large choix parmi les immeubles à prendre en comparaison. Qu'advierait-il d'ailleurs des localités de province qui ne comptent pas, dans leur rayon, d'immeubles comparables ? Il faut qu'on puisse aller chercher ceux-ci dans une localité voisine. Après discussion, la Commission rejette par 7 voix contre 1 et 3 abstentions l'amendement tel qu'il est libellé, mais elle ajoute au texte du projet le mot « quartier ». Dans son esprit, le quartier sera le premier élément à considérer. Faute d'immeubles comparables dans le quartier, on passera

Stuk n° 185 :

Een formeel amendement op de Nederlandse tekst wordt aangenomen met 6 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 17.

1. In een amendement van de Regering wordt voorgesteld de woorden « en 3° » weg te laten. Uit de commentaar op dit amendement blijkt duidelijk het doel en de betekenis er van. De invoeging, in artikel 17, van het 3° van artikel 16 is ongetwijfeld te wijten aan een onoplettendheid, waardoor zekere onroerende goederen zouden kunnen getroffen worden door een ware erfdienstbaarheid van onbeschikbaarheid, indien de eigenaar een kapitaalvennootschap is. Men heeft, o.m., het geval aangehaald van een schouwburg die tot sluiting werd veroordeeld wegens niet-inachtneming van de wettelijke voorschriften, en die na verbouwing nooit opnieuw voor het publiek zou kunnen geopend worden omdat, enerzijds, de eigenaar een kapitaalvennootschap zou zijn waarvan de hoofdzetel er niet gevestigd is en omdat, anderzijds, de voor de verbouwing vereiste ruimte zou bezet zijn door een huurder-handelaar. Ook de immobiliënnootschappen, waarvan het sociaal oogmerk het bouwen van buildings is, zouden praktisch nooit oude huizen kunnen opkopen ten einde ze af te breken, alleen door het feit dat een er van in huur zou gegeven zijn aan een handelaar.

Artikel 17 heeft eigenlijk in hoofdzaak ten doel de kapitaalvennootschappen, die handelszaken met talrijke bijhuizen exploiteren, te verhinderen gunstig gelegen onroerende goederen aan te kopen en daarna de huurder-exploitant te verdringen, met toepassing van het recht van overneming. Dat doel wordt door de gewijzigde bepaling tot stand gebracht.

Het amendement wordt door de 12 aanwezige leden eenparig aangenomen.

2. Een tweede amendement van de Regering, tot wijziging van de vorm van de Nederlandse tekst, wordt, met 9 stemmen en 3 onthoudingen, aangenomen.

Art. 18.

Stuk n° 125 :

In een amendement wordt voorgesteld de tekst te vereenvoudigen. De Commissie verwierpt het amendement met 9 stemmen en 3 onthoudingen, in de mening dat de bijzonderheden, waarvan de weglating wordt gevraagd, nuttig zijn.

Art. 19.

Stuk n° 169 :

In een amendement wordt voorgesteld, op de derde regel van het eerste lid, de woorden « de agglomeratie of de streek » te vervangen door de woorden « de wijk ». Dat is dus een beperking van de tekst van het ontwerp.

De Commissie is het niet eens met de indiener van het amendement. Uit het ontwerp spreekt de bezorgdheid, het huurinkomen van de beschermde onroerende goederen te waarborgen. Derhalve moet een ruime keuze gedaan worden onder de onroerende goederen die als vergelijkingsdiener genomen. Wat zou er overigens gebeuren in de localiteiten uit de provincie die, in hun gebied, geen onroerende goederen tellen waarmee kan vergeleken worden ? Men moet deze gaan zoeken in een naburige localiteit. Na bespreking, verwierpt de Commissie het amendement zoals het is opgesteld met 7 stemmen tegen 1 en 3 onthoudingen, doch zij voegt bij de tekst van het ontwerp het woord

à l'agglomération; enfin, s'il échet, à la région : il y aura donc une gradation à observer dans l'examen des critères de comparaison.

Art. 20.

Document n° 169 :

Un amendement de forme est adopté par 9 voix et 3 abstentions.

Art. 20, 22 et 24.

La Commission constate qu'une inadvertance juridique a été commise à ces trois articles. Il y est chaque fois question du « prononcé du jugement ». Ce serait, suivant les textes, à dater de ce « prononcé » que courraient les délais prévus par les trois dispositions. Or, en principe, un jugement n'est susceptible d'effet, en matière civile, que par sa *signification*. En justice de paix, le « prononcé » ne vaut « signification » que s'il s'applique à des jugements *non définitifs* prononcés *contradictoirement en présence des parties* (art. 28 du Code de procédure civile). En dehors de cette exception, le simple prononcé est inopérant. Les trois articles critiqués apportent donc au Code de procédure des dérogations dangereuses. En effet, outre que les jugements dont il est question peuvent être considérés comme définitifs au regard de la contestation qu'ils tranchent, le juge serait toujours obligé d'inviter les parties à comparaître au prononcé, et quelle serait la situation si, en fait, elles ne comparaissaient pas ? C'est pourquoi la Commission, par 9 voix et 3 abstentions, a supprimé à chaque article les mots « du prononcé ». Les délais ne courront qu'à dater « de la signification du jugement », étant entendu qu'on pourra valablement agir *avant* cette signification.

Il résulte par ailleurs de l'article 31, d'une part que tous les jugements rendus par les juges de paix en application de la loi sont susceptibles d'appel, et d'autre part que les jugements « intervenus en cours d'instance » sont exécutoires par provision nonobstant tout recours, à l'exception de ceux qui refusent le renouvellement du bail ou qui fixent le montant de l'indemnité d'éviction. On peut se demander ce que signifient les mots « jugements intervenus en cours d'instance » ? Le Code de procédure civile ne connaît que des jugements préparatoires, interlocutoires ou définitifs. L'article 27 du texte voté le 5 février 1948 par la Chambre disposait que « tous les jugements rendus par le juge de paix en application de la loi sont susceptibles d'appel, quel que soit le montant de la demande ». Le premier texte adopté par les Commissions réunies du Sénat (premier rapport du Sénat du 19 mai 1949, Doc. n° 384 de 1948-1949) reprenait telle quelle cette disposition. Le second texte des Commissions sénatoriales (rapport complémentaire du 6 décembre 1949, Doc. n° 36 de 1949-1950) introduisit, à l'article 32 (actuellement 31), la disposition actuelle et parla pour la première fois des « jugements intervenus en cours d'instance ». Le commentaire du rapporteur (p. 17) note qu'il a paru aux Commissions réunies que le meilleur moyen d'écourter de manière radicale les diverses procédures établies par la loi, était de rendre tous les jugements, sans distinction, exécutoires par provision, nonobstant tous recours, à l'exception de ceux qui refusent le renouvellement du bail ou qui fixent le montant de l'indemnité d'éviction. Le troisième texte des Commissions sénatoriales (second rapport complémentaire du 6 avril 1950, Doc. n° 214 de

« wijk ». Volgens haar opvatting, zal de wijk het eerste bestanddeel zijn dat moet worden beschouwd. Bij gebreke van vergelijkbare onroerende goederen in de wijk, gaat men over tot de agglomeratie en, ten slotte, desnoods, tot de streek. Men moet dus trapsgewijze te werk gaan bij het onderzoek van de criteria van vergelijking.

Art. 20.

Stuk n° 169 :

Een formeel amendement op de Franse tekst wordt met 9 stemmen, en 3 onthoudingen, aangenomen.

Art. 20, 22 en 24.

De Commissie stelt vast dat in die drie artikelen een juridische onoplettendheid werd begaan. Er is telkens sprake van de « uitspraak van het vonnis ». Volgens de teksten, zouden de termijnen voorzien door de drie bepalingen lopen met ingang van die « uitspraak ». Welnu, principieel, is een vonnis in burgerlijke aangelegenheden slechts vatbaar voor uitwerking door zijn *betekening*. Bij het vrederecht, geldt « uitspraak » slechts als « betekening », wanneer zij slaat op *niet definitieve* vonnissen, die op *tegenspraak in aanwezigheid van partijen* werden uitgesproken (art. 28 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering). Buiten die uitzondering, heeft de uitspraak zonder meer geen uitwerking. De drie afgekeurde artikelen brengen dus aan het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering gevaarlijke afwijkingen aan. Inderdaad, buiten het feit dat de vonnissen waarover sprake mogen beschouwd worden als eindvonnissen, ten aanzien van het geschil dat zij beslechten, zou de rechter steeds verplicht zijn partijen te verzoeken te verschijnen bij de uitspraak. Welke zou dan de toestand zijn indien zij in feite niet verschijnen ? Daarom heeft de Commissie met 9 stemmen en 3 onthoudingen, in ieder artikel de woorden « van de uitspraak » weggelaten. De termijnen lopen slechts met ingang « van de betekening van het vonnis », met dien verstande dat men geldig zal kunnen optreden *vóór* deze betekening.

Overigens, blijkt uit artikel 31, enerzijds, dat alle vonnissen die door de vrederechters, bij toepassing van de wet, worden uitgesproken vatbaar zijn voor hoger beroep en, anderzijds, dat de vonnissen « gewezen in de loop der instantie » uitvoerbaar zijn bij voorraad, niettegenstaande beroep, met uitzondering van die waarbij de hernieuwing der huurovereenkomst geweigerd of het bedrag der uitwinningvergoeding vastgesteld wordt. Men mag zich afvragen welke de betekenis is van de woorden « vonnissen gewezen in de loop der instantie ». Het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering kent alleen voorbereidende, tussenvonnissen of eindvonnissen. Artikel 27 van de tekst die op 5 Februari 1948 door de Kamer werd aangenomen, bepaalde dat alle vonnissen, gewezen door de vrederechter bij toepassing van de wet, vatbaar zijn voor hoger beroep, welk ook het bedrag van de vordering zij. In de eerste tekst aangenomen door de verenigde Commissies van de Senaat (eerste verslag van de Senaat van 19 Mei 1949, Stuk n° 384 van 1948-1949) wordt die bepaling aldus overgenomen. In de tweede tekst van de Commissies van de Senaat (aanvullend verslag van 6 December 1949, Stuk n° 36 van 1949-1950) wordt, in artikel 32 (thans 31), de huidige bepaling opgenomen en wordt, voor de eerste maal, gewag gemaakt van de « vonnissen gewezen in de loop der instantie ». In de commentaar van de verslaggever (blz. 17) wordt aangestipt dat de verenigde Commissies vastgesteld hebben dat het beste middel om de door de wet vastgestelde verschillende rechtsplegingen te verkorten er in bestond alle vonnissen, zonder onderscheid, uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, niettegenstaande ieder beroep, met uitzondering van die waar-

1949-1950) reproduit telle quelle la disposition en son article 31. Le rapporteur n'y apporte aucun nouveau commentaire. Le texte ne subit plus d'autre modification dans la suite. Il faut conclure de tout ceci que les mots « jugements intervenus en cours d'instance » ne revêtent aucun sens juridique particulier. Dans la langue de « l'homme de la rue », le texte signifie que tous jugements quelconques des juges de paix, qu'ils soient préparatoires, interlocutoires, définitifs sur incident, définitifs sur une contestation déterminée ou définitifs sur l'ensemble du litige, sont toujours exécutoires, sauf les deux exceptions prévues qui laissent d'ailleurs entier le droit d'appréciation du juge conformément au droit commun (art. 17 et 135 du Code de procédure civile).

Dans la matière particulière des articles 20, 22 et 24, les jugements prononcés seront exécutoires par provision, puisqu'ils ne refusent pas le renouvellement du bail, que du contraire, et ne statuent pas sur le montant de l'indemnité d'éviction. Il en résulte que la partie intéressée devra, à peine de forclusion, sauf dans l'hypothèse réglée par l'article 20, faire l'acte prévu par la loi dans le mois de la signification du jugement rendu en premier ressort, même si elle interjette appel de ce jugement. Le procès se poursuivra donc devant le juge de paix pour être ensuite tranché dans son ensemble par le tribunal d'appel, s'il y a lieu.

Art. 21.

Document n° 125 :

Un amendement de forme, supprimant une « lapalissade », est adopté par 9 voix et 3 abstentions.

Art. 25.

Document n° 125 :

1. Un amendement veut supprimer, aux 4^e et 5^e alinéas, les mots « stipulés dans le nouveau bail. » La Commission, estimant que cet amendement porte atteinte à une protection essentielle du preneur, le rejette par 9 voix et 3 abstentions.

2. Un second amendement, s'appliquant à l'avant-dernier alinéa, veut étendre les motifs pour lesquels le bailleur peut demander modération de l'indemnité d'éviction. La Commission, estimant que cet amendement rendrait illusoire le droit à l'indemnité d'éviction en ouvrant la porte à toutes les contestations, le rejette par 9 voix et 3 abstentions.

Document n° 153 :

1. Un premier amendement veut supprimer l'antépénultième alinéa qui accorde au preneur le droit de demander la majoration de l'indemnité forfaitaire d'éviction, si elle apparaît manifestement insuffisante en raison du profit que le bailleur a retiré de l'éviction.

La Commission, estimant que le texte critiqué fait une juste application du principe de l'enrichissement sans cause, rejette l'amendement par 9 voix et 3 abstentions.

2. Un amendement de forme à l'avant-dernière ligne, est adopté par 9 voix et 3 abstentions.

bij de hernieuwing van de huurovereenkomst wordt gewaardeerd of waarbij het bedrag der uitwinningvergoeding wordt vastgesteld. In de derde tekst van de Commissies van de Senaat (tweede aanvullend verslag van 6 April 1950, *Stuk* n° 214 van 1949-1950) wordt die bepaling in artikel 31 als dusdanig opgenomen. De verslaggever wijdt geen enkele nieuwe commentaar er aan. De tekst ondergaat achteraf geen wijziging meer. Uit dit alles mag worden besloten dat de woorden « vonnissen gewezen in de loop der instantie » geen enkele bijzondere juridische betekenis hebben. In de taal van de « man in de straat » betekent de tekst dat alle vonnissen, ook van de vrederechters, voorbereidende, interlocutoire, eindvonnissen op een tussengeschil, eindvonnissen op een bepaalde betwisting of eindvonnissen op het geschil in zijn geheel, altijd uitvoerbaar zijn, behoudens de twee voorziene uitzonderingen, welke trouwens het recht van beoordelning van de rechter onverkort laten, overeenkomstig het gemeen recht (art. 17 en 135 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering).

In de bijzondere aangelegenheid van de artikelen 20, 22 en 24, zijn de gewezen vonnissen uitvoerbaar bij voorraad, vermits zij de hernieuwing van de huurovereenkomst niet weigeren, wel integendeel, en vermits zij niet uitspraak doen over het bedrag van de uitwinningvergoeding. Daaruit blijkt dat de belanghebbende partij, op straffe van verval, behalve in de onderstelling geregeld door artikel 20, de door de wet voorziene handeling moet stellen, binnen de maand na de betekening van het in eerste instantie gewezen vonnis, zelfs indien zij tegen dat vonnis beroep instelt. Het proces zal dus worden voortgezet vóór de vrederechter en daarna, desnoods, in zijn geheel beslecht door de rechtbank van beroep.

Art. 21.

Stuk n° 125 :

Een formeel amendement, tot weglating van een « lapalissade », wordt, met 9 stemmen en 3 onthoudingen, aangenomen.

Art. 25.

Stuk n° 125 :

1. Een amendement strekt er toe, in het 4^e en 5^e lid, de woorden « in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde » weg te laten. De Commissie is van mening dat dit amendement een essentiële bescherming van de huurder in gevaar brengt en zij verwerpt het amendement met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

2. Een tweede amendement, op het voorlaatste lid, strekt er toe de redenen om welke de verhuurder de vermindering van de uitwinningvergoeding mag aanvragen uit te breiden. De Commissie is van mening dat door dit amendement het recht op de uitwinningvergoeding van geen tel zou zijn en dat de mogelijkheid zou worden geopend voor alle betwistingen, en zij verwerpt het met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

Stuk n° 153 :

1. Een eerste amendement strekt er toe het lid, dat het voorlaatste lid voorafgaat, weg te laten, waarbij aan de huurder het recht wordt verleend de verhoging van de forfaitaire uitwinningvergoeding te vragen, wanneer zij kennelijk ontoereikend blijkt wegens het voordeel dat de verhuurder uit de uitwinning gehaald heeft.

De Commissie, van oordeel dat de bestreden tekst een juiste toepassing doet van het beginsel van de verrijking zonder oorzaak, verwerpt het amendement met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

2. Een formeel amendement op de voorlaatste regel van de Franse tekst, wordt met 9 stemmen en 3 onthoudingen, aangenomen.

Document n° 169 :

Un amendement propose un système tout nouveau d'indemnités d'éviction. Celle-ci serait due dans tous les cas de refus de renouvellement du bail, et elle serait toujours égale à trois ans de loyer. Elle serait en outre majorable au niveau du préjudice réel dans les trois cas particuliers visés à l'amendement.

La Commission, estimant équitable le système adopté par le texte du Sénat, rejette l'amendement par 6 voix contre 2 et 3 abstentions.

Document n° 185 :

Deux amendements du Gouvernement, modifiant en la forme le texte néerlandais, sont adoptés par 9 voix et 3 abstentions.

Art. 26.

Document n° 125 :

Un amendement propose la suppression de cet article.

La Commission, estimant que le dit article fait une juste application de l'indemnité d'éviction aux hypothèses prévues à l'article 3, alinéa 5, et à l'article 12, rejette l'amendement par 9 voix et 3 abstentions.

Art. 27.

Document n° 153 :

Un amendement propose la suppression de cet article. La Commission estime juste et adéquate la sanction qu'il établit, et rejette l'amendement par 9 voix et 3 abstentions.

Art. 28.

Document n° 125 :

Un amendement propose de réduire à deux mois le délai d'intentement de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction.

La Commission ne partage pas cet avis, mais, par 9 voix et 3 abstentions, réduit le délai de deux à un an.

Art. 29.

Document n° 125 :

Un amendement de forme est adopté par 9 voix et 3 abstentions.

Art. 31.

Document n° 125 :

Un amendement de forme est adopté par 9 voix et 3 abstentions.

Art. 32.

Document n° 125 :

Une simplification de forme, jugée inopportune, est rejetée par 9 voix et 3 abstentions.

Art. 33.

Document n° 125 :

1. Un amendement de forme, déjà rejeté précédemment, est repoussé par 9 voix et 3 abstentions.

2. Un amendement proposant le remaniement des trois premiers alinéas est jugé inopportun et rejeté par 9 voix et 3 abstentions.

Un amendement proposant, au 3^e alinéa, la suppression des mots « à ceux à durée indéterminée », est jugé inopportun et rejeté par 9 voix et 3 abstentions.

Stuk n° 169 :

In een amendement wordt een geheel nieuw stelsel van uitwinningsvergoedingen voorgesteld. Deze zouden verschuldigd zijn in alle gevallen van weigering tot hernieuwing van de huurovereenkomst, en zij zou steeds gelijk zijn aan drie jaar huur. Zij zou bovendien kunnen verhoogd worden tot het bedrag van de werkelijke schade, in de drie bijzondere gevallen voorzien in het amendement.

De Commissie is van mening dat het door de tekst van de Senaat aangenomen stelsel billijk is, en zij verworpt het amendement met 6 stemmen tegen 2 en 3 onthoudingen.

Stuk n° 185 :

Twee formele amendementen van de Regering op de Nederlandse tekst worden aangenomen met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 26.

Stuk n° 125 :

Bij amendement wordt voorgesteld dit artikel weg te laten.

De Commissie oordeelt dat dit artikel een billijke toepassing van de uitwinningsvergoeding tot stand brengt in de onderstellingen voorzien in artikel 3, 5^e lid, en in artikel 12, en zij verworpt het amendement met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 27.

Stuk n° 153 :

Bij amendement wordt voorgesteld dit artikel weg te laten. De Commissie acht de sanctie die door dit artikel wordt vastgesteld billijk en gepast en zij verworpt het amendement met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 28.

Stuk n° 125 :

Een amendement strekt er toe de termijn van instelling van de vordering tot betaling van de uitwinningsvergoeding te verminderen tot twee maand.

De Commissie deelt die mening niet doch zij beperkt de termijn van twee tot een jaar met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 29.

Stuk n° 125 :

Een formeel amendement wordt aangenomen met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 31.

Stuk n° 125 :

Een formeel amendement wordt aangenomen met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 32.

Stuk n° 125 :

Een vormvereenvoudiging, die ongepast wordt geacht, wordt verworpen met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 33.

Stuk n° 125 :

1. Een formeel amendement dat reeds vroeger werd afgevoerd wordt verworpen met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

2. Een amendement waarbij wordt voorgesteld de eerste 3 leden te wijzigen wordt ongeschikt geacht en verworpen met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

Een amendement waarbij wordt voorgesteld, in het 3^e lid de woorden « op die met onbepaalde duur » weg te laten, wordt ongepast geacht en verworpen met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

Un amendement au dernier alinéa, remplaçant les mots « à ceux bénéficiant » par les mots « à ceux qui bénéficient », est adopté par 9 voix et 3 abstentions.

3. Un amendement proposant la réduction des délais prévus au premier et au quatrième alinéas, est rejeté par 9 voix et 3 abstentions. La Commission estime ces délais nécessaires, le premier pour les fins de la procédure en renouvellement du bail, le second pour permettre au locataire évincé de prendre les dispositions utiles.

Document n° 153 :

Un amendement propose d'ajouter *in fine* du 4^e alinéa les mots « et à l'article 17 ». Cet amendement confirme par une précision de texte l'interprétation donnée à l'article par le commentaire de notre précédent rapport (p. 8). Cet amendement est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Document n° 169 :

Un amendement au premier alinéa tombe faute d'objet.

Art. 34.

Document n° 125 :

Un amendement proposant la réduction à 3 mois, du délai de 6 mois prévu à l'article, est rejeté par 9 voix et 3 abstentions.

Art. 35.

Document n° 185 :

1. Un amendement de forme au texte néerlandais est adopté par 9 voix et 3 abstentions.

2. Le Gouvernement propose ensuite l'insertion d'un article 36 qui règle le sort des baux prorogés relatifs à des biens qui, protégés actuellement par l'article 42 de la loi du 20 décembre 1950 sur les baux à loyer, perdront cette protection au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout en étant exclus de son champ d'application. Il convient que ces catégories de locataires ne soient pas exposés à l'expulsion du jour au lendemain. Le nouvel article leur assure par conséquent une prorogation ultime de 6 mois. Le congé de 6 mois institué peut être donné pendant une période transitoire d'un an. Les preneurs bénéficiaires de cette prorogation jouiront donc d'un délai de 6 mois suivant le congé, majoré du temps qui s'écoulera entre la date d'entrée en vigueur de la loi et la notification du préavis. Il découle logiquement du texte du nouvel article, que si le bailleur ne donne pas le congé dans le délai d'une année suivant la date d'entrée en vigueur de la loi, une occupation nouvelle à durée indéterminée commencera à l'expiration de la dite année, le défaut de notification du congé impliquant l'accord du bailleur pour la continuation du bail.

Les dispositions transitoires adoptées régleront ainsi les controverses que soulèvent les articles 2 et 42 de la loi du 20 décembre 1950 sur les baux à loyer.

Ces dispositions se synthétisent comme suit :

a) Les baux en cours (c'est-à-dire les baux écrits non résiliés ni expirés) sont continués jusqu'à l'expiration de leur terme contractuel. Le loyer applicable demeure celui effectivement payé (ou dû) au jour de l'entrée en vigueur de la loi, sauf accord des parties ou application des taux

Een amendement op het laatste lid van de Franse tekst, ter vervanging van de woorden « à ceux bénéficiant » door de woorden « à ceux qui bénéficient » wordt aangenomen met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

3. Een amendement waarbij wordt voorgesteld de in het 1^{ste} en in het 4^e lid voorziene termijnen te verminderen wordt verworpen met 9 stemmen en 3 onthoudingen. De Commissie acht die termijnen nodig, de eerste met het oog op de procedure tot hernieuwing van de huurovereenkomst, de tweede om de uitgewonnen huurder in de mogelijkheid te stellen de nodige schikkingen te treffen.

Stuk n° 153 :

Een amendement waarbij wordt voorgesteld aan het slot van het 4^e lid de woorden « en artikel 17 » toe te voegen, bevestigt, door een precisering van de tekst, de verklaring die aan dit artikel werd gegeven door de commentaar in ons vorig verslag (blz. 8). Dit amendement wordt eenparig door de 12 aanwezige leden aangenomen.

Stuk n° 169 :

Een amendement op het 1^{ste} lid heeft geen zin meer en vervalt.

Art. 34.

Stuk n° 125 :

Een amendement waarbij wordt voorgesteld de in het artikel voorziene termijn van zes maanden te verminderen tot drie maanden, wordt verworpen met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 35.

Stuk n° 185 :

1. Een formeel amendement op de Nederlandse tekst wordt aangenomen met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

2. De Regering stelt vervolgens voor een artikel 36 in te lassen, waarbij het lot wordt geregeld van de verlengde huurovereenkomsten betreffende goederen die thans beschermd zijn bij artikel 42 van de wet van 20 December 1950 op de huurovereenkomsten en welke die bescherming zullen verliezen, de dag waarop deze wet in werking treedt, alhoewel zij buiten haar toepassingsgebied vallen. Het past dat die categorieën van huurders niet van vandaag tot morgen blootgesteld worden aan uitzetting. Het nieuwe artikel verzekert hun bijgevolg een laatste verlenging van 6 maanden. De vastgestelde opzegging van 6 maanden mag gegeven worden tijdens een overgangsperiode van een jaar. De huurders die gebruik maken van die verlenging zullen dus het voordeel genieten van een termijn van 6 maanden volgend op de opzegging, vermeerderd met de tijd die verloopt tussen de datum van het in werking treden van de wet en de betekening van de opzegging. Logischerwijze vloeit uit de tekst van het nieuwe artikel voort dat, indien de verhuurder de opzegging niet geeft binnen de termijn van een jaar volgend op de datum van het in werking treden van de wet, een nieuwe bezetting van onbepaalde duur aanvangt bij het verstrijken van dat jaar, en dat bij gebreke van betekening van de opzegging, de verhuurder geacht wordt in te stemmen met de voortzetting van de huurovereenkomst.

Aldus zullen de aangenomen overgangsbepalingen de betwistingen regelen die worden opgeworpen door de artikelen 2 en 42 van de wet van 20 December 1950 op de huishuur.

Deze bepalingen komen hierop neer :

a) De lopende huurovereenkomsten (d.w.z. de geschreven huurovereenkomsten die noch werden verbroken noch verlopen zijn) worden voortgezet tot het verstrijken van de contractuele termijn. De toepasselijke huurprijs blijft deze die werkelijk betaald wordt (of verschuldigd is) op de dag

de majoration (100, 150 ou 200 %) prévus par l'article 11 de la loi du 20 décembre 1950, quelle que soit la valeur locative au 1^{er} août 1939. De plus, ce loyer peut être révisé dès l'expiration du triennat en cours, conformément aux articles 6 et 35, dernier alinéa, du présent projet.

b) Les baux prorogés, ceux à durée indéterminée ou ceux tacitement reconduits — ces trois catégories étant placées sur le même pied — sont prorogés pour un délai de dix-huit mois à dater de l'entrée en vigueur de la loi. La même prorogation profite aux baux en cours dont l'expiration contractuelle surviendrait dans un délai inférieur à ces dix-huit mois. Cette prorogation est prévue pour permettre aux preneurs intéressés d'instituer, entre le 18^e et le 15^e mois, la procédure de renouvellement du bail prévue aux articles 13 et suivants.

Une dérogation est instituée en faveur du bailleur qui désire exercer le droit de reprise en application des articles 16, 1^o, et 17. Ce bailleur pourra, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, mettre fin au bail moyennant un préavis de 6 mois. Ce congé sera sans recours.

Les congés donnés antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi, pour d'autres motifs que la faute du preneur, notamment ceux donnés en vertu de l'article 2 de la loi du 20 décembre 1950, par les bailleurs qui auraient estimé que cet article exclut du bénéfice de l'article 42 les baux commerciaux relatifs à des immeubles d'une valeur locative supérieure aux différents taux prévus à la disposition, seront réputés non avenus, à moins qu'ils n'aient été suivis d'assignation.

Dans l'hypothèse où il existe une assignation, la loi s'applique aux instances en cours. En ce cas, le juge surseoir pour permettre au preneur de faire, dans les trois mois, ses propositions de renouvellement du bail; le bailleur notifiera ses réponses et le juge tranchera les différends, conformément à la loi.

Enfin, les décisions judiciaires définitives mettant fin au bail, et suspendues par l'effet des lois exceptionnelles, reprendront force exécutoire six mois après l'entrée en vigueur de la loi, à moins que, dans les trente jours de cette entrée en vigueur, le preneur n'ait demandé le renouvellement du bail dans les formes prévues à l'article 14. Cette demande entraîne de droit la prorogation spéciale de 18 mois, sauf application de l'alinéa 4 de l'article 33.

Toutes les situations nées des lois exceptionnelles seront ainsi sauvegardées par la possibilité donnée au preneur de demander et, le cas échéant, d'obtenir le renouvellement du bail. Le juge aura à vérifier, bien entendu, dans chaque cas, si le preneur n'est pas, par sa faute, déchu du droit à la prorogation et, par voie de conséquence, du droit au renouvellement du bail, lequel suppose un droit de prorogation préexistant.

c) Les loyers des baux prorogés visés sous la lettre b qui précède seront fixés, jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau bail, ou jusqu'au terme de la prorogation spéciale, par les dispositions de l'article 35 : obligation au loyer effectivement payé à la date d'entrée en vigueur de la loi, sauf accord des parties ou application des taux de majoration fixés par l'article 11 de la loi du 20 décembre 1950, quelle que soit

van het in werking treden van de wet, behoudens overeenkomst van partijen of toepassing van de verhogingscoëfficiënten (100, 150 of 200 %), voorzien bij artikel 11 van de wet van 20 December 1950, welke ook de huurwaarde op 1 Augustus 1939 zij. Bovendien, mag die huur worden herzien zodra de lopende driejarige termijn verstreken is, overeenkomstig de artikelen 6 en 35, laatste lid, van dit ontwerp.

b) De verlengde huurovereenkomsten, die met onbepaalde duur of die welke stilzwijgend worden verlengd — deze drie categorieën worden op dezelfde voet geplaatst — worden verlengd voor een termijn van 18 maanden, te rekenen van het in werking treden van de wet af. Dezelfde verlenging wordt toegepast op de lopende huurovereenkomsten waarvan de contractuele verstrijking zou gebeuren binnen een termijn van minder dan 18 maanden. Die verlenging is voorzien ten einde de huurders in de mogelijkheid te stellen, tussen de 18^e en de 15^e maand, de in de artikelen 13 en volgende voorziene procedure tot hernieuwing van de huurovereenkomst in te stellen.

Een afwijking is voorzien ten gunste van de verhuurder die het recht van overneming wenst uit te oefenen, bij toepassing van de artikelen 16, 1^o, en 17. Die verhuurder mag, binnen de drie maanden na het in werking treden van de wet, een einde maken aan de huurovereenkomst, mits een opzegging van 6 maanden. Die opzegging is zonder beroep.

De opzeggingen die vóór het in werking treden van de wet werden gegeven, om andere redenen dan de schuld van de huurder, o.m. die gegeven krachtens artikel 2 der wet van 20 December 1950, door de verhuurders die zouden gemeend hebben dat de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen met een hogere huurwaarde dan de verschillende bij deze bepaling voorziene percentages, door dit artikel van het voordeel van artikel 42 worden uitgesloten, worden als ongedaan beschouwd, tenzij zij gevolgd werden door dagvaarding.

In de onderstelling dat er een dagvaarding bestaat, is de wet toepasselijk op de lopende gedingen. In dat geval, verleent de rechter uitstel, om de huurder in de mogelijkheid te stellen, binnen drie maanden, zijn voorstellen tot hernieuwing van de huurovereenkomst te doen; de verhuurder betekent zijn antwoorden en de rechter beslecht de geschillen overeenkomstig de wet.

Ten slotte, krijgen de gerechtelijke eindbeslissingen waarbij een einde wordt gemaakt aan de huurovereenkomst en die werden geschorst ingevolge de uitzonderingswetten, opnieuw executoriale kracht, tenzij de huurder, binnen dertig dagen van die inwerkingtreding, de hernieuwing van de huurovereenkomst heeft gevorderd in de vormen voorzien in artikel 14. Uit die vordering vloeit het recht tot bijzondere verlenging van 18 maanden voort, behoudens toepassing van lid 4 van artikel 33.

Alle toestanden ontstaan uit de uitzonderingswetten zullen aldus gevrijwaard worden doordat aan de huurder de mogelijkheid wordt verleend de hernieuwing van de huurovereenkomst aan te vragen en, eventueel, te bekomen. De rechter zal natuurlijk, in ieder geval, moeten nagaan of de huurder niet, door zijn schuld, vervallen is van het recht op verlenging en, diensgevolge, van het recht op hernieuwing van de huurovereenkomst dat een vroeger bestaand recht van verlenging onderstelt.

c) De huurprijzen van de verlengde huurovereenkomsten bedoeld onder vorenstaande littera b worden, tot de inwerkingtreding van de nieuwe huurovereenkomst of tot het verstrijken van de bijzondere verlenging, vastgesteld door de bepalingen van artikel 35 : de verplichting tot de huurbetaling die werkelijk geschiedde op de datum van inwerkingtreding van de wet behoudens akkoord van partijen of toe-

la valeur locative au 1^{er} août 1939. Le bailleur pourra donc éventuellement obtenir, à titre transitoire, la majoration de 200 %, si les conditions légales sont réunies.

d) Enfin, les baux des biens privés à la fois du bénéfice de l'article 42 de la loi du 20 décembre 1950 et du bénéfice du présent projet, seront protégés par l'ultime prorogation instituée par l'article 36.

Des membres ont insisté pour que le texte néerlandais de la loi fasse l'objet d'une minutieuse revision.

Le Rapporteur,
P. HUMBLET.

Le Président,
H. HEYMAN.

passing van de vermeerderingscoëfficiënten vastgesteld bij artikel 11 van de wet van 20 December 1950, welke de huurwaarde op 1 Augustus 1939 zij. De verhuurder kan dus, bij wijze van overgang, de vermeerdering van 200 % bekomen, indien de wettelijke voorwaarden vervuld zijn.

d) Ten slotte worden de huurovereenkomsten betreffende de goederen die beroofd zijn van het voordeel van artikel 42 der wet van 20 December 1950 en tevens van het voordeel van dit ontwerp, beschermd door de laatste verlenging ingesteld bij artikel 36.

Door leden werd aangedrongen opdat de Nederlandse tekst van de wet zorgvuldig zou worden herzien.

De Verslaggever,
P. HUMBLET.

De Voorzitter,
H. HEYMAN.

TEXTE PROPOSÉ PAR LA COMMISSION.

ARTICLE PREMIER.

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

SECTION IIbis. DES RÈGLES PARTICULIÈRES AUX BAUX COMMERCIAUX.

§ 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 principalement à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public.

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

TEKST VOORGESTELD DOOR DE COMMISSIE.

EERSTE ARTIKEL.

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

AFDELING IIbis. REGELEN EIGEN AAN DE HANDELSHUUROVEREENKOMSTEN.

§ 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 uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop der huurovereenkomst, in hoofdzaak bestemd zijn tot het drijven van kleinhandel, of tot de bedrijvigheid van een ambachtsman die rechtstreeks met het publiek handelt.

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

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, en 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;

5° les baux portant sur des immeubles ou parties d'immeubles affectés principalement à la vente au détail des produits de l'industrie du brasseur, propriétaire de l'immeuble ou partie d'immeuble et du fonds de commerce, ayant qualité de commettant en application de la loi du 29 août 1919 concernant les débits de boissons fermentées.

§ 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 le cours 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 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 ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption.

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.

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.

artikel 4, § 2, der wet van 7 Maart 1924, gewijzigd bij artikel 2 der wet van 13 Juli 1930, van de grondbelasting ontslagen of vrijgesteld zijn;

3° de huurovereenkomsten toegestaan door voorlopige bewindvoerders over 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;

5° de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, hoofdzakelijk bestemd tot de verkoop in 't klein van de nijverheidsproducten van de brouwer, eigenaar van het onroerend goed of gedeelte van onroerend goed en van het handelsfonds, die optreedt als lastgever, bij toepassing van de wet van 29 Augustus 1919 op de slijterijen van gegiste dranken.

§ 2. Duur van de handelshuurovereenkomsten.

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 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 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 vierden van het kapitaal bezitten, dezelfde betrekkingen van bloed-, aanverwantschap of aanneming hebben met de verhuurder of met zijn echtgenoot.

Art. 4.

De wettelijke duur van de huur is van toepassing :

1° op de huurovereenkomst van de tot *bewoning* 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.

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.

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 établissement.

§ 3. De la révision du loyer.

Art. 6.

A l'expiration de chaque triennat, les parties ont le droit de demander au juge de paix la révision du loyer, à charge d'établir que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale de l'immeuble loué est supérieure ou inférieure d'au moins 15 % au 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 entreprise, 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 simultanément, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, 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 propriétaire, le sous-locataire qui persévère dans son intention fait citer dans les trente jours le locataire principal et le propriétaire.

Au cas où des travaux sont exécutés sans accord ni 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.

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 inrichting 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 ten minste 15 t.h. hoger of lager is dan de in de huurovereenkomst bepaalde of ter gelegenheid van de laatste herziening vastgestelde huurprijs.

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

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

§ 4. Recht van de huurder om het gehuurde goed geschikt te maken.

Art. 7.

De huurder heeft het recht in het gehuurde goed elke verbouwing uit te voeren die van nut is voor zijn onderneming 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 bij deurwaardersexploot, van al de voorgenomen veranderingen, door hem de plannen en kostenramingen mede te delen, opdat het hem, in voorkomend geval, zou mogelijk zijn zich er tegen te verzetten om geldige redenen.

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

Zo hij er zich in de vormen en binnen de termijnen als voormeld tegen verzet, doet de huurder, die in zijn bedoeling volhardt, hem binnen dertig dagen dagvaarden.

Bij onderverhuring voor handelsgebruik, moet de onderhuurder die het goed wenst te verbouwen, er, bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de hoofdhuurder en de eigenaar gelijktijdig 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 de vormen en binnen de termijnen als voormeld. In geval van verzet van de hoofdhuurder of van de eigenaar, 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 noch toestemming of zonder dat de bepalingen er van worden in acht genomen, 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.

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 ou le propriétaire peut exiger, soit préalablement à l'exécution des travaux, soit en cours d'exécution, que le preneur assure sa responsabilité et celles 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 ou du bailleur, ceux-ci sont fondés 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 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 verhuurder en de eigenaar hebben toegang tot de werken. Zij mogen er ook alle lasthebbers naar hun keus heen zenden.

Art. 8.

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

De verhuurder of de eigenaar kan, 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 aanneming van de eigenaar of van de verhuurder, dan kunnen dezen 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 keus, om of wel de waarde van de materialen en het bedrag van het arbeidsloon terug te betalen, of wel een som gelijk aan de door het eigendom verkregen waardevermeerdering te betalen.

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

§ 5. Afstand van de huurovereenkomst en onderverhuring.

Art. 10.

Het verbod de huurovereenkomst af te staan of een onroerend goed of gedeelte van een onroerend goed in onderhuur te geven, kan geen beletsel zijn voor de afstand of de onderverhuring samen met de afstand 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 af te staan of om onder te verhuren bestaan.

De huurder, die wil gebruik maken van het hem in het eerste lid toegekende recht tot onderverhuring of afstand van zijn huurovereenkomst, moet aan de verhuurder het ontwerp van akte van afstand of onderverhuring betekenen bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. De verhuurder, die meent geldige redenen te hebben om zich tegen de afstand 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 ermee in te stemmen.

Het verzet is onder meer gegrond wanneer de huurder de handel in het gehuurde goed sedert minder dan twee

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 *prend 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 *réserverait* la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux du bien loué ne peut expulser le preneur *que dans les cas énoncés* aux 1°, 2°, 3° et 4° 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, 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 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 *restreinte* à la période restant à courir jusqu'à sa majorité.

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 *afstand*, slaande op de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, wordt de overnemer de rechtstreekse huurder van de verhuurder.

De algehele onderverhuring, tegelijk met de *afstand* van het handelsfonds staat gelijk met *afstand* 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 lid, 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, *onder kosteloze of bezwarende titel*, het verhuurd goed verkrijgt, de huurder met het oog op de in 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 16 vermelde *gevallen* 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 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 voor de rechter afgelegde verklaring. Dit recht is beperkt tot twee hernieuwingen.

Is de verhuurder of een der verhuurders evenwel minder-jarig op het ogenblik dat de huurovereenkomst hernieuwd wordt, dan kan de duur daarvan *beperkt* worden tot het nog tot aan zijn meerderjarigheid te verlopen tijdperk.

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 son refus motivé 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.

Si le preneur, forclo du droit au renouvellement, est, après l'expiration du bail, laissé en possession des lieux loués, il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée, auquel le bailleur pourra mettre fin moyennant un congé de dix-huit mois au moins, sans préjudice du droit, pour le preneur, de demander le renouvellement.

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 ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption.

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 activité. 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 illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rend

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, *langs dezelfde weg* en binnen drie maanden, geen gemotiveerde weigering van hernieuwing, andersluidende voorwaarden of het aanbod van een derde, op dezelfde wijze betekend heeft.

Zo de van het recht op hernieuwing vervallen huurder, na het verstrijken van de huurovereenkomst, in het bezit wordt gelaten van het verhuurde goed, komt er een nieuwe huurovereenkomst van onbepaalde duur tot stand, waaraan de verhuurder een einde zal kunnen maken mits een opzegging van ten minste achttien maanden, onverminderd het recht, voor de huurder, de hernieuwing te vragen.

Van de aanvang der 18^e maand vóór het verstrijken van de lopende huurovereenkomst af, moet de huurder de gebeurlijke liefhebbers toelaten het goed 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 vierden van het kapitaal bezitten, *dezelfde betrekkingen van bloed-, aanverwantschap of aanneming hebben met de verhuurder of met zijn echtgenoot.*

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 uitredende huurder zijn *bedrijvigheid* uitoefent, *weder op te bouwen*. Wordt als *wederopbouw* 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, *daarin begrepen* de waardevermindering van het onroerend goed door toedoen van de huurder, van de zijnen of van zijn rechtverkrijgenden, en de wezenlijke veranderingen die, zonder akkoord van de verhuurder, werden gebracht in de aard of de wijze van exploitatie van de

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°, 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 le quartier, l'agglomération ou la région pour des immeubles, parties d'immeubles ou locaux comparables et également, s'il échet, la nature particulière du commerce, exercé, le profit tiré par le locataire de la sous-location de tout ou partie des locaux.

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 het voorgaande lid opgegeven redenen in te roepen, voorziet hij zich voor de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van uitsluiting.

5° Het aanbod van een hogere huurprijs door een derde, indien de huurder niet een gelijk 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 voor een andere bestemming dan handelsgebruik.

III. — De minderjarige, de ontzette persoon, 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°, 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 gevestigd is.

Art. 18.

Zo uit het in artikel 14 bepaalde antwoord blijkt, dat de verhuurder de hernieuwing afhankelijk stelt van voorwaarden betreffende de huurprijs, de bijdrage in de lasten, de wijze van genot of andere modaliteiten der huurovereenkomst, en zo de onenigheid omtrent die voorwaarden blijft bestaan, voorziet de huurder zich vóór de rechter, binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van uitsluiting.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

Art. 19.

Indien de onenigheid op de door de verhuurder gevraagde huurprijs slaat, houdt de rechter inzonderheid rekening met de gewoonlijk in de wijk, de agglomeratie of de streek gevraagde prijs voor onroerende goederen, gedeelten van onroerende goederen of lokalen die daarmede kunnen vergeleken worden en eveneens, in voorkomend geval, met de bijzondere aard van de gedreven handel, het voordeel door de huurder getrokken uit de gehele of gedeeltelijke onderverhuur van de lokalen.

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 le jugement rendu en premier ressort n'a pas été frappé d'appel ou si, dans les quinze jours de la signification 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*.

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 de la signification du jugement exciper d'une autre offre.

Art. 23.

Si le preneur refuse de faire une offre égale à celle du tiers, ou s'abstient de faire cette offre dans le délai de trente jours et dans les formes établies à l'alinéa 2 de l'article 21, le tiers lui est préféré, sauf droit éventuel du preneur à l'indemnité d'éviction prévue à l'article 25.

Art. 24.

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

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 betekening van het in hoger beroep gewezen vonnis, 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 huurder tegen wie eventueel het goed werd uitgewonnen, de uitwinning-vergoeding 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.

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

Zo de huurder een gelijke huurprijs aanbiedt, onder gelijke voorwaarden, wordt hem, zonder ander opbod, de voorkeur gegeven boven alle anderen.

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 betekening 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 het tweede lid van artikel 21 bepaalde vormen, heeft de derde de voorkeur, behoudens eventueel recht van de huurder op de in artikel 25 voorgeschreven uitwinningvergoeding.

Art. 24.

Indien de weigering van de verhuurder om in te stemmen met de hernieuwing van de huurovereenkomst door de rechter onverantwoord wordt verklaard, na het verstrijken van de bij artikel 14 voorziene termijn van drie maanden, 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 betekening van het vonnis.

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

5° 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 en raison du profit que le bailleur a retiré de l'éviction.

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

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

§ 8. Uitwinningsvergoeding.

Art. 25.

Indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en *het hem werd ontzegd*, heeft hij recht, in de hierna bepaalde gevallen, op een vergoeding die, behoudens akkoord van partijen *afgesloten* 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 liet 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 *overmacht* 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 jaar, het voornemen niet ten uitvoer brengt *met het oog waarop hij het goed tegen de huurder heeft kunnen uitwinnen*;

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 *in het goed* 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 jaar een gelijkaardige handel opent heeft de uittredende huurder recht op de vergoeding of de aanvullende uitwinningsvergoeding, tot de betaling waarvan eventueel de verhuurder en de derde, 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, voorgeschreven vergoedingen.

In de *hierboven* 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.

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

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 tegelijk slaat, is hij geen vergoeding verschuldigd, tenzij de huurder bewijst dat hij de belangrijkheid van het han-

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 d'un an 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 qui a 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 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 qui refusent le renouvellement du bail ou qui fixent le montant de l'indemnité d'éviction.

delsfonds 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 verhuurder is ontstaan.

Art. 26.

Door de verhuurder die, bij toepassing van artikel 3, lid 5, vóór de vervalddag, een einde maakt aan de huur-overeenkomst, 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 één 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 voornaamste 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, 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 aanwending van enig rechtsmiddel, met uitzondering van die waarbij de hernieuwing der huurovereenkomst geweigerd of het bedrag der uitwinningvergoeding vastgesteld wordt.

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 et à l'article 17.

Les baux ayant fait l'objet de tacite reconduction seront, pour l'application du présent article, assimilés à ceux qui bénéficient 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 nonavenus, 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.

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.

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 het voorgaande lid.

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, en artikel 17.

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.

Gedurende de bij de artikelen 33 en 34 gestelde termijnen, blijven de huurgelden van de onroerende goederen, of gedeelten van onroerende goederen waarvan de huurovereenkomsten bij de inwerkingtreding van deze wet lopen of verlengd zijn, behoudens akkoord van partijen, bepaald op het bedrag dat de huurder op die datum werkelijk betaalde.

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 ook de jaarlijkse huurwaarde van het verhuurde goed op 1 Augustus 1939 zij.

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.

Art. 36.

Il ne pourra, à partir de l'entrée en vigueur de la loi, et ce pendant une période d'une année, être mis fin aux baux prorogés ayant pour objet un bien affecté principalement à usage commercial ou à l'activité d'un artisan, qui ne tombent pas sous l'application de la loi en vertu des dispositions restrictives de l'article 1^{er} et aux baux commerciaux exclus de son application par l'article 2, que moyennant un préavis de six mois au moins.

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.

Art. 36.

Met ingang van de inwerkingtreding van de wet, en zulks gedurende een tijdperk van één jaar, kan er geen einde worden gemaakt noch aan de verlengde huurovereenkomsten die slaan op een goed dat in hoofdzaak is bestemd tot handelsdoeleinden of tot de bedrijvigheid van een ambachtsman en die niet onder de toepassing van de wet vallen krachtens de beperkende bepalingen van artikel één, noch aan de handelshuurovereenkomsten van de toepassing van de wet uitgesloten bij artikel 2, tenzij mits een opzegging van ten minste zes maanden.