

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

19 décembre 2003

PROPOSITION DE LOI**modifiant le Code civil
en ce qui concerne les règles
relatives aux baux commerciaux**(déposée par M. Claude Marinower et
Mme Martine Taelman)
—————**SOMMAIRE**

1. Résumé	3
2. Développements	4
3. Proposition de loi	6
4. Annexe	10

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

19 december 2003

WETSVOORSTEL**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek
met betrekking tot de regels
betreffende de handelshuur**(ingediend door de heer Claude Marinower
en mevrouw Martine Taelman)
—————**INHOUD**

1. Samenvatting	3
2. Toelichting	4
3. Wetsvoorstel	6
4. Bijlage	10

<i>cdH</i>	: Centre démocrate Humaniste
<i>CD&V</i>	: Christen-Democratisch en Vlaams
<i>ECOLO</i>	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
<i>FN</i>	: Front National
<i>MR</i>	: Mouvement Réformateur
<i>N-VA</i>	: Nieuw - Vlaamse Alliantie
<i>PS</i>	: Parti socialiste
<i>sp.a - spirit</i>	: Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht.
<i>VLAAMS BLOK</i>	: Vlaams Blok
<i>VLD</i>	: Vlaamse Liberalen en Democraten

<i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>	<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>
<i>DOC 51 0000/000 :</i> Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif	<i>DOC 51 0000/000 :</i> Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
<i>QRVA :</i> Questions et Réponses écrites	<i>QRVA :</i> Schriftelijke Vragen en Antwoorden
<i>CRIV :</i> Compte Rendu Intégral, avec à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (sur papier blanc, avec les annexes)	<i>CRIV :</i> Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (op wit papier, bevat ook de bijlagen)
<i>CRIV :</i> Version Provisoire du Compte Rendu intégral (sur papier vert)	<i>CRIV :</i> Voorlopige versie van het Integraal Verslag (op groen papier)
<i>CRABV :</i> Compte Rendu Analytique (sur papier bleu)	<i>CRABV :</i> Beknopt Verslag (op blauw papier)
<i>PLEN :</i> Séance plénière (couverture blanche)	<i>PLEN :</i> Plenum (witte kaft)
<i>COM :</i> Réunion de commission (couverture beige)	<i>COM :</i> Commissievergadering (beige kaft)

<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>	<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>
<i>Commandes :</i>	<i>Bestellingen :</i>
<i>Place de la Nation 2</i>	<i>Natieplein 2</i>
<i>1008 Bruxelles</i>	<i>1008 Brussel</i>
<i>Tél. : 02/ 549 81 60</i>	<i>Tel. : 02/ 549 81 60</i>
<i>Fax : 02/549 82 74</i>	<i>Fax : 02/549 82 74</i>
<i>www.laChambre.be</i>	<i>www.deKamer.be</i>
<i>e-mail : publications@laChambre.be</i>	<i>e-mail : publicaties@deKamer.be</i>

RÉSUMÉ

Les auteurs estiment que la loi actuelle sur les baux commerciaux présente un certain nombre d'imperfections. Ils souhaitent y remédier, en tenant compte de ce qu'ils appellent « la nécessité d'assurer au commerçant-locataire la sécurité indispensable à l'exercice de son activité ainsi que le droit de propriété du propriétaire-bailleur ».

Ils proposent de ne permettre au bailleur de mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat qu'à l'issue de la première période de neuf années de bail. La présente proposition ajoute également une condition en ce qui concerne la limitation du droit de préférence du preneur dans le cas où le bailleur est mineur d'âge. Le délai dont dispose le preneur pour résilier le bail est ramené de dix-huit à six mois et ce, avant la fin de chaque triennat. Le preneur ne devra plus demander non plus le renouvellement du bail, c'est au bailleur qu'il incombera de résilier ce dernier. En cas de modification des conditions de location, la partie adverse sera présumée accepter ces conditions si aucune contre-proposition n'est notifiée.

SAMENVATTING

Volgens de indieners vertoont de huidige Handels-huurwet een aantal gebreken. Zij willen hieraan verhelpen, rekening houdende met wat zij noemen de «onontbeerlijke bedrijfszekerheid voor de handelaar-huurder en het eigendomsrecht van de eigenaar huurder».

Zij stellen voor de verhuurder pas na het verloop van de eerste negen jaren van het huurcontract de mogelijkheid te geven om na drie jaar de huur te beëindigen. Het voorstel voegt ook een voorwaarde toe aan de beperking van het voorkeurrecht van de huurder indien de verhuurder minderjarig is. De termijn voor de huurder om op te zeggen worden verminderd van achttien tot zes maanden en dit voor het einde van elke driejarige periode. Ook moet de huurder niet langer de hernieuwing van de huur vragen, maar moet de verhuurder de huur opzeggen. Bij wijziging van de huurvoorwaarden wordt de tegenpartij verondersteld deze voorwaarden aan te nemen indien hij geen tegenvoorstel betekent.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend, moyennant certaines adaptations, le texte des propositions de loi n° 87/1 - 1995 (S.E.) et DOC 50 0486/001.

Quatre-vingts pour cent des commerçants sont locataires et concluent dès lors un bail qui tombe sous l'application des règles du Code civil particulières aux baux commerciaux (section 2 bis du chapitre II du titre VIII du troisième livre, insérée par la loi du 30 mai 1931 et remplacée par la loi du 30 avril 1951). Après plus de quarante ans d'application de ces dispositions, on constate qu'elles présentent un certain nombre d'imperfections.

La présente proposition a pour objet de corriger ces déficiences en tenant compte de la nécessité d'assurer au commerçant-locataire la sécurité indispensable à l'exercice de son activité ainsi que du droit de propriété du propriétaire-bailleur.

1. Les règles actuelles qui régissent les baux commerciaux (article 3) permettent au preneur et au bailleur de convenir que, dans certains cas, le bailleur a le droit de mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat. Une telle clause énerve le principe selon lequel la durée du bail est de neuf années et décourage les locataires, qui, souvent, doivent investir des montants considérables dans leur commerce.

La résiliation anticipée du bail a généralement des conséquences catastrophiques pour le commerçant-locataire et des effets néfastes sur l'activité économique. La présente proposition vise à n'autoriser l'insertion d'une telle clause dans le bail qu'à l'expiration de la première période de neuf années (article 2).

2. Outre les règles relatives à la transmission du bien loué (article 3), notre proposition modifie également les règles relatives au renouvellement du bail (articles 4 à 10). Si le preneur ne demande pas le renouvellement du bail en temps voulu, il est fréquemment mis un terme à ce dernier, à moins que le preneur ne se plie aux nouvelles conditions que lui impose le bailleur. Ce dernier tente souvent de tirer profit de sa position de force au détriment de la sécurité d'exploitation du commerçant-locataire.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt, in aangepaste vorm, de tekst over van de wetsvoorstellen nr. 87/1 - 1995 (B.Z.) en DOC 50 0486/001.

Tachtig procent van de handelaars zijn huurder en sluiten bijgevolg een overeenkomst waarop de regels van het Burgerlijk Wetboek betreffende de handelshuur van toepassing zijn (afdeling 2 bis van hoofdstuk II van titel VIII van het derde boek, ingevoegd door de wet van 30 mei 1931 en vervangen door die van 30 april 1951). Na meer dan veertig jaar blijken die bepalingen echter een aantal gebreken te vertonen.

Dit voorstel beoogt deze gebreken te verhelpen en het houdt daarbij rekening met de bedrijfszekerheid die onontbeerlijk is voor de handelaar-huurder en het eigendomsrecht van de eigenaar-verhuurder.

1. De huidige regels betreffende de handelshuur (artikel 3) laten verhuurder en huurder toe overeen te komen dat de verhuurder in sommige gevallen het recht heeft de huur te beëindigen na elke periode van drie jaar. Zo'n beding holt de principiële negenjarige duur van de overeenkomst uit en ontmoedigt huurders, die vaak aanzienlijke bedragen in hun handelszaken moeten investeren.

Een voortijdige beëindiging van de handelshuur is meestal rampzalig voor de handelaar en komt het economisch verkeer niet ten goede. Dit voorstel laat slechts toe een dergelijk beding te sluiten na het verstrijken van de eerste periode van 9 jaar (artikel 2).

2. Naast de regels met betrekking tot de overdracht van het gehuurde goed (artikel 3 van het voorstel) wijzigt dit voorstel ook de regels over de hernieuwing van de huur (artikelen 4 tot 10). Wanneer de huurder de hernieuwing van de huur niet tijdig aanvraagt, wordt de overeenkomst vaak beëindigd, tenzij de huurder ingaat op de nieuwe voorwaarden van de verhuurder. Vaak probeert de verhuurder dan zijn machtspositie te gelde te maken, ten koste van de bedrijfszekerheid van de handelaar-huurder.

La présente proposition oblige le bailleur à prendre l'initiative : le preneur ne devra désormais plus demander le renouvellement du bail, c'est le bailleur qui devra résilier ce dernier.

Cette réglementation ne porte pas atteinte au droit de propriété : lorsqu'un bailleur conclut un contrat de bail commercial, il sait qu'il met son bien à la disposition d'un commerçant pour une assez longue période. Il lui incombera donc de rester vigilant et de faire savoir au locataire qu'il souhaite ou non reconduire le contrat et, dans l'affirmative, à quelles conditions.

3. La réglementation relative aux indemnités présente également des défauts. Il est en effet extrêmement curieux de constater que si le bailleur résilie le bail pour ouvrir dans le bien un commerce non similaire, il ne devra verser aucune indemnité au preneur, ceci est inéquitable. La présente proposition entend également éliminer cette anomalie (article 10).

Dit voorstel verplicht de verhuurder het initiatief te nemen : de huurder moet niet langer de hernieuwing vragen, maar de verhuurder moet de huur opzeggen.

Die regeling tast het eigendomsrecht niet aan : als de verhuurder een handelshuurovereenkomst sluit, weet hij dat hij zijn eigendom voor een vrij lange termijn ter beschikking stelt van een handelaar. Het is de eigenaar die dan attent moet blijven en moet laten weten of hij de overeenkomst wenst voort te zetten, en onder welke voorwaarden, of niet.

3. Ook het vergoedingsregime vertoont gebreken : als de verhuurder de huur opzegt om zelf een niet soortgelijke handel te voeren in het pand moet hij merkwaardig genoeg geen vergoeding betalen, dit is onbillijk. Dit voorstel maakt daar een einde aan (artikel 10).

Claude MARINOWER (VLD)
Martine Taelman (VLD)

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section II*bis*, article 3, cinquième alinéa, du Code civil («Des règles particulières aux baux commerciaux»), modifié par les lois des 29 juin 1935 et 5 juillet 1963, les mots « , à l'issue des neuf premières années, » sont insérés entre les mots «au bail» et les mots «à l'expiration ».

Art. 3

À l'article 12, premier alinéa, de la même section, les mots « , à l'issue des neuf premières années du bail, » sont insérés entre les mots «le preneur» et les mots «que dans les cas».

Art. 4

À l'article 13 alinéa 2, de la même section, modifié par la loi du 27 mars 1970, la dernière phrase est complétée comme suit :

« , à condition que le bailleur ou l'un des bailleurs le notifie au preneur dans les délais et de la manière prévus à l'article 14 de la présente section ».

Art. 5

L'article 14 de la même section, modifié par les lois des 29 juin 1955 et 5 juillet 1963, est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 14. — Le renouvellement du bail est toujours acquis, à moins que l'une des parties ne donne congé à l'autre.

Le preneur peut donner congé de la manière prévue l'article 3.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 3, vijfde lid, van afdeling II*bis* van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek («Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder»), gewijzigd bij de wetten van 29 juni 1955 en 5 juli 1963, worden de woorden «na afloop van de eerste negen jaar» ingevoegd tussen de woorden «toekennen om» en de woorden «, bij het verstrijken»..

Art. 3

In artikel 12, eerste lid, van dezelfde afdeling worden de woorden «na afloop van de eerste negen jaar van de overeenkomst» ingevoegd tussen het woord «verkrijgt» en de woorden «de huurder».

Art. 4

Artikel 13, tweede lid, van dezelfde afdeling, gewijzigd bij de wet van 27 maart 1970, wordt aangevuld als volgt :

« op voorwaarde dat de verhuurder of één van de verhuurders hiervan melding doet aan de huurder binnen de termijnen en op de wijze die artikel 14 van deze afdeling voorschrijft ».

Art. 5

Artikel 14 van dezelfde afdeling; gewijzigd bij de wetten van 29 juni 1955 en 5 juli 1963, wordt vervangen als volgt :

« Art. 14. — De huur wordt steeds hernieuwd tenzij een van de partijen opzegging geeft aan de tegenpartij.

De huurder kan dit doen op de wijze die artikel 3 voorschrijft.

Le bailleur doit à peine de forclusion, notifier le congé au preneur, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, au plus tard au cours du dix-huitième mois précédant l'expiration du bail en cours. Dans sa notification, le bailleur doit indiquer, à peine de nullité, le motif pour lequel il donne congé. Dans ce cas, le locataire principal est tenu de notifier au sous-locataire, dans les sept jours, une copie du congé qui lui a été signifié.

En cas de congé donné par le locataire principal, celui-ci doit notifier le congé à la fois au bailleur et au sous-locataire.

En cas de congé donné par le sous-locataire, celui-ci doit uniquement notifier le congé au locataire principal. ».

Art. 6

À l'article 16 de la même section, modifié par la loi du 17 février 2003, sont apportées les modifications suivantes :

a) la phrase liminaire du chiffre I est remplacée par ce qui suit :

« Le bailleur peut résilier le bail pour l'un des motifs suivants : »;

b) au chiffre IV, les mots « se refuser au renouvellement » sont remplacés par les mots « résilier le bail ».

Art. 7

À l'article 17 de la même section, les mots « le refus de renouvellement prévu à l'article 16, 1°, ne peut être opposé » sont remplacés par les mots « la résiliation prévue à l'article 16, 1°, ne peut être opposée ».

Art. 8

L'article 18 de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 18. — Chaque partie a la faculté de notifier à la partie adverse, dans les délais et de la manière prévus à l'article 14, une proposition portant de nouvelles conditions relatives au loyer, à la contribution aux DOC 50 0486/001 charges, au mode de jouissance ou aux autres modalités du bail. La partie adverse sera présumée accepter ces conditions si aucune contre-proposition n'est notifiée par exploit d'huissier ou par lettre

De verhuurder moet de opzegging op straffe van verval bij exploit van deurwaarder of bij aangetekende brief ter kennis van de tegenpartij brengen, uiterlijk de achttiende maand voor het eindigen van de lopende huur. De kennisgeving van de verhuurder moet op straffe van nietigheid de reden vermelden waarom de verhuurder opzegt. In dit geval moet de hoofdhuurder een afschrift van de opzegging die aan hem wordt gedaan, betekenen aan de onderhuurder binnen zeven dagen.

Als de hoofdhuurder opzegt dient deze tegelijk met de opzegging aan de verhuurder, de opzegging aan de onderhuurder te betekenen.

Als de onderhuurder opzegt dient deze de opzegging enkel te betekenen aan de hoofdhuurder. »

Art. 6

In artikel 16 van dezelfde afdeling, gewijzigd bij de wet van 13 februari 2003, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

a) in I worden de woorden « hernieuwing van de huur weigeren » vervangen door de woorden « de huur opzeggen »;

b) in IV, worden de woorden « de hernieuwing weigeren », vervangen door de woorden « de huur opzeggen ».

Art. 7

In artikel 17 van dezelfde afdeling, worden de woorden « weigering van hernieuwing » vervangen door het woord « opzegging ».

Art. 8

Artikel 18 van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 18. — Iedere partij heeft de mogelijkheid om binnen de termijnen en op de wijze die artikel 14 voorschrijft aan de tegenpartij een voorstel te betekenen van nieuwe voorwaarden betreffende de huurprijs, de bijdrage in de lasten, de wijze van genot of andere huurvoorwaarden. De tegenpartij wordt verondersteld deze voorwaarden aan te nemen indien hij geen tegenvoorstel betekent bij exploit van deurwaarder of aangete-

recommandée dans les trois mois de la réception de la proposition de la partie qui a pris l'initiative.

Si le désaccord persiste quant à ces conditions, la partie qui a pris l'initiative se pourvoit devant le juge dans les trente jours de la réponse de la partie adverse, peine de forclusion. ».

Art. 9

L'article 24 de la même section est remplacé par la disposition suivante :

«Art. 24. — Si les motifs invoqués par le bailleur pour donner congé sont déclarés injustifiés par le juge, 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.

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.».

Art. 10

À l'article 25, alinéa 1^{er}, de la même section, modifié par la loi du 29 juin 1965, sont apportées les modifications suivantes :

a) la phrase liminaire du premier alinéa est remplacée par ce qui suit :

« Si le congé notifié au preneur est régulier, celui-ci 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 : »;

b) le 2° est complété comme suit :

«Toutefois, l'indemnité est dans ce cas égale à un an de loyer si le commerce exercé n'est pas similaire.».

17 octobre 2003

kende brief binnen drie maanden na ontvangst van het voorstel van de initiatiefnemende partij.

Indien omtrent die voorwaarden onenigheid blijft bestaan, wendt de initiatiefnemende partij zich tot de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de tegenpartij, op straffe van verval. ».

Art. 9

Artikel 24 van dezelfde afdeling wordt vervangen als volgt :

«Art. 24. — Indien de rechter de redenen die de verhuurder aanhaalt voor de opzegging, ongegrond verklaart, wordt de huur ten behoeve van de huurder hernieuwd, behoudens het recht van de verhuurder om aanspraak te maken op andere voorwaarden of zich te beroepen op het aanbod van een derde, overeenkomstig de artikelen 14 en 21.

De termijn waarover de verhuurder beschikt om de voorwaarden waarvan de hernieuwing afhankelijk is of het aanbod van een derde te doen kennen aan de huurder, is evenwel beperkt tot een maand te rekenen van de betekening van het vonnis.».

Art. 10

In artikel 25, eerste lid, van dezelfde afdeling, gewijzigd bij de wet van 29 juni 1955, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

a) de inleidende zin van het eerste lid wordt als volgt vervangen :

« Als de opzegging aan de huurder regelmatig is, heeft hij in de hierna bepaalde gevallen recht op een vergoeding, die behoudens akkoord van partijen, gesloten na het ingaan van dat recht, forfaitair bepaald wordt als volgt : »;

b) het 2°, wordt aangevuld als volgt :

«Evenwel is de vergoeding in dit geval gelijk aan één jaar als het om een niet soortgelijke handel gaat.».

17 oktober 2003

Claude MARINOWER (VLD)
Martine Taelman (VLD)

ANNEXE

BIJLAGE

TEXTE DE BASE

30 avril 1951

Loi sur les baux commerciaux

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 chaque triennat, moyennant un préavis de six mois, par exploit d'huissier de justice, 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 chaque triennat, moyennant un préavis d'un an, par exploit d'huissier de justice 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. 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

TEXTE DE BASE ADAPTÉ À LA PROPOSITION

30 avril 1951

Loi sur les baux commerciaux

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 chaque triennat, moyennant un préavis de six mois, par exploit d'huissier de justice, 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'issue des neuf premières années**¹ à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis d'un an, par exploit d'huissier de justice 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. 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, **à l'issue des neuf premières années du bail**,² 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

¹ Art. 2: insertion

² Art. 3: insertion

BASISTEKST

30 april 1951

Handelshuurwet

Art. 3

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

Deze bepaling geldt ook voor de onderhuur, die echter niet mag worden aangegaan voor langer dan de looptijd van de hoofdhuur.

De huurder kan evenwel de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaarders-exploot of bij ter post aangetekende brief.

Partijen kunnen te allen tijde de lopende huur eveneens beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd.

Buitendien kan het huurcontract aan de verhuurder het recht toekennen om, bij het verstrijken van elke driejarige periode, de huur te beëindigen, mits hij één jaar tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief, ten einde in het onroerend goed werkelijk zelf een handel uit te oefenen of die werkelijk te laten uitoefenen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot.

Art. 12

Zelfs wanneer het huurcontract het recht voorbehoudt om de huurder uit het goed te zetten in geval van vervreemding, mag hij die het verhuurde goed om niet of onder bezwarende titel verkrijgt, de huurder slechts eruit zetten in de gevallen vermeld onder 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 16, en mits hij de huur opzegt, één jaar

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL

30 april 1951

Handelshuurwet

Art. 3

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

Deze bepaling geldt ook voor de onderhuur, die echter niet mag worden aangegaan voor langer dan de looptijd van de hoofdhuur.

De huurder kan evenwel de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaarders-exploot of bij ter post aangetekende brief.

Partijen kunnen te allen tijde de lopende huur eveneens beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd.

Buitendien kan het huurcontract aan de verhuurder het recht toekennen om **na afloop van de eerste negen jaar**¹, bij het verstrijken van elke driejarige periode, de huur te beëindigen, mits hij één jaar tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief, ten einde in het onroerend goed werkelijk zelf een handel uit te oefenen of die werkelijk te laten uitoefenen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot.

Art. 12

Zelfs wanneer het huurcontract het recht voorbehoudt om de huurder uit het goed te zetten in geval van vervreemding, mag hij die het verhuurde goed om niet of onder bezwarende titel verkrijgt **na afloop van de eerste negen jaar van de overeenkomst**², de huurder slechts eruit zetten in de gevallen vermeld onder 1°,

¹ Art. 2: invoeging

² Art. 3: invoeging

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.

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 ou à l'expiration du deuxième 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 trois 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.

Art. 14

Le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement doit, à peine de déchéance, le notifier au bailleur par exploit d'huissier de justice 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.

A défaut d'accord entre parties, le sous-locataire qui, en vue de sauvegarder ses droits à l'égard du bailleur, comme prévu à l'article 11, II, alinéa 2, lui a dénoncé sa demande, cite le locataire principal et le bailleur dans les trente jours de la réponse négative reçue de l'un d'entre eux, ou si l'un ou l'autre se sont abstenus

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.

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 ou à l'expiration du deuxième 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 trois 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, **à condition que le bailleur ou l'un des bailleurs le notifie au preneur dans les délais et de la manière prévus à l'article 14 de la présente section³.**

Art. 14

Le renouvellement du bail est toujours acquis, à moins que l'une des parties ne donne congé à l'autre.

Le preneur peut donner congé de la manière prévue à l'article 3.

Le bailleur doit à peine de forclusion, notifier le congé au preneur, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, au plus tard au cours du dix-huitième mois précédant l'expiration du bail en cours. Dans sa notification, le bailleur doit indiquer, à peine de nullité, le motif pour lequel il donne congé. Dans ce cas, le locataire principal est tenu de notifier au sous-locataire, dans les 7 jours, une copie du congé qui lui a été signifié.

En cas de congé donné par le locataire principal, celui-ci doit notifier le congé à la fois au bailleur et au sous-locataire.

³ Art. 4: insertion

vooraf, en binnen drie maanden na de verkrijging, met duidelijke opgave van de reden waarop de opzegging gegrond is, alles op straffe van verval.

Hetzelfde geldt wanneer de huur geen vaste dagtekening heeft verkregen vóór de vervreemding, ingeval de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft.

Art. 13

De huurder heeft het recht, bij voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn huur-overeenkomst te verkrijgen om dezelfde handel voort te zetten, hetzij bij het verstrijken ervan, hetzij bij het verstrijken van de eerste of de tweede 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 drie hernieuwingen.

Is evenwel de verhuurder of een der verhuurders minderjarig op het ogenblik van de hernieuwing van de huur, dan kan de duur daarvan beperkt worden tot de tijd die nog moet lopen tot aan zijn meerderjarigheid.

Art. 14

De huurder die het recht op hernieuwing verlangt uit te oefenen, moet zulks op straffe van verval bij exploit van gerechtsdeurwaarder of bij aangetekende brief ter kennis van de verhuurder brengen, ten vroegste achttien maanden, ten laatste vijftien maanden vóór het eindigen van de lopende huur. De kennisgeving moet op straffe van nietigheid de voorwaarden opgeven waaronder de huurder zelf bereid is om de nieuwe huur aan te gaan en de vermelding bevatten dat de verhuurder geacht zal worden met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen, indien hij niet op dezelfde wijze binnen drie maanden kennis geeft ofwel van zijn met redenen omklede weigering van hernieuwing, ofwel van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde.

Komen partijen niet tot overeenstemming, dan moet de onderhuurder, die, om zijn rechten ten opzichte van de verhuurder te vrijwaren, zijn aanvraag, zoals bepaald in artikel 11, II, tweede lid, ter kennis van de

2°, 3° en 4° van artikel 16, en mits hij de huur opzegt, één jaar vooraf, en binnen drie maanden na de verkrijging, met duidelijke opgave van de reden waarop de opzegging gegrond is, alles op straffe van verval.

Hetzelfde geldt wanneer de huur geen vaste dagtekening heeft verkregen vóór de vervreemding, ingeval de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft.

Art. 13

De huurder heeft het recht, bij voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn huur-overeenkomst te verkrijgen om dezelfde handel voort te zetten, hetzij bij het verstrijken ervan, hetzij bij het verstrijken van de eerste of de tweede 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 drie hernieuwingen.

Is evenwel de verhuurder of een der verhuurders minderjarig op het ogenblik van de hernieuwing van de huur, dan kan de duur daarvan beperkt worden tot de tijd die nog moet lopen tot aan zijn meerderjarigheid **op voorwaarde dat de verhuurder of één van de verhuurders hiervan melding doet aan de huurder binnen de termijnen en op de wijze die artikel 14 van deze afdeling voorschrijft³.**

Art. 14

De huur wordt steeds hernieuwd tenzij een van de partijen opzegging geeft aan de tegenpartij.

De huurder kan dit doen op de wijze die artikel 3 voorschrijft.

De verhuurder moet de opzegging op straffe van verval bij exploit van deurwaarder of bij aangetekende brief ter kennis van de tegenpartij brengen, uiterlijk de achttiende maand voor het eindigen van de lopende huur. De kennisgeving van de verhuurder moet op straffe van nietigheid de reden vermelden waarom de verhuurder opzegt. In dit geval moet de hoofdhuurder een afschrift van de opzegging die aan hem wordt gedaan, betekenen aan de onderhuurder binnen zeven dagen.

Als de hoofdhuurder opzegt dient deze tegelijk met de opzegging aan de verhuurder, de opzegging aan de onderhuurder te betekenen.

³ Art. 4: invoeging

de répondre, dans les trente jours qui suivent l'expiration du délai de trois mois. Le bailleur qui n'a pas pris attitude à l'égard du sous-locataire peut, en cours d'instance, dans les délais qui lui sont impartis par le juge, invoquer son droit de reprise ou subordonner le renouvellement à des conditions différentes.

Si le preneur, forclos 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 dix-huitième 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. 16

I.

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

1° 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° sa volonté d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale;

3° 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

En cas de congé donné par le sous-locataire, celui-ci doit uniquement notifier le congé au locataire principal.⁴

Art. 16

I.

Le bailleur peut **résilier le bail**⁵ l'un des motifs suivants:

1° 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° sa volonté d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale;

3° 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

⁴ Art. 5: remplacement

⁵ Art. 6, a): remplacement

verhuurder heeft gebracht, de hoofdhuurder en de verhuurder dagvaarden binnen dertig dagen na het afwijzend antwoord van een van beiden, of, indien een van hen niet heeft geantwoord, binnen dertig dagen na het verstrijken van de termijn van drie maanden. De verhuurder die zijn houding ten opzichte van de onderhuurder niet heeft bepaald, kan in de loop der instantie en binnen de termijnen die hem door de rechter worden toegestaan, zijn recht van terugnemering inroepen of de hernieuwing afhankelijk stellen van andere voorwaarden.

Indien de van het recht op hernieuwing vervallen huurder, na het eindigen van de huur in het bezit van het verhuurde goed gelaten wordt, komt een nieuwe huur van onbepaalde duur tot stand, die de verhuurder zal kunnen beëindigen mits hij ze ten minste achttien maanden vooraf opzegt, onverminderd het recht van de huurder om hernieuwing te vragen.

Vanaf de aanvang der achttiende maand vóór het eindigen van de lopende huur, moet de huurder, overeenkomstig de gebruiken, de mogelijke gegadigden toelaten tot het bezichtigen van het goed.

Art. 16

I.

De verhuurder kan de hernieuwing van de huur weigeren om een van de volgende redenen:

1° Zijn wil om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed in gebruik te nemen, of het op die wijze te doen in gebruik nemen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, of het te doen in gebruik nemen door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot;

2° Zijn wil om het onroerend goed een bestemming te geven die elke handelsonderneming uitsluit;

3° Zijn wil om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed waarin de afgaande huurder zijn bedrijf uitoefent, weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing door een

Als de onderhuurder opzegt dient deze de opzegging enkel te betekenen aan de hoofdhuurder.⁴

Art. 16

I.

De verhuurder kan de **huur opzeggen**⁵ om een van de volgende redenen:

1° Zijn wil om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed in gebruik te nemen, of het op die wijze te doen in gebruik nemen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, of het te doen in gebruik nemen door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot;

2° Zijn wil om het onroerend goed een bestemming te geven die elke handelsonderneming uitsluit;

3° Zijn wil om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed waarin de afgaande huurder zijn bedrijf uitoefent, weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing door een

⁴ Art. 5: vervanging

⁵ Art. 6, a): vervanging

le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer;

4° tous manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours, en ce comprises la dépréciation de l'immeuble par le fait du preneur, des siens ou de ses ayants cause, et les modifications substantielles apportées, sans l'accord du bailleur, à la nature ou au mode d'exploitation du commerce, ainsi que tout fait illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur. 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 y a lieu de prendre en considération dans l'appréciation des manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours non seulement les obligations relatives à la jouissance de l'immeuble, mais encore celles relatives à l'exploitation du commerce, notamment celle d'assurer la conservation du fonds de commerce. Si le preneur conteste que le bailleur soit fondé à se prévaloir des motifs visés aux alinéas précédents, 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.

le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer;

4° tous manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours, en ce comprises la dépréciation de l'immeuble par le fait du preneur, des siens ou de ses ayants cause, et les modifications substantielles apportées, sans l'accord du bailleur, à la nature ou au mode d'exploitation du commerce, ainsi que tout fait illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur. 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 y a lieu de prendre en considération dans l'appréciation des manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours non seulement les obligations relatives à la jouissance de l'immeuble, mais encore celles relatives à l'exploitation du commerce, notamment celle d'assurer la conservation du fonds de commerce. Si le preneur conteste que le bailleur soit fondé à se prévaloir des motifs visés aux alinéas précédents, 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.

afbraak voorafgegaan, beide de ruwbouw van de lokalen rakende en waarvan de kosten drie jaar huur te boven gaan;

4° Alle grove tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de lopende huur voortvloeien, met inbegrip van de waardevermindering van het onroerend goed veroorzaakt door de huurder, de zijnen of zijn rechtverkrijgenden, en van belangrijke veranderingen in de aard of de wijze van exploitatie van de handel aangebracht zonder instemming van de verhuurder, alsook elke ongeoorloofde handeling van de huurder die, objectief beschouwd, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk maakt. Wanneer de verhuurder eigenaar is van de handelszaak die in het verhuurde goed geëxploiteerd wordt en de huur zowel het verhuurde goed als de handelszaak betreft, dienen bij de beoordeling van de grove tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de lopende huur voortvloeien, in aanmerking te worden genomen niet alleen de verplichtingen die het genot van het onroerend goed, maar ook die welke de exploitatie van de handel betreffen, onder meer de verplichting om de instandhouding van de handelszaak te verzekeren. Indien de huurder betwist dat de verhuurder gerechtigd is de in de voorafgaande leden opgegeven redenen in te roepen, wendt hij zich tot de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval;

5° Het aanbod van een hogere huurprijs door een derde, indien de huurder geen gelijk aanbod doet, overeenkomstig de artikelen 21, 22 en 23;

6° De afwezigheid van een wettig belang bij de huurder, die in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed een soortgelijke handel is begonnen vóór het verstrijken van de termijn bepaald bij artikel 14 voor de kennisgeving door de verhuurder in antwoord op de aanvraag tot hernieuwing van de huurder, of die op dat tijdstip in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed beschikt over een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed waarin hij zijn handelsbedrijf kan voortzetten.

II.

De huurder heeft geen recht op hernieuwing van de huur, wat het deel van het onroerend goed betreft dat hij in onderhuur gegeven heeft voor een ander gebruik dan handel.

afbraak voorafgegaan, beide de ruwbouw van de lokalen rakende en waarvan de kosten drie jaar huur te boven gaan;

4° Alle grove tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de lopende huur voortvloeien, met inbegrip van de waardevermindering van het onroerend goed veroorzaakt door de huurder, de zijnen of zijn rechtverkrijgenden, en van belangrijke veranderingen in de aard of de wijze van exploitatie van de handel aangebracht zonder instemming van de verhuurder, alsook elke ongeoorloofde handeling van de huurder die, objectief beschouwd, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk maakt. Wanneer de verhuurder eigenaar is van de handelszaak die in het verhuurde goed geëxploiteerd wordt en de huur zowel het verhuurde goed als de handelszaak betreft, dienen bij de beoordeling van de grove tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de lopende huur voortvloeien, in aanmerking te worden genomen niet alleen de verplichtingen die het genot van het onroerend goed, maar ook die welke de exploitatie van de handel betreffen, onder meer de verplichting om de instandhouding van de handelszaak te verzekeren. Indien de huurder betwist dat de verhuurder gerechtigd is de in de voorafgaande leden opgegeven redenen in te roepen, wendt hij zich tot de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval;

5° Het aanbod van een hogere huurprijs door een derde, indien de huurder geen gelijk aanbod doet, overeenkomstig de artikelen 21, 22 en 23;

6° De afwezigheid van een wettig belang bij de huurder, die in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed een soortgelijke handel is begonnen vóór het verstrijken van de termijn bepaald bij artikel 14 voor de kennisgeving door de verhuurder in antwoord op de aanvraag tot hernieuwing van de huurder, of die op dat tijdstip in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed beschikt over een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed waarin hij zijn handelsbedrijf kan voortzetten.

II.

De huurder heeft geen recht op hernieuwing van de huur, wat het deel van het onroerend goed betreft dat hij in onderhuur gegeven heeft voor een ander gebruik dan handel.

III.

Le mineur, l'interdit, le nu-propriétaire, ... 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.

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.

III.

Le mineur, l'interdit, le nu-propriétaire, ... 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 **résilier le bail**⁶ 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.

Art. 17

Si le bailleur est une société de capitaux, **la résiliation prévue à l'article 16, 1°, ne peut être opposée**⁷ 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.

Chaque partie a la faculté de notifier à la partie adverse, dans les délais et de la manière prévus à l'article 14, une proposition portant de nouvelles conditions relatives au loyer, à la contribution aux charges, au mode de jouissance ou aux autres modalités du bail. La partie adverse sera présumée accepter ces conditions si aucune contre-proposition n'est notifiée par exploit d'huissier ou par lettre recommandée dans les trois mois de la réception de la proposition de la partie qui a pris l'initiative.

Si le désaccord persiste quant à ces conditions, la partie qui a pris l'initiative se pourvoit devant le juge dans les trente jours de la réponse de la partie adverse, à peine de forclusion.⁸

⁶ Art. 6, b): remplacement

⁷ Art. 7: remplacement

⁸ Art. 8: remplacement

III.

De minderjarige, de onbekwaamverklaarde, de blote eigenaar, ... de afwezige of hun erfgenamen kunnen zich verzetten tegen de hernieuwing van de huur die zonder hun tussenkomst is toegestaan, indien zij het vrije beheer over hun goederen herkrege hebben.

IV.

Buiten de hierboven bedoelde gevallen kan de verhuurder de hernieuwing weigeren mits hij aan de huurder een vergoeding wegens uitzetting uitkeert, gelijk aan drie jaar huur, eventueel verhoogd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden.

Art. 17

Is de verhuurder een kapitaalvennootschap, dan is de in artikel 16, 1°, bedoelde weigering van hernieuwing slechts geoorloofd ten einde de hoofdzetel van het bedrijf van de verhuurder naar het gehuurde goed over te brengen of ten einde die hoofdzetel van het bedrijf uit te breiden, indien hij in een naburig goed is gevestigd.

Art. 18

Indien uit het in artikel 14 bedoelde 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 van de huur, en indien omtrent die voorwaarden onenigheid blijft bestaan, wendt de huurder zich tot de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

III.

De minderjarige, de onbekwaamverklaarde, de blote eigenaar, ... de afwezige of hun erfgenamen kunnen zich verzetten tegen de hernieuwing van de huur die zonder hun tussenkomst is toegestaan, indien zij het vrije beheer over hun goederen herkrege hebben.

IV.

Buiten de hierboven bedoelde gevallen kan de verhuurder **de huur opzeggen**⁶ mits hij aan de huurder een vergoeding wegens uitzetting uitkeert, gelijk aan drie jaar huur, eventueel verhoogd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden.

Art. 17

Is de verhuurder een kapitaalvennootschap, dan is de in artikel 16, 1°, bedoelde **opzegging**⁷ slechts geoorloofd ten einde de hoofdzetel van het bedrijf van de verhuurder naar het gehuurde goed over te brengen of ten einde die hoofdzetel van het bedrijf uit te breiden, indien hij in een naburig goed is gevestigd.

Art. 18

Iedere partij heeft de mogelijkheid om binnen de termijnen en op de wijze die artikel 14 voorschrijft aan de tegenpartij een voorstel te betekenen van nieuwe voorwaarden betreffende de huurprijs, de bijdrage in de lasten, de wijze van genot of andere huurvoorwaarden. De tegenpartij wordt verondersteld deze voorwaarden aan te nemen indien hij geen tegenvoorstel betekent bij exploit van deurwaarder of aangetekende brief binnen 3 maanden na ontvangst van het voorstel van de initiatiefnemende partij.

Indien omtrent die voorwaarden onenigheid blijft bestaan, wendt de initiatiefnemende partij zich tot de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de tegenpartij, op straffe van verval.⁸

⁶ Art. 6, b): vervanging

⁷ Art. 7: vervanging

⁸ Art. 8: vervanging

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.

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 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 est de trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé, si le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas dans les

Art. 24

Si les motifs invoqués par le bailleur pour donner congé sont déclarés injustifiés par le juge, 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.

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.⁹

Art. 25

Si le congé notifié au preneur est régulier, celui-ci 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 suit¹⁰:

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 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.

Toutefois, l'indemnité est dans ce cas égale à un an de loyer si le commerce exercé n'est pas similaire¹¹;

3° L'indemnité est de trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé, si le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas dans les

⁹ Art. 9: remplacement

¹⁰ Art. 10, a): remplacement

¹¹ Art. 10, b): complément

Art. 24

Indien de rechter de weigering van de verhuurder om toe te stemmen in de hernieuwing van de huur ongegrond verklaart na het verstrijken van de bij artikel 14 bepaalde termijn van drie maanden, wordt de huur ten behoeve van de huurder hernieuwd, behoudens het recht van de verhuurder om aanspraak te maken op andere voorwaarden of zich te beroepen op het aanbod van een derde, overeenkomstig de artikelen 14 en 21 van deze wet. De termijn waarover de verhuurder beschikt om de voorwaarden waarvan de hernieuwing afhankelijk is of het aanbod van een derde te doen kennen aan de huurder, is evenwel beperkt tot een maand te rekenen van de betekening van het vonnis.

Art. 25

Indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en het hem is geweigerd, heeft hij in de hierna bepaalde gevallen recht op een vergoeding, die, behoudens akkoord van partijen, gesloten na het ingaan van dat recht, forfaitair bepaald wordt als volgt:

1° De vergoeding is gelijk aan één jaar huur, wanneer de verhuurder verlangt het goed te bestemmen voor een ander gebruik dan voor handel, bij toepassing van artikel 16, 2°, of het weder op te bouwen, overeenkomstig artikel 16, 3°. In dit laatste geval is evenwel geen vergoeding verschuldigd, wanneer het goed moet worden afgebroken of wederopgebouwd wegens ouderdom, wegens overmacht of krachtens bepalingen van wetten of verordeningen;

2° De vergoeding is gelijk aan twee jaar huur, wanneer de verhuurder of een van de in artikel 16, § I, 1°, opgenoemde gebruikers, zelfs in geval van toepassing van artikel 16, § III, een soortgelijke handel drijft in het onroerend goed;

3° De vergoeding bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen

Art. 24

Indien de rechter de redenen die de verhuurder aanhaalt voor de opzegging, ongegrond verklaart, wordt de huur ten behoeve van de huurder hernieuwd, behoudens het recht van de verhuurder om aanspraak te maken op andere voorwaarden of zich te beroepen op het aanbod van een derde, overeenkomstig de artikelen 14 en 21.

De termijn waarover de verhuurder beschikt om de voorwaarden waarvan de hernieuwing afhankelijk is of het aanbod van een derde te doen kennen aan de huurder, is evenwel beperkt tot een maand te rekenen van de betekening van het vonnis.⁹

Art. 25

Als de opzegging aan de huurder regelmatig is, heeft hij in de hierna bepaalde gevallen recht op een vergoeding, die behoudens akkoord van partijen, gesloten na het ingaan van dat recht, forfaitair bepaald wordt als volgt¹⁰ :

1° De vergoeding is gelijk aan één jaar huur, wanneer de verhuurder verlangt het goed te bestemmen voor een ander gebruik dan voor handel, bij toepassing van artikel 16, 2°, of het weder op te bouwen, overeenkomstig artikel 16, 3°. In dit laatste geval is evenwel geen vergoeding verschuldigd, wanneer het goed moet worden afgebroken of wederopgebouwd wegens ouderdom, wegens overmacht of krachtens bepalingen van wetten of verordeningen;

2° De vergoeding is gelijk aan twee jaar huur, wanneer de verhuurder of een van de in artikel 16, § I, 1°, opgenoemde gebruikers, zelfs in geval van toepassing van artikel 16, § III, een soortgelijke handel drijft in het onroerend goed.

Evenwel is de vergoeding in dit geval gelijk aan één jaar als het om een niet soortgelijke handel gaat¹¹;

3° De vergoeding bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen

⁹ Art. 9: remplacement

¹⁰ Art. 10, a): vervanging

¹¹ Art. 10, b): aanvulling

six mois et pendant deux ans au moins, l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur. Cette indemnité n'est pas due si le bailleur donne à l'immeuble une affectation qui lui aurait permis la reprise sans indemnité ou moyennant une indemnité égale ou inférieure à celle qu'il a dû supporter;

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

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

6° L'indemnité d'éviction est de trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé, si le bailleur ou le nouveau preneur ouvre avant l'expiration d'un délai de deux ans un commerce similaire, sans en avoir donné connaissance au preneur sortant lors de son éviction. Le bailleur et le tiers nouvel occupant sont solidairement tenus.

[...]

six mois et pendant deux ans au moins, l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur. Cette indemnité n'est pas due si le bailleur donne à l'immeuble une affectation qui lui aurait permis la reprise sans indemnité ou moyennant une indemnité égale ou inférieure à celle qu'il a dû supporter;

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

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

6° L'indemnité d'éviction est de trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé, si le bailleur ou le nouveau preneur ouvre avant l'expiration d'un délai de deux ans un commerce similaire, sans en avoir donné connaissance au preneur sortant lors de son éviction. Le bailleur et le tiers nouvel occupant sont solidairement tenus.

[...]

blijken, het voornemen op grond waarvan hij de huurder uit het goed heeft kunnen zetten, niet ten uitvoer brengt binnen zes maanden en gedurende ten minste twee jaren. Deze vergoeding is evenwel niet verschuldigd, indien de verhuurder aan het onroerend goed een bestemming geeft, die hem de terugnemingsmogelijkheid zou hebben gemaakt zonder vergoeding of tegen een vergoeding gelijk aan of lager dan de vergoeding die hij heeft moeten dragen;

4° De vergoeding is gelijk aan één jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer de huurder die een ernstig aanbod gedaan heeft, is afgewezen ten gevolge van het aanbod van een meerbiedende derde, overeenkomstig artikel 23, en de bedoelde derde in het goed een andere handel drijft dan de vroegere huurder;

5° De vergoeding is gelijk aan twee jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer die nieuwe huurder in het goed een soortgelijke handel drijft als de afgaande huurder;

6° De vergoeding wegens uitzetting bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, indien de verhuurder of de nieuwe huurder vóór het verstrijken van een termijn van twee jaar, een soortgelijke handel begint, zonder dat hij hiervan aan de afgaande huurder ten tijde van diens uitzetting kennis heeft gegeven. De verhuurder en de derde, nieuwe huurder, zijn hoofdelijk tot die vergoeding verbonden.

blijken, het voornemen op grond waarvan hij de huurder uit het goed heeft kunnen zetten, niet ten uitvoer brengt binnen zes maanden en gedurende ten minste twee jaren. Deze vergoeding is evenwel niet verschuldigd, indien de verhuurder aan het onroerend goed een bestemming geeft, die hem de terugnemingsmogelijkheid zou hebben gemaakt zonder vergoeding of tegen een vergoeding gelijk aan of lager dan de vergoeding die hij heeft moeten dragen;

4° De vergoeding is gelijk aan één jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer de huurder die een ernstig aanbod gedaan heeft, is afgewezen ten gevolge van het aanbod van een meerbiedende derde, overeenkomstig artikel 23, en de bedoelde derde in het goed een andere handel drijft dan de vroegere huurder;

5° De vergoeding is gelijk aan twee jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer die nieuwe huurder in het goed een soortgelijke handel drijft als de afgaande huurder;

6° De vergoeding wegens uitzetting bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, indien de verhuurder of de nieuwe huurder vóór het verstrijken van een termijn van twee jaar, een soortgelijke handel begint, zonder dat hij hiervan aan de afgaande huurder ten tijde van diens uitzetting kennis heeft gegeven. De verhuurder en de derde, nieuwe huurder, zijn hoofdelijk tot die vergoeding verbonden.