

PROJET DE LOI

portant des modifications au Titre VIII du livre III
du Code Civil.

EXPOSE DES MOTIFS

MESSIEURS,

Le Code Civil, en son titre « Du louage », paraissait avoir réussi à équilibrer les intérêts rivaux des propriétaires de maisons et de leurs locataires. Ses dispositions donnaient peu de sujets aux critiques. Les clauses des baux qui, grâce à la liberté des conventions, dérogeaient à son texte ou le complétaient, ne visaient qu'à mieux adapter les contrats aux intérêts des parties; et si des clauses rigoureuses y étaient insérées en faveur du bailleur, ce n'étaient, le plus souvent, que des précautions contre une possible mauvaise foi du preneur, dont le bailleur se réservait de n'user point envers le preneur honnête et de bonne foi.

A notre époque, la lutte des intérêts rivaux est devenue plus âpre dans une société plus utilitaire; la poursuite des avantages personnels y laisse moins de jeu au sentiment de l'équité et aux traditions par où les conflits étaient adoucis. Les immeubles urbains à destination commerciale ou industrielle ont changé de propriétaires au cours de la crise économique que le pays a traversée et sont devenus, souvent, objets non de placement mais de spéculation. Les litiges sans nombre, engendrés par les lois transitoires sur les loyers, ont, d'autre part, rendu plus difficiles les relations entre preneurs et bailleurs d'immeubles de commerce.

C'est à dessein de réprimer et de prévenir le développement des pratiques iniques qui sont résultées de cette situation que les locataires ont établi un programme de réformes que l'on a groupées sous la dénomination toute nouvelle et assez étrange de « propriété commerciale ».

La notion de propriété commerciale apparaît peu formée, hésitante et imprécise. Pour beaucoup, c'est la propriété du fonds de commerce, c'est-à-dire d'un ensemble de valeurs dont l'article 2 de la loi du 25 octobre 1919,

WETSONTWERP

tot wijziging van Titel VIII van Boek III van het
Burgerlijk Wetboek.

MEMORIE VAN TOELICHTING

MIJNE HEEREN,

Het Burgerlijk Wetboek, in zijn titel « Van huur en verhuur », scheen er in gelukt te zijn het evenwicht te houden tusschen de strijdige belangen van de eigenaars van huizen en die van hun huurders. Zijn bepalingen gaven weinig aanleiding tot kritiek. De beschikkingen van de huurcontracten, die, dank zij de vrijheid van overeenkomst, van den tekst van het Burgerlijk Wetboek afweken of dien aanvulden, hadden slechts ten doel de overeenkomsten beter bij de belangen van partijen aan te passen; en indien er ten behoeve van den verhuurder strenge bepalingen in opgenomen waren, gold het meestal slechts voorzorgsmaatregelen tegen mogelijke kwade trouw vanwege den huurder, voorzorgsmaatregelen waarvan de huurder zich voorbehield geen gebruik te maken tegenover den huurder die eerlijk en te goeder trouw zou zijn.

Thans is de strijd van de tegenover elkaar staande belangen in een meer utilitaristische maatschappij bitterder geworden; het najagen van persoonlijke voordeelen laat er minder vrij spel aan het rechtvaardigheidsgevoel en aan de tradities waardoor de betwistingen verzacht werden. De in de stadsagglomeraties gelegen vaste goederen die voor handel en nijverheid zijn bestemd, zijn tijdens de economische crisis, die het land doormaakt heeft, van eigenaar veranderd en hebben dikwijls gediend niet tot het doen van geldbeleggingen maar tot speculatieve doeleinden. De talloze geschillen, ontstaan uit de tijdelijke huishuurwetten hebben, ten anderen, de betrekkingen tusschen huurders en verhuurders van handelsperceelen moeilijker gemaakt. Het is met de bedoeling om de verdere uitbreiding van de onrechtmatige praktijken die uit dien toestand voortsporen te keer te gaan en te voorkomen, dat de huurders een plan van hervormingen opmaakten, die gegroepeerd werden onder de nieuwe en tamelijk vreemde benaming « handelseigendom ».

Het begrip « handelseigendom » heeft een weinig bepaald, weifelachtig en onvast karakter.

Voor velen is het de eigendom van de handelszaak, het is te zeggen van een stel waarden, waarvan artikel 2 van de

énumère quelques éléments : « la clientèle, l'enseigne, l'organisation commerciale, les marques, le droit au bail, le mobilier de magasin et l'outillage ». L'on se dispute abondamment sur la nature juridique de ce fonds.

Pour d'autres, la propriété commerciale est l'ensemble des droits qui naissent au profit du locataire, contre le bailleur, du fait qu'il a exploité continuellement dans l'immeuble loué un commerce ou une industrie.

C'est de cet ensemble de droits prétendus que l'on veut obtenir la consécration.

Les uns se bornent à demander le droit pour le locataire de céder le bail ensemble avec le fonds de commerce dont il fait partie; d'autres veulent un droit sur la clientèle; d'autres un droit sur la plus-value; d'autres encore un droit de préférence ou droit d'obtenir le renouvellement du bail à l'échéance du terme.

Mais, quelque valeur qu'on veuille donner à cette conception nouvelle, on ne peut méconnaître qu'aucune dénomination n'est moins propre à la revêtir que celle de « propriété commerciale ». Le droit de propriété, droit à une chose, droit réel, perpétuel de sa nature, impliquant le pouvoir juridique d'user, de jouir, de disposer de cette chose et d'exercer ce pouvoir envers tous, ne peut servir à dénommer un droit purement personnel et relatif, simple droit de créance contre un bailleur déterminé, issu d'un contrat dont les effets sont limités à peu d'années et ne valent qu'entre les contractants. Parler de propriété d'une créance, ou comme fait l'article 26 de la loi du 20 mai 1872, parler de la propriété d'une lettre de change, c'est user d'une forme de langage incorrecte. Dans la langue du droit, la métaphore est une figure dangereuse, parce qu'elle tend à mêler des notions hétérogènes et qu'elle favorise, si l'on n'y prend garde, des assimilations et des confusions qui obscurcissent et pervertissent les rapports juridiques les mieux établis.

Au demeurant, pas n'est besoin de recourir à des formules nouvelles ou à des vocables inédits pour réprimer les abus dont on se plaint et adapter la législation aux situations nouvelles et aux besoins économiques de l'époque. En quoi consistent, dégagées des conceptions théoriques dont on les entoure, les réformes désirées? Le contenu de la prétendue propriété commerciale tient tout entier dans les propositions suivantes : on veut que la loi cesse de permettre l'interdiction de céder le bail; qu'elle fixe aux baux des immeubles de commerce une durée minima; que le pacte commissaire y soit interdit; que le locataire sortant puisse se faire payer les améliorations qu'il a faites à l'immeuble; que le bailleur ne puisse profiter de la plus-value que le locataire a donnée à l'immeuble; qu'un droit à indemnité soit reconnu au locataire sortant.

Pas une de ces propositions qui ne vise à modifier en quelque point le régime du contrat de louage, tel que le

wet van 25 October 1919 enkele bestanddeelen opsomt: « de klandizie, het uithangbord, de handelsinrichting, de merken, het recht op de huureeel, het mobilaire van het magazijn en het gereedschap ».

Er wordt druk getwist over den juridischen aard van die zaak.

Voor anderen is de handelseigendom het stel rechten, die ten behoeve van den huurder tegen den verhuurder ontstaan, wegens het feit dat de huurder zonder onderbreking in het gehuurde perceel een handel of nijverheid in bedrijf gehad heeft.

Het is dit stel zoogenaamde rechten dat men voor doel heeft door een wet te doen bekrachtigen.

De eenen vragen voor den huurder slechts het recht het huurcontract samen met de handelszaak, waartoe het behoort, over te laten; anderen eischen een recht op de klandizie; anderen een recht op de meerwaarde; anderen nog een recht van voorkeur of het recht om, bij het einde van de huur, de hernieuwing van het huurcontract te verkrijgen.

Welke echter ook de waarde zij die men aan die nieuwe opvatting hechten wil, toch moet men erkennen dat geen benaming minder geschikt is om ze te vertolken dan : handelseigendom.

Het eigendomsrecht, recht op een zaak, zakelijk recht, uiteraard bestendig, dat de juridische bevoegdheid in zich sluit om die zaak te gebruiken, te genieten, er over te beschikken, en van die bevoegdheid gebruik te maken tegenover iedereen, kan niet dienen om een uitsluitend persoonlijk en relatief recht aan te duiden, een louter recht van vordering tegen een bepaalden verhuurder, ontstaan uit een overeenkomst, waarvan de uitwerking tot weinig jaren beperkt en slechts tusschen de overeenkomstsluitende partijen geldig is.

Spreeken van den eigendom van een schuldvordering of, zooals dat gedaan wordt in artikel 26 van de wet van 20 Mei 1872, van den eigendom van een wisselbrief, is een onjuiste uitdrukking gebruiken. In de rechtstaal is beeldspraak gevaarlijk, omdat zij er toe kan leiden heterogene begrippen ondereen te mengen en omdat zij, indien men er niet op let, er toe bijdraagt gelijkstellingen en verwarringen te doen ontstaan, die de meest vaststaande juridische verhoudingen vertroebelen en verdraaien.

Het is trouwens niet noodig nieuwe formules te zoeken of uitdrukkingen te smeden om de misbruiken, waarover geklaagd wordt, te keer te gaan en de wetgeving bij de nieuwe toestanden en de economische behoeften van dezen tijd aan te passen.

Waarin bestaan eigenlijk de hervormingen waarnaar gestreefd wordt, als men ze ontlast van de theoretische opvattingen waarin ze gehuld zijn? De gansche toedracht van het vraagstuk van den zoogenaamden handelseigendom ligt in de volgende stellingen : men wil dat de wet voortaan niet meer het verbod toelaat een huur over te laten; dat zij voor de huurovereenkomsten van handelsperceelen een minimumduur vaststelt; dat het ontbindend beding er in verboden wordt; dat de uittredende huurder de door hem aan het vast goed aangebrachte verbeteringen kunne doen vergoeden; dat de verhuurder geen voordeel kunne halen uit de meerwaarde door den huurder aan het

Code civil l'a établi. Pas un des problèmes qu'on pose qui ne puisse trouver sa solution dans une révision du titre VIII, livre III du Code civil.

C'est pourquoi le Gouvernement, soucieux de ne pas voir porter une loi au profit d'une catégorie de citoyens contre une autre catégorie, a placé dans le cadre du droit commun du louage les réformes qu'il croit devoir proposer. Il pense avoir rempli sa tâche en introduisant dans le Code civil, pour le louage des immeubles à destination industrielle ou commerciale, quelques dispositions nouvelles soustraites aux conventions contraires des parties contractantes, afin qu'il soit mis fin aux abus qui lui ont été signalés et en consacrant dans des conditions déterminées, un droit à indemnité au profit du locataire dont le bail n'est pas renouvelé.

**

Les dispositions nouvelles seraient vaines et inefficaces s'il était permis de les écarter par les clauses que les bailleurs ne manqueraient pas de stipuler dans les baux et qui deviendraient de style. C'est pourquoi, elles sont rendues applicables nonobstant toutes conventions contraires. On se tromperait à conclure de là que ces règles sont d'ordre public. En les édictant, la loi ne protège que des intérêts privés. Il est donc toujours loisible au preneur qui a acquis par le contrat le droit de les invoquer, de renoncer à leur bénéfice. Ce qui est nul, c'est la renonciation du locataire au bénéfice d'une de ces dispositions avant qu'il ait acquis le droit de s'en prévaloir.

Parmi les réformes proposées à l'égard des immeubles à destination commerciale ou industrielle, il s'en est trouvé deux dont les motifs peuvent être invoqués à l'égard de tous les baux à loyer. C'est l'objet des articles 1 et 2 du projet. Les autres, réunies sous l'article 3, contiennent une section nouvelle du « Titre de louage » sous l'intitulé : « Des règles particulières à certains baux à loyer ». Toutes s'appliquent aux immeubles ou parties d'immeubles dont la destination principale est de servir à l'exercice d'un commerce. Et, par commerce, on entend aussi bien l'industrie qui, d'après les définitions de la loi du 15 décembre 1872, n'est qu'une des formes du commerce.

Le projet n'est destiné à régir que les baux d'immeubles.

La location qu'on ferait d'un fonds de commerce, ensemble avec l'immeuble où ce fonds est exploité, obéirait à

vast goed gegeven; dat een recht op vergoeding aan den uittredenden huurder erkend worde.

Geen van die stellingen, of zij heeft voor doel, op het een of ander punt, de regeling van het huurcontract te wijzigen, zooals zij door het Burgerlijk Wetboek werd ingevoerd. Geen vraagstuk dat men opwerpt, of het kan opgelost worden door de herziening van titel VIII, boek III van het Burgerlijk Wetboek.

Daarom heeft de Regeering, bezorgd om geen wet te zien goedkeuren ten behoeve van een categorie burgers tegen een andere categorie, de hervormingen die zij meent te moeten voorstellen, in het kader van het gemeen recht inzake huur en verhuur geplaatst.

Zij meent haar opdracht vervuld te hebben door in het Burgerlijk Wetboek, inzake huur en verhuur van vaste goederen, die voor handel of nijverheid bestemd zijn, enkele nieuwe bepalingen in te voegen, die onttrokken blijven aan de strijdige overeenkomsten van de contractsluitende partijen, opdat aldus een einde gemaakt worde aan de misbruiken waarop de aandacht van de Regeering gevestigd werd, en door, in bepaalde omstandigheden, een recht op vergoeding in te voeren ten behoeve van den huurder wiens huurcontract niet vernieuwd wordt.

**

De nieuwe bepalingen zouden ondoelmatig en nutteloos zijn, indien het mogelijk was ze te weren door bepalingen, die door de verhuurders zonder eenigen twijfel in de huurovereenkomsten zouden ingevoegd worden en die wel dra gebruikelijke formules zouden worden. Daarom worden zij toepasselijk gemaakt niettegenstaande elk strijdig beding. Het ware verkeerd daarnit af te leiden dat die regelen geacht worden van openbare orde te zijn. Waar de wet ze uitvaardigt, heeft zij enkel ten doel private belangen te beschermen. Het staat dus den huurder, die door het contract het recht verkregen heeft ze in te roepen, steeds vrij, van het voordeel van die bepalingen af te zien. Wat nietig is, dat is dat de huurder van het voordeel van een dezer bepalingen zou afzien, vooraleer hij het recht verkregen heeft er zich op te beroepen.

Onder de hervormingen, voorgesteld ten aanzien van de voor handel of nijverheid bestemde vaste goederen, zijn er twee, waarvan de gronden kunnen aangevoerd worden inzake al de huishuurovereenkomsten. Dit wordt behandeld in de artikelen 1 en 2 van het ontwerp. De andere, vereenigd onder artikel 3, bevatten een nieuwe afdeling van den « Titel van huur en verhuur » onder de benaming : « Regelen welke bijzonder betrekking hebben op sommige huurovereenkomsten ». Al die regelen zijn van toepassing op de vaste goederen of de gedeelten van vaste goederen waarvan de voornaamste bestemming is het drijven van handel. En door handel wordt evenzoo de nijverheid verstaan, die, volgens de bepalingen der wet van 15 December 1872, slechts een der vormen van den handel is.

Het ontwerp moet alleen gelden voor de huurcontracten van vaste goederen.

Voor het huren van een handelszaak, samen met het vast goed waarin die zaak gedreven wordt, zouden andere rege-

d'autres règles si l'immeuble y apparaissait comme l'accessoire du fonds de commerce.

C'est, par exemple, le cas de beaucoup de contrats que concluent les maîtres brasseurs avec des cabaretiers.

Ces remarques d'ordre général étant faites, il convient de passer en revue les questions essentielles que soulève le projet.

I. — *Pacte comissoire.*

Dans les contrats qui imposent aux parties des prestations réciproques, la partie envers qui un engagement n'a pas été exécuté a le droit de demander en justice la résolution du contrat avec dommages-intérêts. C'est ce que le langage technique du droit appelle la condition résolutoire tacite, sous-entendue dans tous les contrats.

Il est permis, en ce cas, au juge de donner au débiteur un délai selon les circonstances, et notamment selon la gravité de l'infraction au contrat.

Usant de la liberté des conventions, les parties stipulent fréquemment que la seule inexécution d'une des obligations, même accessoire du bail permettra au bailleur d'y mettre fin, par un simple acte de volonté et sans intervention du juge. La résolution opère alors de plein droit et, pour ainsi dire, automatiquement. C'est la condition résolutoire expresse ou pacte comissoire.

Aucun délai n'est accordé; aucun égard n'est donné à la gravité de l'inexécution ou aux circonstances qui peuvent justifier ou expliquer l'inexécution ou le retard.

Ce pacte est dangereux aux mains du créancier qui entend pousser l'exercice de ses droits à toute rigueur. Il paraît inique dans les contrats dont l'exécution est destinée à se développer pendant un long terme, comme dans le bail à loyer; car une faute minime, tel le retard d'un jour ou d'une heure dans le paiement du loyer échu, peut faire résilier un bail qui aurait encore bien des années à courir. Cette disproportion entre la faute et la sanction; entre le manquement au contrat et ses conséquences, est choquante et l'équité n'y trouve pas son compte, d'autant moins que l'inexécution peut n'avoir causé au bailleur aucun dommage.

Il y a quelque quarante ans, la Commission de révision du Code civil proposait la nullité du pacte comissoire en matière de louage. C'est cette solution que consacre l'article premier.

II. — *Travaux d'appropriation.*

Les droits respectifs du bailleur et du preneur sur les travaux d'appropriation et d'amélioration faits par le

len gelden indien het vast goed zou blijken maar een bijkomende zaak van de handelszaak te zijn.

Zulks is bijvoorbeeld het geval met vele contracten, door brouwers afgesloten met koffiehushouders.

Na de bovenstaande algemeene opmerkingen, komt het gepast voor, één voor één de hoofdkwesties te onderzoeken, welke het ontwerp doet oprijzen.

I. — *Het ontbindend beding.*

In de contracten die aan de partijen wederkeerige praestaties opleggen, heeft de partij, ten aanzien van wie een verbintenis niet nageleefd werd, het recht om de ontbinding van het contract alsmede schadevergoeding in rechten te vorderen. Dit is wat men in de technische rechtstaal noemt de stilzwijgende ontbindende voorwaarde, die ondervestaan wordt in al de contracten.

Het is, in dit geval, den rechter toegelaten, naar gelang van omstandigheden, onder meer naar gelang van den ernst van de inbreuk op het contract, aan den schuldenaar een uitstel te verleen.

Gebruik makend van de vrijheid van overeenkomst, zoo bedingen de partijen dikwijls dat het niet-tenuitvoerleggen van een van de verplichtingen, zelfs van een bijkomende verplichting uit de huurovereenkomst, aan den verhuurder het recht geeft om aan de overeenkomst een einde te maken door een eenvoudige wilsdaad en zonder tusschenkomst van den rechter. De ontbinding geschiedt dan van rechtswege en om zoo te zeggen automatisch. Dit is de uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde.

Er wordt geen uitstel verleend; er wordt hoegenaamd niet gelet op den ernst van het verzuim of op de omstandigheden die het niet-naleven of de vertraging zouden kunnen wettigen of verklaren.

Dit beding is een gevaarlijk wapen in de handen van den schuldenaar die zijn recht tot het uiterste wil doen gelden.

In de contracten waarvan de ten uitvoerlegging moet loopen over een langen termijn, zooals de huishuur, komt het volstrekt onrechtvaardig voor; want een fout van gering belang — zooals, bijvoorbeeld, de vervallen huur een dag of een uur te laat te betalen — kan een huurovereenkomst, die nog lange jaren zou moeten loopen, doen verbreken.

Deze wanverhouding tusschen de fout en de sanctie, tusschen de tekortkoming bij het naleven van het contract en haar gevolgen, stoot tegen de borst, en de billijkheid komt daarbij niet tot haar recht, des te minder nog daar het mogelijk is dat het niet-nakomen den verhuurder geen schade heeft berokkend.

Een veertigtal jaren geleden, stelde de Commissie tot herziening van het Burgerlijk Wetboek voor het ontbindend beding in zake huur en verhuur nietig te verklaren. Dit is de oplossing die wordt gehuldigd door het eerste artikel van het ontwerp.

II. — *Werken tot geschiktmaking.*

Te allen tijde ontstond er twijfel en rezen er moeilijkheden en betwistingen op, omtrent de onderscheidenlijke

preneur au cours du bail ont de tout temps causé des incertitudes, des difficultés et des conflits. L'article 555 du Code civil n'y est pas applicable et la doctrine est fort divisée. (Laurent, T. 25, n° 175 à 185, Guillouard, *Louage*, I, n° 228 à 293.)

C'est surtout en matière d'immeubles destinés au commerce que cette lacune de la loi a été regrettée, parce que l'exercice d'un commerce ou d'une industrie rend indispensable, le plus souvent, une transformation importante des lieux loués. La solution d'équité que propose le Gouvernement par l'article 1762ter est celle que Pothier recommandait déjà (*Traité du bail*, N° 131), que l'article 555 du Code civil a imposé en dehors de toute relation contractuelle, et que la Commission de revision du Code civil a admise.

L'intérêt du locataire y est sauvegardé par le droit de faire à ses frais tous les travaux d'appropriation conformes à la destination conventionnelle de l'immeuble. L'intérêt du bailleur l'est tout autant puisque le locataire doit l'aviser de ces travaux et le mettre en mesure d'en surveiller l'exécution; que d'ailleurs les transformations ne peuvent porter sur le gros-œuvre et qu'enfin le bailleur aura, à l'expiration du bail, le choix ou de faire remettre les lieux dans leur état primitif par les soins et aux frais du locataire, ou de reprendre les ouvrages en payant au locataire la plus-value qu'ils ont donnée à l'immeuble. Cette plus-value à rembourser ne peut dépasser le coût des travaux et devenir pour le locataire une cause d'enrichissement.

III. — Cession du bail.

Le droit que le preneur puise dans le bail est un droit de créance. Toutes les créances sont cessibles.

L'article 1717 du Code civil ne fait qu'appliquer cette règle en consacrant le droit du preneur de céder le bail. Mais la cession peut lui être interdite par une stipulation formelle. Pareille clause est devenue de style et il n'est guère de baux qui ne la contiennent sous la forme absolue ou par l'exigence du consentement exprès et préalable donné par le bailleur à la cession.

Les inconvénients de cette interdiction sont assez graves.

Si le commerce ne peut être continué dans l'immeuble par l'insuccès du preneur, ou sa maladie, ou son décès, ou qu'il ait l'occasion de reprendre ailleurs un commerce plus convenable à ses aptitudes ou plus fructueux, il demeure rivé, lui et les siens, à un immeuble déterminé.

rechten van den verhuurder en den huurder op de werken tot geschiktmaking en verbetering, die gedurende den huur-tijd door den huurder werden uitgevoerd. Artikel 555 van het Burgerlijk Wetboek is daarop niet van toepassing en in de rechtsleer is men hieromtrent zeer verdeeld. (Laurent, T. 25, n° 175 tot 185, Guillouard, *Louage*, I, n° 228 tot 293.)

Die leemte in de wet werd vooral betreurd waar het vaste goederen betreft die voor den handel moesten dienen, omdat het beoefenen van een handels- of nijverheidsvak meestal aanzienlijke veranderingen aan de verhuurde perceelen noodzakelijk maakt. De oplossing die de Regeering bij artikel 1762ter billijkheidshalve voorstelt, is de oplossing die Pothier reeds aanpreeft (*Traité du bail*, n° 131), die bij artikel 555 van het Burgerlijk Wetboek buiten alle contractuele betrekking om, werd opgelegd, en die de Commissie tot herziening van het Burgerlijk Wetboek heeft aangenomen.

De belangen van den huurder worden er in gevrijwaard door het hem toegekende recht om, op zijn kosten, al de werken tot geschiktmaking uit te voeren, die strooken met de in de overeenkomst bedongen bestemming van het perceel. De belangen van den verhuurder zijn evenzoo gevrijwaard, daar de huurder hem van die werken kennis moet geven en hem in de mogelijkheid moet stellen om de uitvoering er van na te gaan; daar er, ten anderen, geen veranderingen mogen gebracht worden aan den ruwbouw en daar, eindelijk, de verhuurder, bij het verstrijken van den huurtijd, de keus zal hebben om ofwel het perceel in zijn oorspronkelijken toestand te laten herstellen door de zorg en op kosten van den huurder, ofwel de werken over te nemen, mits betaling aan den huurder van de meerwaarde, die het vast goed door die werken heeft verkregen. Deze terug te betalen meerwaarde mag de kosten van de werken niet te boven gaan en voor den huurder geen oorzaak van verrijking worden.

III. — Afstand van huur.

Het recht van den huurder wegens zijn huurovereenkomst is een schuldvorderingsrecht. Al de schuldvorderingen kunnen afgestaan worden.

Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek doet niets anders dan dien regel toepassen, met aan den huurder het recht te erkennen de huur af te staan.

Maar die afstand van huur kan hem, bij een uitdrukkelijk beding, verboden worden. Dergelijk beding is gebruikelijk geworden en er zijn nagenoeg geen huurovereenkomsten waar het niet in voorkomt hetzij onder den vorm van een uitdrukkelijk verbod, hetzij onder den vorm van de voorwaarde dat de verhuurder zijn uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming tot het afstaan van de huur moet geven. Vrij groote bezwaren zijn aan dergelijke verbiedende bepalingen verbonden.

Kan de handel in het vast goed niet voortgezet worden wegens het niet slagen van den huurder, of diens ziekte of overlijden, of omdat de huurder de gelegenheid heeft elders een handel over te nemen die meer met zijn aanleg strookt of winstgevender is, dan blijft hij toch, met de

On voit alors des propriétaires user de l'interdiction pour augmenter leurs exigences et subordonner leur agrément à une majoration du loyer, à charge du cessionnaire.

L'intérêt du preneur de voir disparaître cette entrave est certain. La jurisprudence a toujours réprimé quand elle l'a pu l'usage abusif de l'interdiction de céder ou de sous-louer. Déjà dans l'ancien droit, Pothier approuvait la jurisprudence du Chatelet, qui, en matière d'interdiction de sous-louer, décidait que le propriétaire ne peut en exiger la stricte application, à moins de reprendre la maison. (Pothier, *Contrat de Louage*, n° 283.)

D'autre part, l'intérêt du bailleur à cette interdiction n'apparaît guère. Il est bien rare que le bail soit accordé *intuitu personae*, eu égard aux qualités personnelles du locataire. La maison de commerce est, avant toute autre chose, pour le bailleur, un capital dont le rendement seul lui importe. Malgré l'interdiction de céder et de sous-louer, il peut d'ailleurs devoir subir, contre son gré, d'autres locataires inconnus de lui, notamment en cas de décès du preneur dont les droits passent aux héritiers ou aux légataires, ou dans le cas prévu à l'article 20, 1°, de la loi hypothécaire qui permet en certains cas aux créanciers du preneur de relouer l'immeuble à leur profit.

Les intérêts opposés recevront satisfaction si, d'une part, l'interdiction est déclarée non avenue lorsque le bail est cédé ensemble avec le fonds de commerce dans l'immeuble; si, d'autre part, le bailleur a le droit de refuser son agrément à la cession pour de justes motifs que le juge, au besoin appréciera; s'il a la faculté d'augmenter à cette occasion le loyer dans une mesure qui ne dépasse pas la valeur locative, et d'exiger, le cas échéant, des sûretés suffisantes; si, enfin, le preneur demeure tenu solidairement avec le nouveau locataire au paiement des obligations assumées par celui-ci.

Il semble d'abord qu'une exception doive être prévue ici pour le cas où le bail aurait été stipulé résiliable par la mort du preneur, la personnalité de celui-ci ayant paru déterminante dans le choix du bailleur ou dans la fixation du loyer et des conditions accessoires du bail. Il faut renoncer néanmoins à prévoir expressément cette exception parce qu'elle serait une fissure par où le bailleur échapperait facilement à l'application de la règle. Les clauses de résiliation par la mort du preneur ne tarderaient guère à devenir de style et à mettre l'article 1762² à l'état de lettre morte.

zijn, door zijn huur aan een bepaald vast goed gebonden.

En dan ziet men eigenaars gebruik maken van het verbod om hooger eischen te stellen en om slechts dan hun toestemming te geven, indien een verhooging van huur wordt toegestaan ten laste van den persoon die de zaak overneemt.

Het staat vast dat de huurder er belang bij heeft dat die hindernis verdwijnt. De rechtspraak heeft steeds, als het in haar macht was, het misbruik maken van het verbod om de huur aan een ander af te staan of om te onderverhuren, te keer gegaan. In het vroeger recht reeds, keurde Pothier de rechtspraak van het Chatelet goed die, in zake verbod om te onderverhuren, besloot dat de eigenaar niet de stricte toepassing er van kan eischen, tenzij hij het huis terugnam. (Pothier, *Contrat de louage*, n° 283).

Welk belang de verhuurder bij het verbod heeft, in anderszijds weinig duidelijk.

Het doet zich heel zelden voor dat de huur wordt toegestaan *intuitu personae*, om reden van de persoonlijke hoedanigheden van den huurder.

Het handelshuis is voor den verhuurder vóór alles een kapitaal waarvan alleen de rendeering voor hem belang heeft. Niettegenstaande het verbod om de huur aan een ander af te staan en om te onderverhuren, kan hij soms verplicht zijn, tegen zijn wil, huurders te hebben die hem onbekend zijn, onder meer in geval van overlijden van den huurder, wiens rechten overgaan op de erfgenamen of op de legatarissen, ofwel in het geval voorzien bij artikel 20, 1°, van de hypotheekwet, dat soms aan de schuldenaars van den huurder toelaat het perceel te hunnen voordeele weder te verhuren.

Aan de strijdige belangen zal voldoening gegeven worden eenzijdig indien het verbod ongedaan wordt verklaard als de huur wordt afgestaan samen met de handelszaak in het vast goed; anderszijds, indien de verhuurder het recht heeft om zijn instemming met het afstaan van de huur te weigeren om billijke, desnoods door den rechter te beoordeelen redenen; indien hij, te dezer gelegenheid, de huur kan verhoogen, met een bedrag dat de huurwaarde niet te boven gaat en hij, desgevallend, een voldoende zekerheid kan eischen; indien, eindelijk, de huurder met den nieuwen huurder hoofdelijk verantwoordelijk blijft voor de betaling van de door laatstbedoelde aangevane verbintenissen.

Het komt voor dat hier een uitzondering zou moeten worden voorzien voor het geval waarbij bedongen zou zijn dat de huurovereenkomst bij den dood van den huurder verbroken kan worden, daar de persoonlijkheid van den huurder van beslissend belang lijkt geweest te zijn bij de door den verhuurder gedane keus of bij het vaststellen van den huurprijs en van de bijkomende huurvoorwaarden.

Van de uitdrukkelijke vermelding van die uitzondering dient evenwel afgezien, omdat zij voor den verhuurder een uitweg zou zijn, langswaar hij gemakkelijk de toepassing van den regel zou kunnen ontduiken. Het beding van verbreking van de huurovereenkomst door den dood van den huurder zou alras de gebruikelijke formule worden, zoodat artikel 1762³ een doode letter zou zijn.

Le fait que le bail a été consenti *intuitu personae* et que, pour ce motif, il a été stipulé résiliable au décès du preneur pourra, selon les circonstances, être considéré par le bailleur et éventuellement par le juge, comme un juste motif permettant au bailleur de refuser son agrément à la cession.

IV. — *Durée du bail.*

Il a paru que la durée du bail des immeubles à usage de commerce ou d'industrie ne pouvait être fixée que par la libre volonté des parties contractantes. La liberté est, à cet égard, à l'avantage de l'une et de l'autre, parce que seule elle permet d'adapter le bail à l'infinie variété des situations et des commerces.

Le respect de la propriété individuelle ne permet d'ailleurs pas que le bailleur puisse être privé contre son gré du droit de limiter la jouissance du preneur à la période qu'il a des raisons de déterminer, et après laquelle il pourra occuper l'immeuble, ou en faire jouir ses descendants, ou le réaliser sans que la valeur vénale en soit diminuée par le bail. Le législateur français, si accueillant aux vœux des commerçants, a refusé de fixer aux baux une durée minima.

On ne voit guère, d'ailleurs, l'intérêt qu'aurait le bailleur à stipuler des baux à court terme, depuis qu'il n'a plus la préoccupation d'adapter le loyer aux fluctuations du papier-monnaie.

V. — *Droit au renouvellement du bail ou droit de préférence. Indemnité de plus-value.*

Ceci est proprement le domaine de la propriété dite commerciale, telle qu'on l'entend en France, où elle est organisée par la loi du 30 juin 1926, modifiée par celle du 22 avril 1927. Cette loi a donné lieu pendant les cinq années qu'a duré son élaboration, aux plus vifs débats et d'après critiques accompagnent son exécution.

Son fondement est dans cette affirmation que l'exercice continu d'un commerce ou d'une industrie, pendant un temps donné, à titre de locataire, dans un immeuble déterminé, crée à ce locataire, à l'encontre du bailleur, dès l'expiration du bail, le droit de continuer dans cet immeuble l'exercice du commerce ou de l'industrie pour une période nouvelle, à des conditions à fixer, en cas de désaccord, par experts et par justice. Le droit du locataire n'y est pas absolu et n'a pas le caractère réel. Le propriétaire peut toujours, à l'expiration du bail, reprendre son bien, mais en payant une indemnité égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Het feit dat de verhuring *intuitu personae* geschiedde en dat er om die reden werd bedongen dat zij bij den dood van den huurder kon verbroken worden, zal naar gelang van omstandigheden, door den verhuurder en desgevallend door den rechter kunnen worden aangezien als een billijke reden voor den verhuurder om zijn toestemming tot het afstaan van de huur te weigeren.

IV. — *Duur van de huurovereenkomst.*

Het schijnt wel dat de huur van voor handel of nijverheid gebruikte vaste goederen niet kan worden vastgesteld dan met de vrije wilsbeschikking van de contracteerende partijen.

Te dien opzichte komt de vrijheid ten goede zoowel aan de eene partij als aan de andere, omdat de vrijheid alleen de mogelijkheid schept om de huur aan te passen bij de oneindige verscheidenheid van de toestanden en van de handelszaken.

De eerbied voor den persoonlijken eigendom dult trouwens niet dat de verhuurder tegen zijn wil zou kunnen beroofd worden van het recht om het genot van den huurder te beperken tot den termijn dien hij reden heeft tot een zekeren tijd te bepalen, termijn na welken hij het vast goed zelf zal kunnen betrekken, of er zijn nakomelingen van laten genieten, of het te gelde maken zonder dat de verkoopwaarde verminderd weze door het bestaan van een huurovereenkomst. De Fransche wetgever, die nochtans zoo welwillend het oor leent aan de wenschen van de kooplieden, heeft geweigerd een minimumduur vast te stellen voor de huurovereenkomsten.

Men ziet trouwens niet goed in welk belang de verhuurder er bij zou hebben huurovereenkomsten met korten termijn te bedingen, nu dat hij er niet meer hoeft aan te denken de huur aan te passen bij de schommelingen van de papieren munt.

V. — *Recht op hernieuwing van de huurovereenkomst of recht van voorkeur. Vergoeding wegens meerwaarde.*

Hier betreden wij het eigenlijk terrein van den zoogenaamden handelseigendom, in de beteekenis die er aan wordt gehecht in Frankrijk, waar hij geregeld is bij de wet van 30 Juni 1926, gewijzigd bij die van 22 April 1927. Bedoelde wet heeft, tijdens de vijf jaar dat men er aan gewerkt heeft, aanleiding gegeven tot de heftigste debatten, terwijl de tenuitvoerlegging er van met scherpe kritiek gepaard gaat.

Die wet berust op deze bewering, dat het feit voor een huurder, om als huurder gedurende een bepaalden tijd, in een bepaald vast goed voortdurend een handel te hebben gedreven of een nijverheidsvak te hebben beoefend, hem tegenover den verhuurder het recht geeft om, bij het verstrijken van de huurovereenkomst, voor een nieuwen termijn, in dat vast goed zijn handel of zijn nijverheid voort te zetten tegen voorwaarden die, bij gebrek aan overeenstemming, door deskundigen en door den rechter dienen vastgesteld. Het recht van den huurder is er noch van volstrekten noch van zakelijken aard. De eigenaar kan steeds, bij het verstrijken van de huurovereenkomst, terug

Il peut aussi, dans certains cas exceptionnels, s'opposer au renouvellement sans rien devoir au locataire évincé, notamment quand il a contre le locataire des griefs sérieux que le juge apprécie. Enfin, il peut, dans certains cas, limitativement fixés, reprendre son immeuble quitte et libre, notamment pour le faire reconstruire ou pour l'occuper lui-même. Comme il faut, au cas de renouvellement ou de reprise du propriétaire, fixer la valeur locative normale (ce qui n'est guère facile) assurer la sincérité des offres faites par les tiers et prévenir les fraudes des deux parties, la loi organise à cet effet, des procédures minutieuses et compliquées.

Le Gouvernement n'a pas cru pouvoir entrer dans cette voie.

Une raison majeure l'y décide d'abord. Le droit au renouvellement indéfini du bail a pour premier effet de priver le propriétaire, contre son gré, du droit d'user, de jouir et de disposer de la chose. Il supprime donc ou suspend indéfiniment tous les attributs du droit de propriété pour n'en plus laisser subsister qu'un simple droit à une redevance périodique.

D'autres raisons peuvent être invoquées. Le droit au renouvellement du bail méconnaît le principe de l'égalité des prestations dans les contrats commutatifs, car il oblige le bailleur à conserver le preneur dans la jouissance de l'immeuble sans que, par une équitable réciprocité, le preneur puisse être tenu de continuer son occupation après la fin du bail. Il crée des rapports juridiques d'ordre contractuel sans les volontés concordantes des contractants, par la volonté d'un seul et malgré la volonté contraire de l'autre partie.

Il remplace, pour certains immeubles, le régime de propriété privative, par une sorte de *condominium* qui, établi sans indemnité, a tous les caractères d'une expropriation gratuite.

Il aboutit à rétablir sous une forme nouvelle un régime de biens qu'on croyait définitivement aboli avec les derniers vestiges de la féodalité et à créer sur certains immeubles deux droits rivaux, un domaine éminent et un domaine utile, résurrection hardie dont le danger apparaît d'abord.

Il créerait deux groupes de citoyens en conflit perpétuel à propos de l'exercice de leurs droits rivaux et s'épuisant en procès.

Par ses répercussions économiques ce droit pourrait se retourner contre ceux au profit desquels on voudrait l'instaurer, car il risquerait de diminuer le nombre de maisons bourgeoises, laissées à la disposition du com-

bezit nemen van zijn goed, mits betaling echter van een vergoeding gelijk aan het nadeel veroorzaakt door de weigering de huur te hernieuwen.

Hij kan zich ook, in sommige uitzonderingsgevallen, tegen de hernieuwing verzetten, zonder iets aan den ontzetten huurder verschuldigd te zijn, onder meer wanneer hij tegen den huurder, ernstige, door den rechter te beoordeelen grieven heeft te doen gelden. Eindelijk kan hij, in sommige beperkenderwijze bepaalde gevallen, zijn vast goed vrij en onbelast terugnemen, onder meer om het te laten herbouwen of om het zelf te gaan bewonen. Daar het noodig is, in geval van hernieuwing of van terugneming door den eigenaar, de normale huurwaarde vast te stellen (wat niet gemakkelijk is), de geloofwaardigheid van de door derden gedane aanbiedingen te verzekeren en bedrog van beide partijen te voorkomen, heeft de wet hieromtrent uiterst nauwkeurige en ingewikkelde procedures ingevoerd.

De Regeering heeft niet gemeend dien weg te kunnen opgaan.

Zij besloot daartoe vooreerst om een reden van het hoogste gewicht. Het recht om voor een onbepaalden tijd een huur te kunnen hernieuwen heeft voor eerste gevolg den eigenaar tegen zijn wil, te berooven van het recht om van zijn goed gebruik te maken, er van te genieten, er over te beschikken. Het vernietigt dus of schorst voor een onbepaalden tijd al de attributen van het eigendomsrecht om er niets anders van te laten bestaan dan een eenvoudig recht op een periodieke vergoeding.

Nog andere redenen kunnen aangevoerd worden. Dit recht op de hernieuwing van huur miskent het beginsel van gelijkheid in de prestaties bij ruilcontracten, want het dwingt den verhuurder aan den huurder het genot te laten van het vast goed, zonder dat de huurder, naar een billijke wederkeerigheid, er toe kan verplicht worden het goed te blijven bewonen, na het einde der huurovereenkomst.

Het doet juridische verhoudingen van contractueelen aard ontstaan, buiten den eensluidenden wil van de verdragsluitende partijen, door den wil van een enkel partij en tegen den strijdigen wil in van de andere partij.

Voor sommige vaste goederen vervangt dat recht het stelsel van den privatieven eigendom door een soort *condominium*, dat, zonder vergoeding opgelegd, al de ken-teekenen vertoont van een onteigening zonder meer.

Het loopt daarop uit, onder een nieuwen vorm, een stelsel van goederen in te voeren, dat men voorgoed met de laatste sporen van het leenstelsel verdwenen waande, en op sommige vaste goederen twee tegenover elkaar staande rechten te scheppen, een oppereigendom en een gebruiks-eigendom, wat een vermetelen terugkeer tot het verleden zou beteekenen, waarvan het gevaar onmiddellijk opvalt.

Hierloor zouden twee categorieën van burgers ontstaan, die nopens de uitoefening van hun strijdige rechten voortdurend in geschil zouden leven en die in eindeloze processen hun beste krachten zouden verspillen.

Door zijn economischen terugslag zou bedoeld recht nadeelig kunnen worden voor degenen-zelf, te wier behoefte men het wil invoeren, want het aantal burgershuizen die ter beschikking van den handel blijven, zou er door

merce, les propriétaires préférant un moindre rendement de leurs maisons à la perte du droit d'en disposer et aux difficultés, conflits et procès dont on leur ouvrirait la perspective.

Enfin, pareille innovation aurait une tendance à s'étendre à d'autres matières et à d'autres contrats et il est difficile d'en mesurer la portée.

Au demeurant, une conception nouvelle ne doit recevoir le droit de cité dans la législation d'un pays que, mûrie par la controverse et contrôlée par l'expérience, elle a, dans des étapes successives, donné la preuve de sa vitalité et de sa viabilité.

La propriété commerciale, ou ce qu'on a appelé de ce nom, n'a pas fait cette preuve. Elle demeure à l'état de nouveauté dangereuse, balancée au vent de la controverse. En France, l'expérience, qu'on en fait n'est pas heureuse et une vingtaine de projets de loi sont déposés pour réviser ou corriger la loi de 1926; son application donne sujet à des litiges sans nombre dont les prétoires sont encombrés au point qu'un des commentateurs a pu dire qu'elle rend plus de services à ceux qui vivent de procès qu'à ceux qui vivent de commerce.

La solution du problème paraît devoir être recherchée dans la consécration par la loi d'un droit à indemnité au profit du locataire dont le bail n'est pas renouvelé.

Cette solution échappe aux critiques auxquelles la première est exposée.

Elle s'écarte moins du droit commun, car elle peut être rattachée, dans une certaine mesure à la notion classique de l'enrichissement sans juste cause. Elle est moins voûtante pour les parties et dès lors elle entraîne moins de risques de procès. Elle aboutira souvent au même résultat puisque fréquemment le bailleur sera amené à renouveler le bail pour éviter le paiement d'une indemnité.

Les textes qui règlent l'exercice de ce droit ne réclament guère, semble-t-il, de commentaires.

Il suffit d'en souligner la portée.

A. Le droit à indemnité, institué par la loi est une création de celle-ci et non la consécration expresse par le législateur d'un droit contenu déjà implicitement dans la législation antérieure.

Il n'existe donc que dans les cas et dans les limites indiquées par la loi; il ne peut être étendu sous prétexte d'analogie.

Par contre, il n'est point subordonné à la dation à bail par le même bailleur à un autre locataire, il existe, quel que soit le titre du nouvel occupant à la jouissance de l'immeuble fût-ce, par exemple, en vertu d'un achat.

Il existe également, quelle que soit la cause de l'expiration du bail, fût-ce même la faute du locataire; car cette faute n'a point pour conséquence de faire disparaître l'enrichissement injuste, qui est la base du droit à indemnité.

kunnen verminderen, daar de eigenaars een mindere opbrengst van hun huizen zouden verkiezen boven het verlies van het recht om er vrij over te beschikken en boven de moeilijkheden, geschillen en processen die zij zouden tegenmoet zien.

Ten slotte zou een dergelijke nieuwe regeling zich welken tot andere zaken en tot andere overeenkomsten uitstrekken, zoodat het moeilijk is er de draagwijdte van te meten.

Overigens een nieuwe opvatting mag slechts in de wetgeving van een land burgerrecht verkrijgen als zij, door de tegenspraak gerijpt en door de ondervinding beproefd, in achtereenvolgende stadia, bewijzen van leefbaarheid en van deugdelijkheid gegeven heeft.

De handelseigendom, of wat men aldus noemde, heeft die bewijzen niet geleverd. Hij verkeert nog in een staat van gevaarlijke nieuwigheid, aan allerlei betwistingen ten prooi. In Frankrijk viel de proefneming niet gelukkig uit en een twintigtal wetsontwerpen zijn ingediend om de wet van 1926 te herzien of te verbeteren; de toepassing er van geeft aanleiding tot ontelbare gedingen, waardoor de rechtbanken zoodanig overrompeld zijn, dat een commentator kon zeggen dat de wet meer diensten bewijst aan degenen die van processen leven, dan aan degenen die van handel leven.

De oplossing van het vraagstuk blijkt te moeten gezocht worden in de bekrachtiging door de wet van een recht op vergoeding ten behoeve van den huurder wiens huurovereenkomst niet hernieuwd wordt.

Die oplossing ontsnapt aan de kritiek waaraan de eerstbedoelde oplossing blootgesteld is.

Zij wijkt minder van het gemeen recht af, want zij kan eenigszins in verband worden gebracht met het klassiek begrip van de verrijking zonder billijke reden. Zij is minder kwellend voor de partijen en geeft dan ook minder aanleiding tot rechtsgedingen. Zij zal vaak denzelfden uitslag hebben, aangezien de verhuurder dikwijls de huurovereenkomst zal hernieuwen om geen vergoeding te moeten betalen.

De teksten waarbij de uitoefening van bedoeld recht geregeld wordt, behoeven weinig of geen uitleg. Het volstaat er op te wijzen tot hoever zij strekken.

A. Het recht op vergoeding dat bij de wet wordt ingevoerd, wordt door deze wet in het leven geroepen en het is niet de uitdrukkelijke bekrachtiging door den wetgever van een recht dat reeds stilzwijgenderwijs in de vroegere wetgeving vervat was.

Het bestaat dus slechts in de gevallen en binnen de perken voorzien bij de wet; het kan niet, onder voorwendsel van analogie, uitgebreid worden.

Daarentegen is het niet afhankelijk gesteld van het te huur geven door denzelfden verhuurder aan een anderen huurder; het geldt, welk ook het rechtweze van den nieuwen bezitnemer op het genot van het vast goed, al ware het, bij voorbeeld, uit hoofde van een aankoop.

Het geldt eveneens, welke ook de redenen zij van het verstrijken der huurovereenkomst, al is het door de schuld van den huurder; want die schuld heeft geenszins ten gevolge de onrechtmatige verrijking, die het recht op vergoeding tot grondslag strekt, te doen verdwijnen.

Il n'existe que pour les immeubles ou parties d'immeuble affectés, en vertu de la volonté expresse des deux parties, à l'exploitation d'un commerce de détail; on ne conçoit guère, pour un autre commerce, la situation de fait à laquelle le législateur désire pourvoir.

Si le bailleur change au cours du bail, par exemple par la vente de l'immeuble, le débiteur de l'indemnité éventuelle est évidemment la personne qui a la qualité de bailleur au moment de l'expiration du bail.

Ce droit est l'un des éléments du fonds de commerce, dont plusieurs lois ont consacré la notion, sans la définir, ce droit suivra donc le sort du fonds de commerce lui-même, notamment en cas de cession ou de dation en gage de celui-ci.

B. Le droit à indemnité existe dans deux cas qui font l'objet de l'article 3 du projet.

Il suppose l'exercice, par le nouvel occupant, dans le bien précédemment loué, d'un commerce similaire à celui de l'ancien locataire, et un profit retiré par ce nouvel occupant de la plus-value procurée à l'immeuble par la création ou le développement du commerce de l'ancien locataire.

Il est juste de faire supporter cette indemnité par le bailleur, puisque celui-ci est à même de trouver, dans la fixation des conditions auxquelles le nouvel occupant acquiert le droit à la jouissance, la contre-valeur et la plus-value ainsi limitée.

L'ancien locataire a droit, en outre, à une indemnité pour la plus-value procurée à l'immeuble par les aménagements et installations faits par lui.

Mais il n'en est ainsi que sauf convention contraire; a notamment cette portée, la clause du bail stipulant que toutes les améliorations faites par le locataire profiteront au bailleur, sans indemnité.

C. Si le nouvel occupant n'exerce pas dans le bien précédemment loué un commerce similaire à celui de l'ancien locataire, l'indemnité est limitée à la plus-value procurée à l'immeuble par les installations ou aménagements faits par l'ancien locataire; ce droit peut d'ailleurs lui être enlevé par une convention.

D. Chacune des parties peut avoir intérêt à faire déterminer avant l'expiration du bail, et au besoin par justice, l'indemnité éventuellement due en vertu de la loi. Le bailleur peut ainsi connaître le loyer qu'il devra demander à un tiers, ou l'intérêt pour lui de renouveler le bail au locataire actuel. Le locataire, de son côté, sera à même, grâce à cette fixation, de prendre, dès l'expiration du bail, toutes les mesures utiles pour assurer le prompt paiement de l'indemnité.

Le projet organise cet exercice du droit. Mais il va de soi, que le paiement de l'indemnité n'est exigible qu'à l'expiration du bail.

Het geldt slechts voor de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die, krachtens den uitdrukkelijken wil van beide partijen, tot het drijven van een kleinhandel bestemd zijn; men kan zich, voor een anderen handel, moeilijk den feitelijken toestand indenken waarin de wetgever verlangt te voorzien.

Indien, in den loop van den huurtijd, b. v. door den verkoop van het vast goed, de verhuurder door een anderen vervangen wordt, is de schuldenaar van de eventuele vergoeding natuurlijk hij, die verhuurder is op het oogenblik dat het huurrecontract verstrijkt.

Dit recht is een van de bestanddeelen van de handelszaak, waarvan verscheidene wetten het begrip huldigden zonder het nader te bepalen; dit recht zal dus hetzelfde lot ondergaan als de handelszaak zelf, inzonderheid wanneer deze afgestaan of in pand gegeven wordt.

B. Het recht op vergoeding bestaat in twee gevallen, die in artikel 3 van het ontwerp behandeld worden. Het veronderstelt dat de nieuwe bezitter in het vroeger verhuurde goed een gelijksoortigen handel drijft als deze van den vorigen huurder, en dat de nieuwe bezitter het voordeel geniet van de meerwaarde welke het vast goed door het oprichten of het uitbreiden van den handel van den vorigen huurder verkregen heeft.

Het is billijk die vergoeding te doen betalen door den verhuurder, aangezien deze in staat is, bij het bepalen van de voorwaarden waartegen de nieuwe bezitter het recht van genot verwerft, de tegenwaarde te vinden van de aldus beperkte meerwaarde.

De vorige huurder heeft bovendien recht op een vergoeding voor de aan het vast goed verschaftte meerwaarde wegens door hem aangebrachte veranderingen en instellingen. Dit geldt echter slechts wanneer niet het tegenovergestelde bij overeenkomst werd bedongen; het beding van de huurovereenkomst, waarbij bepaald wordt dat al de door den huurder aangebrachte verbeteringen onvergoed aan den verhuurder zullen ten goede komen, heeft onder meer deze beteekenis.

C. Indien de nieuwe bezitter, in het vroeger verhuurde goed niet een soortgelijken handel drijft als degene van den vorigen huurder, wordt de vergoeding beperkt tot de aan het vaste goed verschaftte meerwaarde door de instellingen en veranderingen welke de vorige huurder er heeft aan toegebracht; dat recht kan hem overigens door een overeenkomst ontnomen worden.

D. Ieder der partijen kan er belang bij hebben om, vóór het verstrijken van de huurovereenkomst, desnoods door den rechter te doen bepalen welke vergoeding desvoorkomend krachtens de wet verschuldigd is. De verhuurder kan aldus weten welke huur hij aan een derden persoon moet vragen, of welk belang hij er zou bij hebben de huurovereenkomst van den huidige huurder te hernieuwen. De huurder, van zijnen kant, zal door die vaststelling, in staat worden gesteld om van het verstrijken van de huurovereenkomst af, al de noodige maatregelen te nemen om de spoedige betaling van de vergoeding te verzekeren.

Die uitoefening van het recht wordt bij het ontwerp geregeld. Het spreekt echter van zelf dat de betaling van de vergoeding slechts bij het verstrijken van de huurovereenkomst kan geëischt worden.

E. Le bailleur ne peut rester longtemps sous la menace d'une réclamation de l'ancien locataire, celui-ci est d'ailleurs à même d'exprimer rapidement sa prétention, si elle est sérieuse; l'article 5 soumet donc le droit lui-même et l'action en justice à une prescription d'un an; elle n'est susceptible d'être interrompue que par l'exercice de l'action en justice, ou la reconnaissance du droit à une somme déterminée à titre d'indemnité.

F. Le but de la loi ne serait pas atteint s'il était permis de déroger, par des clauses conventionnelles qui deviendraient bientôt de style, aux dispositions légales organiques du droit à indemnité.

Ces clauses sont donc frappées de nullité.

Il n'en est cependant pas de même pour les conventions conclues pendant le temps durant lequel chacune des parties a la faculté de faire fixer l'indemnité. On ne peut, en effet, pour les conventions faites à cette époque, redouter les effets d'une contrainte que chaque partie peut faire immédiatement cesser en s'adressant au tribunal compétent pour fixer l'indemnité. Il n'existe dès lors aucune raison d'interdire aux parties de prévenir ou de terminer un différend par un arrangement.

G. Le Tribunal de Commerce du lieu de la situation de l'immeuble semble particulièrement qualifié pour résoudre les questions délicates que soulèvera la demande d'indemnité ou la demande de fixation de celle-ci.

Le projet lui attribue compétence à cet égard; il l'exercera suivant les règles ordinaires du ressort.

* * *

Par une disposition finale et transitoire, les articles 2 et 3 du projet sont déclarés inapplicables aux baux en cours. C'est que les clauses d'un bail sont l'une envers l'autre dans une dépendance étroite et que le prix du loyer est plus ou moins élevé selon les conditions accessoires dont la charge est imposée au locataire. Il doit être loisible aux parties de tenir compte, dans la fixation du loyer stipulé et consenti, des conditions nouvelles dont la loi projetée affecterait leurs droits et leurs obligations.

On ne pourrait donc, sans injustice, imposer ces conditions aux baux en cours.

Le Ministre de la Justice,

P.-E. JANSON.

E. De verhuurder mag niet lang blootgesteld zijn aan de bedreiging van een eisch vanwege den gewezen huurder; deze kan overigens zijn aanspraak spoedig doen gelden indien zij ernstig is; artikel 5 doet dan ook het recht zelf en de rechtsvordering verjaren na één jaar; deze verjaring kan slechts onderbroken worden door het instellen van de rechtsvordering, of de erkenning van het recht op een bepaald bedrag als vergoeding.

F. Het doel van de wet zou niet worden bereikt indien het toegelaten was in de overeenkomsten bedingen te voorzien, waarbij van de wettelijke beschikkingen tot inrichting van het recht op vergoeding afgeweken wordt, en die weldra gebruikelijke formules zouden worden. Dergelijke bedingen worden dus nietig verklaard. Dit geldt echter niet voor de overeenkomsten gesloten gedurende den tijd dat ieder der partijen de bevoegdheid bezit om de vergoeding te doen vaststellen. Men moet immers, wat de gedurende dien tijd aangegane overeenkomsten betreft, de gevolgen niet vreezen van een dwang welke iedere partij onmiddellijk zou kunnen doen ophouden door zich te wenden tot de rechtbank die bevoegd is om de vergoeding vast te stellen. Dienvolgens bestaat er geen enkele reden om aan partijen te verbieden, door het treffen van een schikking, een geschil te voorkomen of er een einde aan te maken.

G. De rechtbank van koophandel der plaats waar het onroerend goed gelegen is, schijnt inzonderheid aangezien om de kiesche kwesties op te lossen waartoe de eisch tot vergoeding en de eisch tot vaststelling van vergoeding aanleiding kunnen geven.

Bij het ontwerp wordt haar de hier toe noodige bevoegdheid verleend; de rechtbank zal die bevoegdheid uitoefenen volgens de gewone regelen van haar ressort.

* * *

Bij een eind- en overgangsbeschikking wordt bepaald dat de artikelen 2 en 3 van het ontwerp niet van toepassing zijn op de thans loopende huurovereenkomsten. Want de bepalingen van een huurovereenkomst houden onderling nauw verband en de huurprijs is min of meer hoog gesteld volgens de bijkomende voorwaarden die ten laste van den huurder gelegd zijn. De partijen moeten, bij het vaststellen van de bedongen en aangenomen huur, kunnen rekening houden met de nieuwe voorwaarden waaraan hun rechten en verplichtingen door de ontworpen wet zullen gebonden zijn. Het ware dus onrechtvaardig die voorwaarden op de thans loopende huurovereenkomsten toe te passen.

De Minister van Justitie,

P.-E. JANSON.

PROJET DE LOI

ALBERT, ROI DES BELGES,

A tous présents et à venir, SALUT :

Notre Ministre de la Justice est chargé de présenter en Notre Nom, aux Chambres Législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER.

La disposition suivante est insérée au Code Civil où elle forme l'article 1762^{bis} :

La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

ART. 2.

La disposition suivante est insérée au Code Civil où elle forme l'article 1762³ :

Nonobstant toute convention contraire, le preneur peut, après en avoir avisé le bailleur, faire tous les travaux d'appropriation qui sont conformes à la destination des lieux loués et n'en compromettant pas le gros œuvre.

A la fin du bail, et sauf convention contraire, le preneur doit remettre les lieux dans leur pristin état, si mieux n'aime le bailleur conserver les ouvrages, en tout ou en partie, à charge de rembourser au preneur le coût des travaux à concurrence de la plus-value qu'ils ont donnée à l'immeuble.

A défaut par le bailleur d'avoir fait connaître sa décision trois mois avant la fin du bail, le preneur peut enlever les ouvrages.

ART. 3.

Les dispositions ci-après forment la section II^{bis} du Titre VIII du Livre III du Code Civil, sous l'intitulé « Des règles particulières à certains baux à loyer ».

Art. 1762¹. — L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou partie d'immeuble, qui par sa nature ou par la convention expresse ou tacite des parties est destinée principalement à l'exercice d'un commerce, est non-avenue si la cession ou la sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds de commerce.

Dans les trente jours de la signification du projet de cession, le bailleur peut y refuser son agrément s'il en a de justes motifs et, dans les huit jours de ce refus, le preneur peut se pourvoir en justice pour faire statuer sur le refus.

Dans le même délai de trente jours, le bailleur peut de-

WETSONTWERP

ALBERT, KONING DER BELGEN,

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL!

Onze Minister van Justitie is belast in Onzen Naam, bij de Wetgevende Kamers het wetsontwerp aan te bieden waarvan de inhoud volgt :

EERSTE ARTIKEL.

De volgende bepaling wordt als artikel 1762^{bis} in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd :

Het uitdrukkelijk ontbindend beding wordt als niet geschreven aangezien.

ART. 2.

De volgende bepaling wordt als artikel 1762³ in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd :

Ondanks elke strijdige overeenkomst kan de huurder, na den verhuurder er van kennis gegeven te hebben, al de werken tot geschiktmaking uitvoeren die met de bestemming van het gehuurde perceel strooken en voor den ruwbouw geen gevaar opleveren.

Op het einde van de huur moet, behoudens strijdige overeenkomst, de huurder het gehuurde perceel in zijn vroegeren staat herstellen, tenzij de verhuurder al de uitgevoerde werken of een deel ervan wenscht over te nemen mits de kosten van die werken aan den huurder terug te betalen tot beloop van de meerwaarde die het vast goed er door verkregen heeft.

Heeft de verhuurder zijn beslissing drie maanden vóór het einde van de huur niet doen kennen, dan mag de huurder de werken laten opbreken.

ART. 3.

De volgende bepalingen vormen afdeeling II^{bis} van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, onder den titel : « Regelen welke bijzonder betrekking hebben op sommige huurovereenkomsten ».

Art. 1762¹. — Het verbod om de huur af te staan of om een vast goed of gedeelte van vast goed te onderverhuren, dat uiteraard of bij uitdrukkelijke of stilzwijgende overeenkomst van partijen voornamelijk bestemd is tot het drijven van een handel, wordt als niet bestaande aangezien indien de afstand of de onderverhuur samen met den afstand van de handelszaak geschiedt.

Binnen dertig dagen na de beteekening van het ontwerp van afstand, kan de verhuurder zijn instemming daarmede weigeren. Indien hij er billijke redenen toe heeft, en binnen acht dagen na die weigering, kan de huurder de zaak bij het gerecht aanbrengen opdat over de weigering uitspraak worde gedaan.

Binnen denzelfden termijn van dertig dagen kan de ver-

mander que le prix du loyer soit augmenté à concurrence de la valeur locative et que le preneur, le cessionnaire ou le sous-locataire fournissent, s'il y a lieu, des sûretés suffisantes.

Le preneur demeure tenu, à titre de caution solidaire du cessionnaire ou du sous-locataire, de toutes les obligations qui dérivent du bail et de la majoration éventuelle du loyer.

Art. 1762^o. — Si, à l'expiration du bail d'un immeuble ou partie d'immeuble loué expressément pour l'exploitation d'un commerce de détail, la jouissance en est attribuée à une personne autre que l'ancien locataire, celui-ci a droit à une indemnité à charge du bailleur, dans les cas et dans les limites indiquées ci-après, sans préjudice à l'application de l'article 1762^o.

Art. 1762^o. — Lorsque le nouvel occupant exerce, dans le bien loué précédemment, un commerce similaire à celui de l'ancien locataire, l'indemnité représente la plus-value procurée à ce bien par l'ancien locataire, par la création ou le développement du commerce, dans la mesure où le nouvel occupant profite de cette plus-value.

Art. 1762^o. — Durant l'année précédant l'expiration du bail, chacune des parties peut faire fixer contradictoirement par le tribunal compétent l'indemnité due éventuellement en vertu des articles 1762^o et 1762^o.

Le paiement de cette indemnité ne peut en tout cas être réclamée avant l'expiration du bail.

Art. 1762^o. — Le droit à cette indemnité s'éteint et l'action est prescrite un an après l'expiration du bail.

Art. 1762^o. — Toutes conventions contraires aux dispositions des articles 1762^o et suivants sont nulles si elles sont antérieures de plus d'un an à l'expiration du bail.

Art. 1762^o. — Le Tribunal de commerce du lieu de la situation de l'immeuble est seul compétent pour connaître des actions fondées sur les articles 1762^o et 1762^o.

ART. 4.

Ces articles 2 et 3 ne sont pas applicables aux baux en cours.

Donné à Bruxelles, le 20 décembre 1928.

ALBERT

PAR LE ROI :

Le Ministre de la Justice,

P.-E. JANSON.

huurder vragen dat de huurprijs tot beloop van de huurwaarde verhoogd worde en dat de huurder, de overnemer of de onderhuurder, zoo daartoe termen zijn, een voldoende zekerheid zou stellen.

De huurder blijft, als zijnde met den overnemer of den onderhuurder hoofdelijk verantwoordelijke borg, gehouden tot al de verplichtingen die uit de huurovereenkomst en uit de eventuele verhoging van den huurprijs voortvloeien.

Art. 1762^o. — Wordt, bij het verstrijken van de huurovereenkomst betreffende een vast goed of gedeelte van vast goed dat uitdrukkelijk voor het drijven van een kleinhandel werd verhuurd, het genot er van toegekend aan een ander persoon dan den vroegeren huurder, dan heeft laatstbedoelde op een vergoeding ten laste van den verhuurder recht in de gevallen en binnen de perken als verder is bepaald, onverminderd de toepassing van artikel 1762^o.

Art. 1762^o. — Wanneer de nieuwe huurder, in het vroeger verhuurde goed een handel drijft naar den aard gelijk aan dien welke de vorige huurder dreef, vertegenwoordigt de vergoeding de meerwaarde door den vorigen huurder aan dit goed bezorgd door de oprichting of de uitbreiding van den handel, in de mate waarin de nieuwe huurder het voordeel van die meerwaarde geniet.

Art. 1762^o. — In den loop van het jaar dat het verstrijken van de huurovereenkomst voorafgaat, kan elk van partijen, door de bevoegde rechtbank de eventueel krachtens de artikelen 1762^o en 1762^o verschuldigde vergoeding op tegenspraak doen vaststellen.

De betaling van die vergoeding kan in geen geval gevorderd worden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst.

Art. 1762^o. — Het recht op die vergoeding vervalt en de vordering verjaart een jaar na het verstrijken van de huurovereenkomst.

Art. 1762^o. — Al de overeenkomsten in strijd met de bepalingen van de artikelen 1762^o en volgende, zijn nietig indien zij sinds meer dan een jaar vóór het verstrijken van de huurovereenkomst gesloten zijn.

Art. 1762^o. — Alleen de rechtbank van koophandel van de plaats waar het vast goed is gelegen, is bevoegd om kennis te nemen van de vorderingen op grond van de artikelen 1762^o en 1762^o.

ART. 4.

De artikelen 2 en 3 zijn niet van toepassing op de thans loopende huurovereenkomsten.

Gegeven te Brussel, den 20^e December 1928.

ALBERT

VAN 'S KONINGS WEGE :

De Minister van Justitie,

P.-E. JANSON.