

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session Extraordinaire 1939	N° 22		Buitengewone Zitting 1939
	SEANCE du 3 Mai 1939	VERGADERING van 3 Mei 1939	

PROPOSITION DE LOI
sur la protection du fonds de commerce.

WETSVOORSTEL
betreffende de bescherming der handelszaak.

DEVELOPPEMENTS

TOELICHTING

MESDAMES, MESSIEURS,

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

La loi que nous avons l'honneur de présenter de nouveau au vote de la Chambre a pour but d'assurer d'une manière effective la protection de la propriété du fonds de commerce dans les limites où elle se justifie sans devenir une expropriation des droits du propriétaire.

Nous avons cherché à assurer pour le commerçant la stabilité de son fonds et nous avons voulu le défendre contre des propriétaires qui, ne comprenant pas leurs devoirs sociaux, essaient injustement de s'approprier le travail d'autrui.

La loi existante, faite d'une série de transactions, est un inconvénient pour les propriétaires sans constituer pour le locataire une garantie sérieuse. Elle permet à des locataires peu scrupuleux de demander le renouvellement du bail uniquement par spéculation. Elle n'accorde, d'autre part, au locataire sérieux que des droits tout à fait illusoires.

On cherche à organiser le crédit et à améliorer la mise en gage des fonds de commerce : pour aboutir à une loi efficace dans ce domaine, il est nécessaire de délimiter d'une manière nette et précise les droits et obligations des locataires et propriétaires sur les fonds de commerce.

La loi qui vous est soumise a cherché à respecter le droit de propriété, en permettant au propriétaire qui veut utiliser pour lui ou ses parents un immeuble commercial, d'en disposer comme il l'entend.

Elle exige, pour que le locataire puisse s'en prévaloir, qu'il accomplisse d'une manière convenable toutes ses obligations contractuelles et qu'on ne puisse invoquer contre lui de légitime grief.

Le principe de la loi est de donner au locataire commerçant un droit de préférence sur la location de l'immeuble dans lequel il exerce son commerce — ce à des conditions précises.

Het wetsvoorstel dat wij de eer hebben aan de Kamer ter stemming terug voor te leggen, heeft voor doel de bescherming en den eigendom van de handelszaak op doeltreffende wijze te verzekeren binnen de perken waarin deze gebillijkt worden, zonder daarom de eigenaars uit hun rechten te ontzetten.

Wij hebben gepoogd aan den handelaar de vastheid van zijn zaak te verzekeren en wij hebben hem in bescherming willen nemen tegen eigenaars die wars van hun sociale plichten er op belust zijn zich andermans arbeid op onrechtmatige wijze toe te eigenen.

De bestaande wet, welke een aaneenschakeling is van minnelijke schikkingen, is een hinder voor de eigenaars, zonder daarom ernstige waarborgen aan den huurder te bieden. Aan weinig nauwziende huurders laat zij toe de hernieuwing van de huur te vragen, uitsluitend met speculatieve doeleinden. Anderzijds, geeft zij aan den ernstigen huurder louter denkbeeldige rechten.

Men streeft er naar het krediet in te richten en de inpandgeving der handelszaken te verbeteren. Indien men op dit gebied een doeltreffende wet maken wil, moeten op duidelijke en nauwkeurige wijze de rechten en de verplichtingen van huurders en eigenaars ten aanzien van de handelszaak afgebakend worden.

In het U voorgelegde wetsvoorstel, wordt er naar gestreefd het eigendomsrecht te ontzien, door den eigenaar die een voor den handel dienend onroerend goed voor zichzelf of zijn verwanten in gebruik nemen wil, in de gelegenheid te stellen er over te beschikken naar zijn goeddunken.

Om zich daarop te kunnen beroepen, eischt het van den huurder dat deze al de op zich genomen verplichtingen behoorlijk vervulle en dat tegen hem geen gewettigd bezwaar kunne aangevoerd worden.

Het beginsel van de wet is, van aan den handeldrijvende huurder een recht van voorkeur te geven op het in huur nemen van het onroerend goed waarin hij zijn handel drijft, en dit onder stipt afgelijnde voorwaarden.

Si ce droit de préférence lui est refusé, trois espèces d'indemnités sont envisagées :

- 1° Indemnité d'éviction;
- 2° Indemnité de plus-value;
- 3° Indemnité d'enrichissement.

L'indemnité d'éviction est celle à laquelle peut prétendre le locataire expulsé de son commerce.

L'indemnité de plus-value est celle que le locataire peut réclamer à son propriétaire pour la plus-value *matérielle* effective qu'il aurait donné à l'immeuble.

L'indemnité d'enrichissement est une indemnité à payer éventuellement par le nouvel occupant, quel qu'il soit, s'il tire un profit réel de la gestion commerciale du locataire sortant : clientèle, publicité...

Dans son ensemble la loi tient compte des deux intérêts en cause : défense du patrimoine du commerçant sans expropriation du propriétaire.

Wordt hem dit recht van voorkeur geweigerd, dan worden er drie soorten van vergoedingen in vooruitzicht gesteld :

- 1° Vergoeding wegens uitwinning;
- 2° Vergoeding wegens waardevermeerdering;
- 3° Vergoeding wegens verrijking.

De vergoeding wegens uitwinning is deze waarop de huurder mag aanspraak maken, die uit zijn handelszaak gezet wordt.

De vergoeding wegens waardevermeerdering is deze welke de huurder van zijn eigenaar eischen mag, voor de werkelijke *materiele* waardevermeerdering welke hij aan het pand mocht gegeven hebben.

De vergoeding wegens verrijking is een vergoeding welke, eventueel, moet betaald worden door den nieuwen huurder, wie hij ook weze moge, indien hij een wezenlijk voordeel haalt uit de zaakvoering van den uittrekkenden huurder : clientèle, publiciteit...

In zijn geheel genomen, houdt het wetsvoorstel rekening met beide betrokken belangen : verdediging van het patrimonium van den handelaar zonder onteigening van den eigenaar.

Leo MUNDELEER.

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE PREMIER.

Les règles édictées par les articles 1713 à 1762 du Code civil sont modifiées par les dispositions de la présente en ce qui touche le louage des immeubles et parties d'immeubles donnés à bail pour l'exploitation d'un commerce de détail.

Sont réputés tels : ceux dont le bail prévoit expressément pareille affectation ; ceux destinés principalement par leur nature à l'exercice d'un tel commerce, ou ceux dans lesquels un tel commerce est exercé avec l'autorisation tacite même du bailleur.

ART. 2.

La durée minima du bail visé par l'article 1^{er} sera :

1° De douze années si la location implique, en vue de l'usage commercial, un agencement particulier approprié à l'immeuble ou si le preneur est tenu d'y effectuer à ses frais des travaux d'aménagement ou des transformations

WETSVOORSTEL

EERSTE ARTIKEL.

De door de artikelen 1713 tot 1762 van het Burgerlijk Wetboek voorgeschreven regelen worden gewijzigd door de bepalingen van de tegenwoordige wet, inzake de verhuring van vaste goederen en gedeelten van vaste goederen die, voor een winkelbedrijf, werden in huur gegeven.

Worden als zoodanig aangezien : diegene waarvan de huurovereenkomst uitdrukkelijk zulke bestemming voorziet ; diegene welke, uit hunnen aard, inzonderheid voor het uitoefenen van zulk een handel zijn bestemd, of diegene waarin zulk een handel wordt uitgeoefend, zelfs met de stilzwijgende toelating van den verhuurder.

ART. 2.

De bij artikel 1 bedoelde huurovereenkomst zal een minima-duur hebben :

1° Van twaalf jaar, indien de verhuring — met het oog op het handelsgebruik, — een bijzonder geëigende inrichting van het pand met zich brengt of indien de huurder gehouden is daaraan, op zijne kosten, zekere inrichtings-

dont le coût s'élève au moins au montant d'une année de loyer.

Toutefois, à l'expiration de la sixième année, si la valeur locative normale des locaux dont il s'agit s'avère supérieure ou inférieure de plus d'un tiers au loyer effectivement payé, chaque partie aura la faculté de demander la révision de ce loyer conformément aux articles 8 et suivants de la présente loi.

2^o De six années dans les autres cas.

ART. 3.

Le preneur a le droit absolu d'adapter les lieux loués aux nécessités de son commerce en introduisant dans l'immeuble tout le confort que l'usage admet généralement, à la condition de ne compromettre ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique du bâtiment, et d'aviser au préalable le bailleur de tous les changements projetés, afin de lui permettre de s'y opposer, le cas échéant, pour de justes motifs. Il sera statué sur cette opposition suivant la procédure prescrite par les articles 8, 9 et 10 de la présente loi.

ART. 4.

Le preneur qui voudra user du droit à lui reconnu par l'article 1717 du Code civil de sous-louer ou de céder son bail conjointement avec la location ou la cession du fonds de commerce comme tel, devra signifier au bailleur le projet de cession ou de sous-location.

Le bailleur pourra, d'autre part, s'il appert des conditions dans lesquelles s'opèrent la cession ou la location, que le loyer fixé par le bail est inférieur à la valeur locative normale telle qu'elle est définie par l'article 10 ci-après, introduire sur-le-champ une demande de révision du loyer en observant les formes et les délais prescrits par les articles 8 et suivants.

Nonobstant toute convention contraire, le cédant demeure tenu, solidairement avec le cessionnaire, de toutes les obligations qui dérivent du bail cédé.

ART. 5.

Le preneur ou son cessionnaire ont le droit d'obtenir le renouvellement de leur bail, pour une période égale à celle du bail en cours, par préférence à toutes autres personnes.

Ce droit s'exercera de la manière suivante :

1^o Quinze mois au plus, un an au moins avant l'expiration du bail en cours, le locataire pourra notifier au bailleur une demande de renouvellement en spécifiant les con-

of verbouwingswerken uit te voeren, waarvan de uitgave minstens het beloop van een jaar huishuur bedraagt.

Echter, bij het verstrijken van het zesde jaar, indien de normale huurwaarde van het bedoelde pand met meer dan een derde boven of beneden den werkelijk betaalden huurprijs blijkt te zijn, zal elke partij vermogen de herziening te vragen van dien huurprijs, overeenkomstig de artikelen 8 en volgende van de tegenwoordige wet.

2^o Van zes jaar, in de overige gevallen.

ART. 3.

De huurder is volkomen gerechtigd het verhuurde pand in te richten volgens de noodwendigheden van zijn handel, door er al het comfort aan te brengen, dat door het gebruik over 't algemeen wordt aangenomen, mits daardoor noch de veiligheid, noch de gezondheid, noch de aesthetiek van het gebouw in gevaar te brengen en, vooraf, den verhuurder kennis te geven van al de ontworpen veranderingen, ten einde hem toe te laten zich, desnoods, om billijke redenen, er tegen te verzetten. Over dit verzet wordt uitspraak gedaan volgens de bij de artikelen 8, 9 en 10 van de tegenwoordige wet voorgeschreven rechtspleging.

ART. 4.

De huurder die wil gebruik maken van het recht hem verleend bij artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek, van onder te verhuren of zijn huurovereenkomst over te dragen samen met de verhuring of de overdracht der handelszaak als dusdanig, moet aan den verhuurder kennis geven van het ontwerp van overdracht of van onderverhuring.

Anderzijds, kan de verhuurder, zoo het blijkt uit de voorwaarden van de overdracht of van de onderverhuring, dat de door de overeenkomst bepaalde huurprijs minder bedraagt dan de normale huurwaarde zooals zij bij artikel 10, hierna, wordt vastgesteld, dadelijk een aanvraag indienen tot herziening van den huurprijs, daarbij in acht nemende de bij de artikelen 8 en volgende voorgeschreven vormen en termijnen.

Niettegenstaande alle strijdige overeenkomst, blijft de overdrager, hoofdelijk met den overnemer, gehouden tot al de uit de overgedragen huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

ART. 5.

De huurder of zijn overnemer kunnen de herziening van hun huurovereenkomst bekomen, voor een tijdperk gelijk aan dat van de loopende overeenkomst, dit bij voorkeur op alle andere personen.

Dit recht zal op de volgende wijze kunnen uitgeoefend worden :

1^o Ten hoogste vijftien maanden, ten minste 1 jaar vóór het verstrijken der loopende huurovereenkomst, kan de huurder aan den verhuurder een aanvraag tot vernieuwing

ditions auxquelles lui-même est disposé à faire bail. Cette notification se fera par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception;

2° A défaut de pareille notification dans les délais prescrits, le locataire sera déchu du bénéfice de la loi et le bailleur disposera librement des locaux;

3° Si le bailleur s'abstient de répondre dans les trois mois de la demande de renouvellement, il sera présumé consentir à la reconduction aux conditions fixées par le preneur.

ART. 6.

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

1° Sa volonté d'occuper les locaux personnellement et effectivement ou de les faire occuper par son conjoint, ses descendants, ses ascendants ou leurs conjoints, sous la réserve portée en l'article 7 de la présente loi;

2° Sa volonté d'affecter à l'immeuble une destination exclusive de toute entreprise industrielle ou commerciale;

3° La reconstruction de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble en laquelle le preneur exerce présentement son commerce ou son industrie; sera réputée reconstruction toute transformation affectant essentiellement le gros œuvre des locaux;

4° Les manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours; sont notamment réputés tels : l'irrégularité habituelle dans le paiement du loyer ou l'acquiescement des charges accessoires, la mauvaise tenue des locaux, les abus de jouissance caractérisés, tous faits rendant objectivement impossible les relations de bailleur à locataire. Dans ce dernier cas si le preneur conteste la réalité ou la pertinence des griefs allégués, il sera recevable à mettre en œuvre la procédure de conciliation prévue par les articles 8 et 9 ci-après et à poursuivre, s'il échec, le débat judiciaire subséquent;

5° L'offre réelle au locataire sortant d'une indemnité préalable à son départ, représentant la réparation intégrale du préjudice que ce refus lui inflige. Cette indemnité pourra comprendre notamment, outre les frais de déménagement, la valeur actuelle, réduction faite des amortissements, des dépenses d'installation et la valeur de l'achalandage, hors le cas où le locataire sortant trouverait à s'installer immédiatement dans un rayon de deux cents mètres de l'immeuble précédemment occupé, de l'accroissement de loyer qu'il a dû subir de ce chef.

ART. 7.

Le droit de reprise défini par l'article précédent profite à tout ayant cause du bailleur, et notamment aux acqué-

doen beteekenen, met opgave van de voorwaarden onder dewelke hij zelf geneigd is huurovereenkomst aan te gaan. Die betekening zal geschieden bij buiten gerechtelijke akte of bij aangeteekenden brief met kennisgeving van ontvang;

2° Bij gebreke van dergelijke betekening binnen de voorgeschreven termijnen, zal de huurder het genot der wet verliezen en zal de verhuurder vrij over de plaatsen kunnen beschikken;

3° Indien de verhuurder zich onthoudt van te antwoorden binnen drie maanden na de aanvraag tot vernieuwing, zal hij ondersteld worden in de wederinhuring toe te stemmen, onder de door den huurder bepaalde voorwaarden,

ART. 6.

De verhuurder kan weigeren in de vernieuwing van de huurovereenkomst toe te stemmen, om een der volgende redenen :

1° Zijn wil van de plaatsen persoonlijk en werkelijk te bezetten of ze te doen bezetten door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen, zijn ascendenten of hun echtgenooten, onder het bij artikel 7 van deze wet voorziene voorbehoud;

2° Zijn wil van aan het pand een bestemming te geven, ter uitsluiting van alle nijverheids- of handelsonderneming;

3° De verbouwing van het pand of van het pandsgedeelte waarin de huurder thans zijn handel of zijn bedrijf uitoefent; wordt als verbouwing aangemerkt, elke verandering die, in hoofdzaak, den ruwbouw van de plaatsen betreft;

4° De erge tekortkomingen van den huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de loopende huurovereenkomst voortvloeien; worden inzonderheid als dusdanig aangemerkt: de gewone onregelmatigheid in de betaling der huur of de kwijting der bijkomende lasten, het slechte onderhoud der plaatsen, de gekenmerkte misbruiken van genot, alle feiten die, objectief, de betrekkingen van verhuurder tot huurder onmogelijk maken. In dit laatste geval, wanneer de huurder de wezenlijkheid of de juistheid van de aangevoerde bezwaren betwist, zal hij ontvankelijk zijn de bij de artikelen 8 en 9, hierna, voorziene rechtspleging tot verzoening aan te wenden en, zoo het geval zich voordoet, het nakomend rechterlijk debat te vervolgen;

5° De zakelijke aanbieding aan den uittredenden huurder van een zijn vertrek voorafgaande vergoeding, vertegenwoordigend het algeheel herstel van de schade hem door die weigering berokkend. Die vergoeding kan, inzonderheid, omvatten, behalve de verhuizingskosten, de huidige waarde, na aftrek van de aflossingen, van de kosten van inrichting en de waarde der beklanting, buiten het geval waarin de uittredende huurder er dadelijk in zou gelukken zich te vestigen tweehonderd meter in den omtrek van het vroeger bezette goed, de huurverhooging die hij uit dien hoofde heeft moeten ondergaan.

ART. 7.

Het recht van terugneming bij het vorig artikel bepaald, is ten bate van ieder rechtverkrijgende van den verhuurder,

reurs de l'immeuble à un titre quelconque. Toutefois, si le local ou l'immeuble a été acquis par un commerçant déjà établi en vue d'agrandir les locaux où il exerce son commerce ou de fonder une succursale, le locataire sortant aura le droit, même en cas de reconstruction de l'immeuble, à l'indemnité prévue par l'article 10, qui lui sera payée de la manière prescrite par ce texte.

ART. 8.

S'il résulte de la réponse du bailleur que celui-ci consent, en principe, au renouvellement, mais émet à l'égard du prix, de la contribution aux charges, du mode de jouissance ou des autres conditions du bail, des prétentions différentes que celles du locataire et si le désaccord persiste entre eux sur les points contestés, les parties comparaitront, à la requête de la plus diligente présentée un mois au moins après la réponse du bailleur et signifiée à l'autre partie, devant le président du Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble aux fins de conciliation.

Le locataire défaillant sera déchu du bénéfice de la présente loi.

Le bailleur défaillant sera présumé refuser toute conciliation et accepter le débat judiciaire prévu par l'article 10.

ART. 9.

Dans la huitaine de la signification de la requête, les parties comparaitront en personne à l'audience de conciliation; toutefois, elles pourront se faire assister ou, en cas d'excuse, se faire représenter par un avocat régulièrement inscrit au tableau de l'Ordre.

Si les parties se concilient à l'intervention du magistrat, celui-ci dressera procès-verbal de leur accord. Chacune des parties pourra se faire délivrer une expédition de ce procès-verbal, laquelle, rapprochée de l'instrument du bail primitif, constituera le titre du bail futur, si mieux n'aiment les parties en dresser un titre nouveau.

Si les parties refusent de se concilier, le magistrat consignera dans son procès-verbal leurs prétentions respectives. Lorsque le bailleur refusera le renouvellement du bail pour les motifs prévus à l'article 6, 4^e ci-dessus, il sera invité à préciser ses griefs, dont acte sera dressé dans le dit procès-verbal, sans que désormais le bailleur puisse utilement en invoquer d'autres.

en inzonderheid van die het pand op 't even welke wijze hebben aangeworven. Echter, indien de plaats of het pand door een reeds gevestigd handelaar werd verkregen, met het oog op de vergroting der plaatsen waarin hij zijn handel uitoefent of om een bijhuis te stichten, zal de uittredende huurder, zelfs in geval van verbouwing van het pand, recht hebben op de bij artikel 10 voorziene vergoeding die hem, naar luid van het voorgeschrevene in dezen tekst, zal uitbetaald worden.

ART. 8.

Indien blijkt uit het antwoord van den verhuurder dat deze, in principe, in de vernieuwing toestemt doch, ten opzichte van den prijs, van de bijdrage in de lasten, van de wijze van het genot of der andere bedingen van de huurovereenkomst, aanpraken doet kennen, verschillend van die van den huurder en indien de oneenigheid tusschen hen, over de betwiste punten blijft voortbestaan, zullen partijen, op verzoek van de meest gereede partij, minstens één maand na het antwoord van den verhuurder en aan de andere partij beteekend, voor den voorzitter van de Rechtbank van Eersten Aanleg van de plaats waar het pand is gelegen ter fine van verzoening verschijnen.

De niet verschenen huurder zal het genot van deze wet verliezen.

De niet verschenen verhuurder zal ondersteld worden alle verzoening te weigeren en het bij artikel 10 voorziene gerechtelijk debat te aanvaarden.

ART. 9.

Binnen acht dagen na de beteekening van het verzoekschrift, zullen partijen in persoon ter terechtzitting van verzoening verschijnen; zij kunnen zich echter doen bijstaan of, in geval van verschooning, zich doen vertegenwoordigen door een op de lijst der Orde regelmatig ingeschreven advocaat.

Indien partijen zich door de tusschenkomst van den magistraat verzoenen, zal deze proces-verbaal van hun akkoord opmaken. Ieder van partijen zal zich een uitgifte van dit proces-verbaal kunnen doen afleveren, hetwelk, gevoegd bij de akte van de oorspronkelijke huurovereenkomst zal uitmaken, zoo partijen niet verkiezen een nieuwen titel er van op te maken.

Weigeren partijen zich te verzoenen, dan zal de magistraat in zijn proces-verbaal hunnen wederzijdsche aanspraken vermelden. Wanneer de verhuurder de vernieuwing der huur weigert om de bij bovenstaand artikel 6, 4^e, voorziene redenen, zal hij worden aangezocht zijn bezwaren nader te doen kennen; daarvan wordt in gezegd proces-verbaal akte opgemaakt, zonder dat, voortaan, de verhuurder er, op nuttige wijze, andere zal vermogen in te roepen.

ART. 10.

Le procès-verbal de non-conciliation sera, à la requête de la partie la plus diligente, signifié à l'autre partie dans la quinzaine avec assignation à comparaître dans les délais fixés par les lois ordinaires, devant le tribunal de première instance de la situation de l'immeuble.

La cause sera portée à l'audience d'une chambre spéciale, où les débats auront lieu dans la quinzaine de l'introduction.

Le preneur sera admis à établir par toutes les voies de droit que le loyer réclamé par le bailleur excède la valeur locative normale de l'immeuble ou de la partie d'immeuble qui fait l'objet de la demande d'un bail nouveau. Cette valeur sera déterminée en tenant compte de toutes les considérations de fait, notamment de la situation économique, de la nature du fonds de commerce, du loyer moyen des biens fonciers en général situés dans un rayon de 1.500 mètres, mais à l'exclusion de la plus-value locative que les locaux auraient acquis, soit par les aménagements que le preneur y aurait faits à ses frais, soit par la prospérité de son fonds de commerce. Dans le cas où le tribunal recourrait, soit sur la demande des parties, soit d'office, à la nomination d'experts, le jugement interlocutoire rendu sur ce point serait exécutoire nonobstant tous recours. Les experts seront avertis de leur désignation par les soins du greffe, dans les quarante-huit heures de celle-ci. Ils devront déposer leur rapport dans le mois de leur désignation, et en tout cas le jugement définitif devra intervenir dans les deux mois de l'introduction de la demande.

Si, soit au cours des débats, soit devant les experts, le bailleur justifie de l'offre d'un tiers, le preneur pourra immédiatement faire une offre égale et sera préféré à tous autres pour l'obtention du bail.

Si le preneur conteste la sincérité de l'offre prétendue émanée d'un tiers, ou allègue que le prix offert excède la valeur locative normale, le tribunal devra, par une disposition spéciale de son jugement, rencontrer cette articulation du preneur; s'il est jugé que l'offre alléguée par le bailleur est dénuée de réalité le loyer sera fixé au montant de la valeur locative normale déterminée comme il est dit ci-dessus.

Si l'offre du tiers, reconnue réelle, excède cette valeur de plus d'un cinquième et que le preneur se refuse à faire une offre semblable, le bailleur aura la faculté d'accepter l'offre tierce à la condition que le preneur soit indemnisé préalablement à l'expiration du bail en cours. Cette indemnité comprend, outre les frais de déménagement, la valeur de l'achalandage. Le preneur aura le droit de reprendre les locaux jusqu'à complet paiement. En tout cas le bailleur et le nouveau locataire seront solidairement tenus envers lui du montant de l'indemnité.

ART. 10.

Het proces-verbaal van niet-verzoening zal, op verzoek van de meest gereede partij, aan de andere partij, binnen vijftien dagen, worden betekend met dagvaarding om, binnen de bij de gewone wetten bepaalde termijnen, te verschijnen voor de Rechtbank van Eersten Aanleg van de plaats waar het pand is gelegen.

De zaak zal ter zitting worden gebracht van een bijzondere kamer, waar de debatten, binnen vijftien dagen na de inleiding, zullen plaats hebben.

De huurder zal toegelaten worden om door alle rechtsmiddelen te bewijzen dat de door den verhuurder gevorderde huur de normale huurwaarde van het pand of van het gedeelte van het pand waarvoor een nieuwe huurovereenkomst wordt gevraagd, overtreft. Die waarde zal worden bepaald met inachtneming van alle feitelijke bestanddeelen, inzonderheid den economischen toestand, den aard van de handelszaak, de gemiddelde huur van de vaste goederen over 't algemeen, gelegen 1.500 meter in den omtrek, doch met uitsluiting van de meerdere huurwaarde die de plaatsen mochten hebben verkregen, hetzij door de inrichtingen welke de huurder er op zijn kosten heeft aangebracht, hetzij door den bloei van zijn handelszaak. In geval de Rechtbank, hetzij op vordering van partijen, hetzij van ambtswege, mocht overgaan tot de benoeming van deskundigen, zou het op dit punt verleende tusschenvonnis uitvoerbaar zijn niettegenstaande voorziening. De deskundigen worden, door toedoen van de griffie, van hunne aanstelling verwittigd, binnen acht en veertig uren derzelve. Zij moeten hun verslag neerleggen binnen de maand na hunne aanstelling en, in alle geval, moet het eindvonnis gewezen worden binnen twee maanden na de indiening van den eisch.

Indien, hetzij in den loop der debatten, hetzij vóór de deskundigen, de verhuurder het aanbod vanwege een derde bewijst, kan de huurder dadelijk een gelijk aanbod doen en zal, voor het bekomen van de huurovereenkomst, op alle anderen verkozen worden.

Indien de huurder de oprechtheid van het zoogenaamd aanbod vanwege een derde betwist, of aanvoert dat de aangeboden prijs de normale huurwaarde overschrijdt, zal de Rechtbank, door een bijzondere beschikking van haar vonnis, die stelling van den huurder ontmoeten; zoo er geoordeeld wordt dat het door den verhuurder voorgewend aanbod niet met de werkelijkheid strookt zal de huurprijs worden vastgesteld op het beloop van de normale huurwaarde bepaald zooals hooger is gezegd.

Indien het als echt bevonden aanbod van den derde die waarde met meer dan een vijfde overschrijdt en dat de huurder weigert een dergelijk aanbod te doen, zal het den verhuurder vrij staan het derde aanbod te aanvaarden, mits de huurder, vóór het verstrijken van de lopende overeenkomst, worde schadeloos gesteld. Die schadeloosstelling omvat, behalve de verhuiskosten, de waarde der beklanting. De huurder zal gerechtigd zijn de plaatsen terug te nemen tot de volledige afbetaling toe. In ieder geval, zullen de verhuurder en de nieuwe huurder hoofdelijk jegens hem zijn gehouden voor het beloop der schadevergoeding.

En cas de désaccord sur ce montant, il sera fixé par le tribunal de première instance; suivant une procédure analogue à celle prescrite par les articles 9 et 10 de la présente loi.

ART. 11.

Les autres conditions que le bailleur proposerait dans un intérêt légitime seront homologuées par le tribunal;

Si le preneur refuse, soit de souscrire à ces conditions, soit de consentir au paiement d'un loyer équivalent à la valeur locative reconnue normale, il sera déchu du bénéfice de la présente loi et le bailleur disposera librement des locaux à l'expiration du bail en cours.

ART. 12.

Le tribunal saisi du refus opposé par le bailleur à la demande de renouvellement du bail et fondé sur les dispositions de l'article 6, 4^e et 5^e, statuera suivant une procédure analogue et dans les mêmes délais que ceux prescrits à l'article 10.

Si le refus du bailleur alléguant les manquements du preneur aux obligations du bail en cours est reconnu injustifié, ou si l'offre présentée par lui est insuffisante, le tribunal proclamera le droit du preneur au renouvellement et impartira au bailleur un délai de quinze jours pour notifier au preneur les conditions auxquelles il subordonne la reconduction. Le bailleur qui s'abstiendra de pareille notification sera présumé s'accorder avec les prétentions formulées par le preneur dans sa demande de renouvellement. Si le bailleur émet d'autres exigences, les parties seront dispensées de la procédure de conciliation et la plus diligente ramènera la cause par avenir devant le tribunal jugeant en la chambre spéciale, visée ci-dessus, pour être statué définitivement dans les deux mois de cet avenir.

ART. 13.

L'appel dirigé contre les jugements définitifs visés aux articles 10, 11 et 12 de la présente loi devra être, à peine de forclusion, interjeté au plus tard dans le mois de la signification du jugement. Cet appel sera porté directement en audience spéciale. L'arrêt interviendra au plus tard dans les deux mois de l'introduction.

En tout cas, toutes choses demeureront en l'état jusqu'à la décision définitive.

In geval van oneenigheid over dit beloop, zal het door de Rechtbank van Eersten Aanleg, worden vastgesteld, op grond van een rechtspleging gelijk aan die welke door de artikelen 9 en 10 van deze wet is voorgeschreven.

ART. 11.

De overige voorwaarden welke de verhuurder in een wettig belang mocht voorstellen, zullen door de Rechtbank bekrachtigd worden.

Indien de huurder weigert, hetzij die voorwaarden te onderschrijven, hetzij toe te stemmen in de betaling van een huur even groot als de normaal erkende huurwaarde, verliest hij alle aanspraak op het genot van deze wet en zal de verhuurder vrij mogen beschikken over de plaatsen, bij het verstrijken van de loopende huurovereenkomst.

ART. 12.

De Rechtbank bij welke de door den verhuurder tegen gestelde weigering op de aanvraag tot vernieuwing der huurovereenkomst, daarbij steunende op de bepalingen van artikel 6, 4^e en 5^e, wordt aanhangig gemaakt, doet uitspraak volgens een gelijke rechtspleging en binnen dezelfde termijnen als die bij artikel 10 voorgeschreven.

Indien de weigering van den verhuurder die de tekortkomingen van den huurder aan de verplichtingen van de loopende overeenkomst inroept, ongebillijk wordt bevonden, zal de Rechtbank het recht van den verhuurder op de vernieuwing afkondigen en aan den verhuurder een termijn van vijftien dagen verleenen om aan den huurder de voorwaarden te beteekenen, mits welke zij de wederinhuring toestaat. De verhuurder die dergelijke beteekening mocht nalaten te doen, wordt vermoed akkoord te gaan met de, in zijne aanvraag tot vernieuwing, door den huurder geformuleerde aanspraken. Indien de verhuurder andere eischen vooropstelt, zullen partijen van de rechtspleging tot verzoening worden ontslagen en de meest gereede partij zal de zaak door oproeping terugbrengen vóór de Rechtbank, in voren bedoelde kamer rechtsprekende, om, binnen twee maanden na die oproeping, een onherroepelijk uitspraak te bekomen.

ART. 13.

Het beroep tegen de bij de artikelen 10, 11 en 12 van deze wet bedoelde eindvonnissen gericht, moet, op straffe van uitsluiting, ten uiterste binnen de maand na beteekening van het vonnis, worden ingesteld. Dit beroep wordt rechtstreeks ter bijzondere zitting gebracht. Het arrest wordt later gewezen, binnen twee maanden na de inleiding.

In elk geval, zal alles blijven in denzelfden staat tot de eindbeslissing toe.

ART. 14.

Quel que soit le successeur du locataire sortant en l'occupation des locaux, il lui est interdit d'exercer durant une année un commerce ou une industrie similaire à l'entreprise de ce locataire, à moins que ce dernier n'ait été préalablement indemnisé dans les conditions prévues aux articles 6, 5°, 7 et 10 ou ne se trouve déchu du bénéfice de la loi.

En cas d'infraction à cette disposition, le locataire sortant sera recevable à réclamer du bailleur et du nouvel occupant, tenus envers lui des dommages et intérêts assurant la réparation complète du préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Il en sera de même si le locataire sortant établit que le bailleur n'a exercé le droit de reprise qui lui est reconnu par les paragraphes 1°, 2° et 3° de l'article 6 que dans le but de faire fraude au droit de renouvellement du preneur. Cette preuve pourra résulter notamment des opérations de location ou de revente de l'immeuble dans un temps rapproché de l'expiration du bail et particulièrement de l'année.

ART. 15.

Dans tous les cas, s'il appert que le nouvel occupant tire quelque avantage des aménagements effectués par le locataire sortant, ce dernier, à moins qu'il n'ait touché l'indemnité prévue par l'article 6, § 5, disposera contre l'occupant d'une action tendant à l'octroi d'une indemnité assurée au profit que l'occupant tire de cette plus-value, sans que toutefois, cette indemnité puisse dépasser le coût des matériaux et de la main-d'œuvre employés.

ART. 16.

Si dans les deux ans qui suivent l'expiration du bail, l'immeuble est occupé par un commerce ou une industrie similaire et que le nouvel occupant tire un avantage appréciable de l'accroissement de clientèle ou d'achalandage créés ou acquis par le locataire sortant, celui-ci pourra réclamer au nouvel occupant une indemnité mesurée à cet enrichissement, à moins qu'il n'ait touché l'indemnité prévue aux articles 6, 5°, 7 et 10.

ART. 17.

Les actions prévues aux articles 14, 15 et 16 seront portées devant le Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble. Elles seront introduites et jugées suivant les règles ordinaires de procédure.

ART. 14.

Wie ook de opvolger zij van den huurder die uit de bezetting der plaatsen treedt, het is hem verboden, gedurende een jaar, een met de onderneming van dien huurder gelijkaardigen handel of gelijkaardige nijverheid uit te oefenen, tenzij de huurder vooraf schadeloos is gesteld onder de voorwaarden voorzien bij de artikelen 6, 5°, 7 en 10 of dat hij het genot der wet heeft verloren.

In geval van overtreding van die bepaling, zal de uitredende huurder ontvankelijk zijn van den verhuurder en van den nieuwen bezetter, die jegens hem gehouden zijn, schadeloosstelling te vorderen tot volledig herstel van de wegens niet-vernieuwing veroorzaakte benadeeling.

Dit geldt eveneens, indien de uitredende huurder bewijst dat de verhuurder het recht van terugneming dat hem door de paragrafen 1°, 2° en 3° van artikel 6 wordt erkend, slechts heeft uitgeoefend met het doel het recht op van den huurder vernieuwing te ontduiken. Dit bewijs zal namelijk kunnen voortvloeien uit de verrichtingen van verhuring of wederverkoop van het pand, kort vóór het verstrijken der overeenkomst en, inzonderheid, kort vóór het einde van het jaar.

ART. 15.

In ieder geval, indien blijkt dat de nieuwe bezetter eenig voordeel haalt uit de door den uitredenden huurder gedane inrichtingen, zal deze — tenzij hij de bij artikel 6, paragraaf 5, voorziene vergoeding heeft ontvangen — tegen den bezetter een rechtsvordering kunnen instellen tot het verleen van een vergoeding wegens het profijt dat de bezetter uit die meerwaarde trekt, zonder dat die vergoeding, echter, de uitgaven voor de gebruikte materialen en van arbeidsloonen mag te boven gaan.

ART. 16.

Indien, binnen twee jaar na het verstrijken der huur-overeenkomst, het pand ingenomen is door een gelijkaardigen handel of een gelijkaardige nijverheid en dat de nieuwe bezetter een merkelijk voordeel trekt uit den aangroei der cliënteel of der beklanting door den uitredenden huurder bewerkt of verkregen, zal deze van den nieuwen bezetter een vergoeding kunnen vorderen, berekend naar die verrijking, tenzij hij de bij de artikelen 6, 5°, 7 en 10 voorziene vergoeding heeft ontvangen.

ART. 17.

De bij de artikelen 14, 15 en 16 voorziene vorderingen zullen gebracht worden vóór de Rechtbank van Eersten Aanleg van de plaats waar het pand is gelegen. Zij zullen ingeleid en gevonnist worden volgens de gewone regelen van rechtspleging.

ART. 18.

Les dispositions de la présente loi, à l'exception de l'indemnité prévue par l'article 15, ne sont pas applicables :

1^o Dans le cas où le bailleur donne à la fois en location l'immeuble et le fonds de commerce qui y est exploité ;

2^o Dans le cas où le bailleur participe à raison d'une association avec le preneur, aux risques du dit commerce.

ART. 19.

Sont nulles et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les stipulations contraires aux dispositions de la présente loi.

ART. 20.

Le locataire privé, pour une cause quelconque, du bénéfice du renouvellement, est autorisé à placer sur l'immeuble, à un endroit apparent, et ce pendant six mois à dater de l'expiration du bail, un avis renseignant le lieu où il a transféré son commerce, sans qu'il puisse être assujéti de ce chef à une redevance quelconque envers le bailleur ou le nouvel occupant.

ART. 21.

Le bénéfice de la présente loi ne pourra être réclamé que par les Belges, les étrangers autorisés par le Roi à établir leur domicile en Belgique et ressortissants de pays dont la législation garantit aux Belges des droits au moins égaux pour la protection du fonds de commerce.

ART. 18.

De bepalingen van de tegenwoordige wet, ter uitzondering van de bij artikel 15 voorziene vergoeding, zijn niet toepasselijk :

1^o In het geval dat de verhuurder tevens het pand en de aldaar gedreven handelszaak in huur geeft ;

2^o In het geval dat de verhuurder, wegens een deelgenootschap met den huurder, in het risico van gezegden handel deelneemt.

ART. 19.

De bedingen strijdig met de bepalingen van de tegenwoordige wet zijn nietig en van geener waarde, welke ook hun vorm zij.

ART. 20.

De huurder die, om eenige oorzaak, van het voorrecht der vernieuwing is beroofd, is er toe gemachtigd op het pand, op een zichtbare plaats en dit gedurende zes maanden te rekenen van af het verstrijken der overeenkomst, een bericht aan te brengen vermeldende de plaats waar hij zijn zaak heeft overgebracht, zonder dat hij, uit dien hoofde, jegens den verhuurder of den nieuwen bezetter, tot eenige uitkeering kan verplicht worden.

ART. 21.

Het voorrecht van de tegenwoordige wet zal alleen kunnen opgeëischt worden door de Belgen, de vreemdelingen die door den Koning gemachtigd werden hun woonplaats in België te vestigen en onderhoorig zijn van de landen welker wetgeving aan de Belgen minstens gelijke rechten verzekert voor de bescherming van de handelszaak.

Léo MUNDELEER.

Jean REY.

L. JORIS.