

DOCUMENTS PARLEMENTAIRES

(N° 134.)

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1947-1948.

Projet de loi
sur la protection du Fonds de commerce.

CHAPITRE PREMIER.

Du bail de l'établissement à usage industriel
ou commercial.

Section I. — *Champ d'application de la loi.*

ARTICLE PREMIER.

Le louage des immeubles et parties d'immeubles donnés à bail pour l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie est régi par les dispositions du Code civil, sauf les modifications établies par la présente loi.

Sont soumis à cette loi : les immeubles ou parties d'immeubles dont le bail prévoit expressément pareille affectation; ceux destinés principalement, par leur nature à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie, sauf convention contraire; ou ceux dans lesquels cette activité est exercée à titre principal dès l'entrée en jouissance avec l'autorisation même tacite du bailleur.

ART. 2.

Sont également soumis à la présente loi les baux d'immeubles ou parties d'immeubles ne comportant pas l'affectation initiale prévue à l'article précédent.

Voir :

Documents de la Chambre :

- 27 (Session de 1946-1947) : Projet de loi;
- 339 (Session de 1946-1947) : Amendements;
- 362 (Session de 1946-1947) : Amendements;
- 385 (Session de 1946-1947) : Amendements;
- 505 (Session de 1946-1947) : Amendements;
- 20 (Session de 1947-1948) : Rapport ;
- 60, 69, 74 et 82 (Session de 1947-1948) : Amendements;
- 101 (Session de 1947-1948) : Texte adopté au 1^{er} vote;
- 128 (Session de 1947-1948) : Rapport complémentaire.

Annales de la Chambre :

9, 11, 16, 18 décembre 1947.
4 et 5 février 1948.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1947-1948.

Wetsontwerp
houdende bescherming van de Handelszaak.

EERSTE HOOFDSTUK.

De huurovereenkomst in zake inrichtingen
voor handels- of nijverheidsdoeleinden.

Eerste Afdeling. — *Toepassingsgebied van de wet.*

EERSTE ARTIKEL.

De huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen in huur gegeven voor het drijven van een handels- of nijverheidszaak, wordt geregeld door de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de door deze wet vastgestelde wijzigingen.

Zijn aan deze wet onderworpen : de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen waarvoor dergelijke bestemming in de huurovereenkomst uitdrukkelijk is voorzien; degene die voornamelijk wegens hun aard voor het drijven van een handels- of nijverheidszaak bestemd zijn, behoudens strijdige overeenkomst; of die waarin bedoelde bedrijvigheid, zelfs met stilzwijgende machtiging van de verhuurder, in hoofdzaak wordt uitgeoefend van de ingenottreding af.

ART. 2.

Zijn eveneens aan deze wet onderworpen : de huurovereenkomsten van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die de in vorig

Zie :

Gedr. Stukken van de Kamer :

- 27 (Zitting 1946-1947) : Wetsontwerp;
- 339 (Zitting 1946-1947) : Amendementen;
- 362 (Zitting 1946-1947) : Amendementen;
- 385 (Zitting 1946-1947) : Amendementen;
- 505 (Zitting 1946-1947) : Amendementen;
- 20 (Zitting 1947-1948) : Verslag ;
- 60, 69, 74 en 82 (Zitting 1947-1948) : Amendementen;
- 101 (Zitting van 1947-1948) : Tekst aangenomen in 1^e lezing;
- 128 (Zitting van 1947-1948) : Aanvullend verslag.

Handelingen van de Kamer :

9, 11, 16 18 December 1947.
4 en 5 Februari 1948.

mais dans lesquels, en cours de bail, le preneur a entrepris un commerce ou une industrie avec l'autorisation du bailleur. Le changement d'affectation doit être autorisé par écrit.

Section II. — *De la durée du bail commercial.*

ART. 3.

Les baux visés à l'article premier auront une durée minimum de neuf années, sauf accord contraire des parties homologué dans les deux mois de la convention par le juge de paix de la situation de l'immeuble, qui dressera procès-verbal de l'homologation.

La faculté de conclure un bail d'une durée inférieure à neuf années est toutefois limitée à la première occupation. Les baux conclus en renouvellement de cette première occupation seront de neuf années.

Les baux conclus sans indication de durée seront de neuf ans.

ART. 4.

La durée légale de la location telle qu'elle est fixée par l'article précédent s'applique :

1^o au bail des locaux destinés à l'habitation loués conjointement avec le siège de l'établissement industriel ou commercial, à condition qu'ils fassent partie de l'ensemble contenant cet établissement, et que le bailleur soit la même personne;

2^o au bail des locaux accessoires nécessaires à l'exercice du commerce ou de l'industrie, même s'il n'y a pas identité de bailleur.

Si les locaux visés aux deux paragraphes qui précèdent sont pris en location en cours d'exercice du bail de l'immeuble principal, la durée de cette location sera, quelle que soit la date de l'entrée en jouissance, réduite à celle qui reste à courir jusqu'à l'expiration du bail de l'établissement principal.

ART. 5.

Par dérogation à l'article 3, pourront être conclus pour un terme moindre :

1^o le bail qui, en raison de la nature du bien, ou de sa destination ou des usages, est normalement consenti pour une période de temps déterminée, ainsi que pour une saison, une foire, etc.;

2^o le bail consenti par les administrateurs provisoires des biens d'autrui. Ce bail pourra même être donné à titre précaire. Si sa durée excède trois ans, les parties pourront demander la révision du loyer conformément à l'article suivant.

artikel voorziene oorspronkelijke bestemming niet hadden, doch in welke de huurder, met de toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst een handels- of nijverheidsbedrijf is begonnen. De verandering van bestemming moet schriftelijk worden toegestaan.

Afdeling II. — *Duur van de handelshuurovereenkomst.*

ART. 3.

De huurovereenkomsten, bedoeld bij het eerste artikel, hebben een minimum-duur van negen jaar, behalve strijdig accoord van partijen, binnen twee maanden na de overeenkomst bekrachtigd door de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, die proces-verbaal opmaakt van de bekrachtiging.

Het recht een huurovereenkomst te sluiten voor een korter duur dan negen jaar wordt, evenwel, beperkt tot de eerste inbezitneming. De huurovereenkomsten, gesloten tot hernieuwing van die eerste inbezitneming, bedragen negen jaar.

De huurovereenkomsten, gesloten zonder vermelding van duur, duren negen jaar.

ART. 4.

De wettelijke duur van de huur, zoals zij bij het vorig artikel is vastgesteld, is van toepassing :

1^o op de huurovereenkomst van de tot bewoning bestemde lokalen die gezamenlijk met de zetel van de handels- of nijverheidsinrichting verhuurd worden, op voorwaarde dat ze deel uitmaken van het complex dat die inrichting bevat, en dat de verhuurder dezelfde persoon is;

2^o op de huurovereenkomst van de tot de uitoefening van het handels- of nijverheidsbedrijf nodige bijlokalen, zelfs in geval er geen identiteit van verhuurder is.

Zo de in de twee vorige paragrafen bedoelde lokalen in huur genomen worden in de loop van de op het voornaamste onroerend goed slaande huurovereenkomst, wordt de huurtijd er van, welke ook de datum zij waarop het genot er van verkregen is, teruggebracht tot op deze die nog te lopen blijft tot het verstrijken van de huurovereenkomst van de hoofdinrichting.

ART. 5.

In afwijking van artikel 3, kunnen voor een korter duur worden gesloten :

1^o de huurovereenkomst die, wegens de aard van het goed, of zijn bestemming of de gebruiken, normaal wordt toegestaan voor een bepaald tijdperk, zoals voor een seizoen, een jaarbeurs, enz...;

2^o de huurovereenkomst toegestaan door de voorlopige beheerders van andermans goederen. Die huurovereenkomst kan zelfs onder een onbestendige titel worden toegestaan. Indien de duur er van drie jaar te boven gaat, kunnen partijen, overeenkomstig volgend artikel, de herziening van de huurprijs aanvragen.

ART. 6.

Sont valables, les résiliations conventionnelles intervenues en cours de bail, pour autant que l'accord des parties ait été affirmé par elles ou leurs fondés de pouvoirs spéciaux devant le juge de paix de la situation des lieux et entériné par ce magistrat dans un procès-verbal, sous réserve de l'application de l'article 76.

Section III. — *De la revision du loyer.*

ART. 7.

A l'expiration de chaque triennat, même si la convention de bail contient des dispositions relatives à l'adaptation du taux du loyer, la partie qui estime-rait que des circonstances nouvelles sont intervenues de nature à justifier une revision, telles la charge des réparations immobilières, les modifications de la valeur des immeubles, du niveau général des prix du mouvement général des affaires, de la valeur du quartier ou de l'emplacement, peut en demander la réadaptation au juge de paix de la situation de l'immeuble.

Le juge statuera en équité et n'aura pas égard aux modifications favorables ou défavorables résultant du seul fait du preneur.

L'action ne pourra être intentée que pendant les trois derniers mois du triennat en cours. Le loyer révisé sera exigible à compter du premier jour du triennat suivant.

Section IV. — *Du droit du preneur d'aménager les lieux loués.*

ART. 8.

§ 1. — Le preneur a le droit d'adapter les lieux loués aux nécessités de son industrie ou de son commerce en y faisant tous les aménagements qui sont d'usage courant dans le genre de négoce qu'il exerce, à la condition de ne compromettre ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique du bâtiment, et d'aviser au préalable le bailleur en lui communiquant les plans de tous les changements projetés, par lettre recommandée à la poste avec avis de réception ou par exploit d'huissier, afin de lui permettre de s'y opposer, le cas échéant, pour de justes motifs.

Le bailleur qui, dans le mois de la réception de cet avis, n'aura pas notifié au locataire, par les mêmes voies, qu'il s'oppose à l'exécution de ces aménagements, est réputé y consentir. S'il s'y oppose dans les formes et délais susdits, le locataire qui persévérerait dans son intention le fera citer dans les trente jours suivants devant le juge de paix de la situation de l'immeuble.

ART. 6.

Worden als geldig aangezien, de in de loop van de huurovereenkomst wederzijds overeengekomen verbrekingsen, in zover het accoord der partijen door henzelf of hun bijzondere gevolmachtigden, vóór de vrederechter van de plaats waar de onroerende goederen gelegen zijn, bevestigd en door deze magistraat in een proces-verbaal bekrachtigd werd, onder voorbehoud van toepassing van artikel 76.

Afdeling III. — *Herziening van de huur.*

ART. 7.

Bij het verstrijken van elke driejarige termijn, zelfs indien de huurovereenkomst bepalingen bevat betreffende de aanpassing van het bedrag van de huur, kan de partij die van oordeel mocht zijn, dat nieuwe omstandigheden zijn ontstaan welke een herziening billijken, namelijk de last van de herstellingen aan het onroerend goed, de wijzigingen in de waarde van de onroerende goederen, het algemeen prijzenpeil, het algemeen verloop van de zaken, de waarde van de wijk of van de ligging, de wederaanpassing er van vorderen aan de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid zonder te letten op de gunstige of ongunstige wijzigingen welke alleen uit het toedoen van de huurder voort-spruiten.

De vordering kan slechts worden ingesteld gedurende de laatste drie maanden van de lopende driejarige termijn. De herziene huur is opvorderbaar te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige termijn.

Afdeling IV. — *Recht van de huurder om de gehuurde plaatsen in te richten.*

ART. 8.

§ 1. — De huurder heeft het recht de gehuurde plaatsen aan de noodwendigheden van zijn handels- of nijverheidsbedrijf aan te passen en er alle inrichtingswerken te laten uitvoeren die, in het soort van bedrijf door hem uitgeoefend, gebruikelijk zijn, op voorwaarde noch de veiligheid, noch de salubriteit noch de aesthetiek van het gebouw in gevaar te brengen en vooral de verhuurder er van in kennis te stellen door hem bij ter post aangetekende brief met kennisgeving van ontvangst, of bij deurwaarders-exploot de plans van al de voorgenomen verbouwingen mede te delen, opdat het hem, in voorkomend geval, zou mogelijk zijn zich er tegen te verzetten wegens grondige redenen.

De verhuurder die binnen de maand na ontvangst van deze kennisgeving, langs dezelfde weg aan de huurder niet te kennen geeft, dat hij zich tegen het uitvoeren der verbouwingen verzet, wordt geacht er mede in te stemmen. Zo hij zich, in de bovenbedoelde vormen en binnen de voorgeschreven termijn, er tegen verzet, doet de huurder die in zijn inzichten mocht volharden, hem binnen de dertig volgende dagen dagvaarden vóór de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

Même en cas d'approbation expresse ou tacite, ou d'autorisation du juge, le bailleur qui estimerait que les travaux, tels qu'ils sont exécutés, sont de nature à compromettre la salubrité ou la sécurité du bâtiment, ou ne sont pas conformes aux plans approuvés, sera recevable à les faire arrêter, en tout ou en partie, par ordonnance du juge de paix de la situation de l'immeuble, rendue sur requête motivée et exécutoire sur la minute.

L'ordonnance sortira ses effets à la date de sa signification à personne ou au domicile du locataire. La défense deviendra cependant non avenue faute par le bailleur d'avoir, dans les huit jours suivant la signification de l'ordonnance, cité le preneur devant le juge de paix pour entendre statuer au fond.

Tous jugements préparatoires ou interlocutoires rendus dans la procédure instituée par l'alinéa qui précède seront exécutoires nonobstant opposition ou appel et sur la minute. L'appel n'en sera recevable que s'il est interjeté conjointement avec l'appel du jugement définitif. Les parties seront recevables à former, en tout état de cause, toutes demandes en rapport avec l'objet du litige.

§ 2. — L'entreprise s'effectuera aux risques et périls exclusifs du preneur qui répondra vis-à-vis du propriétaire, sans exonération, de tous dommages directs et indirects, prévus et imprévus, survenus à l'immeuble par le fait ou à l'occasion des travaux.

Le preneur supportera aussi vis-à-vis des tiers, sans recours de ceux-ci contre le propriétaire, la charge de tous dommages quelconques qui pourraient engager la responsabilité du propriétaire en vertu des règles de la responsabilité civile, ou des lois particulières.

Il sera enfin tenu, à l'exclusion du propriétaire, de toutes les suites et responsabilités quelconques attachées aux prescriptions des lois particulières, arrêtés et règlements des pouvoirs publics.

§ 3. — Il sera tenu d'assurer préalablement à l'exécution des travaux, sa responsabilité définie au § 2, tant vis-à-vis du propriétaire que des tiers et des pouvoirs publics.

L'assurance s'étendra à toute la durée du bail et à ses renouvellements successifs, pour tous dommages quelconques aux personnes et aux biens. Elle couvrira, par disposition et prime particulières, pour la durée des travaux, la responsabilité des dommages aux personnes et aux biens provoqués par l'exécution de ceux-ci.

Le capital assuré sera de la valeur de l'immeuble au moins.

Faute par le preneur de justifier de l'assurance à première mise en demeure du propriétaire, celui-ci sera fondé à faire arrêter les travaux sur simple

Zelfs in geval van uitdrukkelijke of stilzwijgende goedkeuring, of van machtiging van de rechter, is de verhuurder die mocht oordelen dat de werken, zoals zij werden uitgevoerd, van die aard zijn dat zij de salubriteit of de veiligheid van het gebouw in gevaar brengen, of niet overeenstemmen met de goedgekeurde plans, ontvankelijk om ze geheel of ten dele te doen stopzetten bij bevelschrift van de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, gewezen op met redenen omkleed verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut.

Het bevelschrift heeft uitwerking op de datum van de betekening er van aan de persoon of aan de woonplaats van de huurder. Het verbod wordt, evenwel, als niet bestaande beschouwd indien de verhuurder nalaat, binnen acht dagen na de betekening van het bevelschrift, de huurder te dagvaarden vóór de vrederechter, ten einde ten gronde te horen uitspraak doen.

Alle voorbereidende of tussenvonnissen, gewezen in de bij de vorige alinea ingestelde rechtspleging, zijn uitvoerbaar niettegenstaande verzet of beroep, en op de minuut. Beroep is slechts ontvankelijk wanneer het samen met het beroep tegen het eindvonnis wordt ingesteld. Partijen zijn ontvankelijk om, in elke stand van het geding, alle eisen in verband met het voorwerp van het geschil in te dienen.

§ 2. — De onderneming geschiedt op het uitsluitend risico van de huurder die tegenover de eigenaar, zonder vrijstelling, instaat voor alle rechtstreekse en onrechtstreekse, voorziene en onvoorziene schade welke aan het onroerend goed wordt toegebracht door het toedoen of naar aanleiding van de werken.

De huurder draagt eveneens tegenover derden, zonder dat deze verhaal hebben tegen de eigenaar, de last van om het even welke schade welke de verantwoordelijkheid van de eigenaar zou kunnen verbinden krachtens de regelen van de burgerlijke verantwoordelijkheid, of van bijzondere wetten.

Hij staat, ten slotte, bij uitsluiting van de eigenaar, in voor alle gevolgen en verantwoordelijkheden die voortvloeien uit de voorschriften van de bijzondere wetten, besluiten en verordeningen van de openbare besturen.

§ 3. — Hij is verplicht, vóór de uitvoering van de werken, zijn verantwoordelijkheid, bepaald in § 2, te verzekeren zowel ten opzichte van de eigenaar als van derden en van de openbare besturen.

De verzekering omvat de gehele huurtijd en zijn opeenvolgende hernieuwingen, voor om het even welke schade aan personen en aan goederen. Zij dekt, bij bijzondere bepaling en premie, voor de duur van de werken, de verantwoordelijkheid voor de schade door de uitvoering er van aan personen en aan goederen toegebracht.

Het verzekerd kapitaal bedraagt ten minste de waarde van het onroerend goed.

Doet de huurder niet blijken van de verzekering, bij eerste aanmaning van de eigenaar, dan kan deze de werken doen stopzetten op eenvoudig bevelschrift

ordonnance du juge de paix, rendue sur requête et signifiée à personne ou à domicile du preneur. La défense ne pourra être levée que sur justification de l'assurance. En cas de litige au sujet de celle-ci, la partie la plus diligente se pourvoira devant le juge de paix en suivant les règles ordinaires de la procédure. Tout jugement ordonnant la mainlevée de la défense sera exécutoire nonobstant tout recours et sans caution.

§ 4. — Le bailleur aura à tout moment accès aux travaux. Il pourra aussi y déléguer tous mandataires de son choix.

ART. 9.

Si des aménagements ont été entrepris par le preneur au mépris des prescriptions édictées par l'article précédent, le bailleur peut, soit en cours du bail, soit à l'expiration de celui-ci, exiger du preneur la remise des locaux dans leur état antérieur, sans préjudice des dommages-intérêts s'il y a lieu.

Aucune indemnité n'est due en ce cas au preneur, si le bailleur, à l'expiration du bail, conserve les aménagements exécutés irrégulièrement.

En ce qui touche les aménagements exécutés nonobstant l'opposition du bailleur, mais avec l'autorisation du juge, le bailleur pourra, à la fin du bail, exiger du locataire leur suppression, pour autant que ce dernier soit privé ou déchu du droit au renouvellement du bail.

Les aménagements autorisés soit expressément par accord amiable ou conciliation intervenue devant le juge, soit tacitement faute d'opposition dans le délai prescrit, et ceux effectués avec l'autorisation du juge malgré l'opposition du bailleur, donnent droit au preneur, en cas de non-renouvellement du bail, à charge du bailleur qui entend les conserver, à l'indemnité prévue par l'article 32 de la présente loi, à moins toutefois que le preneur n'ait droit à l'indemnité d'éviction ou soit déchu de son droit au renouvellement pour motif grave jugé légitime.

Section V. — *De la cession du bail et de la sous-location.*

ART. 10.

Sans préjudice des dispositions des articles 37, 20, 47 et 48 de la présente loi, l'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou une partie d'immeuble qui, par la convention expresse ou tacite des parties, sont destinés à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie, est non-avenue si la cession ou la sous-location est faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce et

van de vrederechter, gewezen op verzoekschrift en aan de persoon of aan de woonplaats van de huurder betekend. Het verbod kan slechts worden opgeheven bijaldien het bewijs van de verzekering wordt geleverd. Ontstaat hierover geschil, dan voorziet de meest gerede partij zich vóór de vrederechter, waarbij de gewone regelen van de rechtspleging worden gevolgd. Elk vonnis dat de opheffing van het verbod beveelt, is uitvoerbaar niettegenstaande elk hoger beroep en zonder borg.

§ 4. — De verhuurder heeft ieder ogenblik toegang tot de werken. Hij mag er ook alle gevolmachtigden naar zijn keus afvaardigen.

ART. 9.

Zo de verbouwingen werden ondernomen door de huurder, in weerwil van de bij vorig artikel bepaalde voorschriften, kan de verhuurder, 't zij in de loop van de huurovereenkomst, 't zij bij het verstrijken er van, van de huurder eisen, dat hij de lokalen in hun vroegere staat herstelt, onverminderd de schadevergoeding, indien daartoe aanleiding bestaat.

Zo, in dit geval, de verhuurder, bij het verstrijken van de huurovereenkomst, de onregelmatig uitgevoerde verbouwingen behoudt, moet hij aan de huurder geen enkele vergoeding betalen.

Wat de in weerwil van het verzet van de verhuurder, doch mits machtiging van de vrederechter uitgevoerde inrichtingswerken betreft, kan de verhuurder de wegneming er van, bij het verstrijken der huurovereenkomst, van de huurder eisen, voor zover deze laatste beroofd of vervallen verklaard is van het recht op hernieuwing der huurovereenkomst.

De verbouwingen waarvoor machtiging verleend werd, 't zij uitdrukkelijk door minnelijke overeenkomst of door vóór de rechter tot stand gekomen verzoening, 't zij stilzwijgend bij gebreke van verzet binnen de voorgeschreven termijn, en deze uitgevoerd met machtiging van de rechter, geven aan de huurder, in geval van niet-hernieuwing van de huurovereenkomst, ten laste van de verhuurder die ze wil behouden, recht op de bij artikel 32 van deze wet voorziene vergoeding, tenzij de huurder recht mocht hebben op de uitwinningsvergoeding of wegens ernstige, wettig geoordeelde reden van zijn recht op hernieuwing mocht vervallen verklaard zijn.

Afdeling V. — *Afstand van de huurovereenkomst en onderverhuur.*

ART. 10.

Onverminderd de beschikkingen van artikelen 37, 20, 47 en 48 van deze wet, wordt het verbod de huurovereenkomst af te staan of een onroerend goed of een gedeelte van onroerend goed in onderhuur te geven dat, ingevolge uitdrukkelijke of stilzwijgende overeenkomst van partijen, voor de uitoefening van een handels- of nijverheidsbedrijf bestemd is, voor niet bestaande gehouden indien de afstand of

porte sur l'intégralité des droits du locataire. Il en sera de même du bail portant conjointement location de locaux affectés à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie et de locaux destinés à l'habitation si la cession ou la sous-location portent sur le tout.

Le preneur qui voudra user du droit de sous-louer ou de céder son bail dans les conditions ainsi précisées, devra signifier au bailleur, conjointement avec le cessionnaire ou le sous-locataire, l'acte de cession ou de sous-location et ce par lettre recommandée à la poste avec avis de réception ou par exploit d'huissier. Le bailleur qui croit avoir de justes motifs de s'opposer à la cession ou à la sous-location, est tenu de notifier son opposition par les mêmes voies dans les trente jours de la signification, à défaut de quoi il sera réputé y donner son agrément.

ART. 11.

Le preneur peut, dans les quinze jours de la notification de l'opposition prévue par l'article précédent et à peine de forclusion, se pourvoir devant le juge de paix de la situation de l'immeuble en suivant les règles ordinaires de la procédure.

Le cédant demeure tenu, solidairement avec le cessionnaire, de toutes les obligations qui dérivent du bail cédé.

Section VI. — *Du droit au renouvellement du bail.*

ART. 12.

Le preneur ou son cessionnaire ont le droit d'obtenir, par préférence à toutes autres personnes, le renouvellement de leur bail, soit à l'expiration de celui-ci, soit à l'expiration de chaque renouvellement, et ce pour neuf ans.

Ce droit s'exercera dans les formes et délais ci-après :

1^o dix-huit mois au plus, un an au moins avant l'expiration du bail en cours, le preneur peut notifier au bailleur une demande de renouvellement en spécifiant les conditions auxquelles lui-même est disposé à conclure un nouveau bail. Cette notification se fera par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste avec avis de réception;

2^o à défaut de pareille notification dans les délais prescrits, le preneur est déchu du droit au renouvellement.

Si le bailleur n'a pas notifié son refus dans les trois mois de la demande de renouvellement, et par les mêmes voies, il est présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions fixées par le preneur.

de onderverhuring samen geschiedt met de overdracht of de verhuuring van de handelszaak en op de gezamenlijke rechten van de huurder slaat. Dit geldt eveneens voor de huurovereenkomst waarbij gezamenlijk in huur gegeven worden de lokalen bestemd voor bewoning en voor uitoefening van een handels- of nijverheidsbedrijf, zo de overdracht of de onderverhuring het geheel omvatten.

De huurder, die in de aldus bepaalde voorwaarden van het recht tot afstand of onderverhuring van zijn huurovereenkomst wil gebruik maken, dient aan de verhuurder, samen met de overnemer of de onderhuurder, de akte van afstand of onderverhuring, te betekenen bij ter post aangetekende brief met kennisgeving van ontvangst, of bij deurwaarders-exploit. De verhuurder, die meent geldige redenen te hebben om zich tegen de afstand of de onderverhuring te verzetten, is gehouden zijn verzet daartegen langs dezelfde weg te doen kennen binnen dertig dagen na de betekening, zoniet wordt hij geacht er mede in te stemmen.

ART. 11.

De huurder kan, binnen vijftien dagen na de in vorig artikel bepaalde betekening van het verzet en op straffe van uitsluiting, zich voorzien vóór de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, en volgens de gewone regelen van de rechtspleging.

De overdrager blijft hoofdelijk met de overnemer gehouden tot al de verplichtingen welke voortvloeien uit de afgestane huurovereenkomst.

Afdeling VI. — *Recht op hernieuwing van de huurovereenkomst.*

ART. 12.

De huurder of zijn overnemer hebben, bij voorkeur op alle andere personen, het recht de hernieuwing van hun huurovereenkomst te bekomen, 't zij bij het verstrijken er van, 't zij bij het verstrijken van elke hernieuwing, en dit voor negen jaar.

Dit recht wordt uitgeoefend in en binnen de navolgende vormen en termijnen :

1^o achttien maanden ten hoogste, een jaar ten minste vóór het verstrijken der lopende huurovereenkomst, kan de huurder aan de verhuurder een verzoek om hernieuwing betekenen, waarin hij terzelfder tijd nader de voorwaarden opgeeft waaronder hij zelf bereid is een nieuwe huurovereenkomst te sluiten. Deze betekening wordt gedaan bij deurwaardersexploit of bij een ter post aangetekende brief met kennisgeving van ontvangst;

2^o bij gebreke van dergelijke betekening binnen de voorgeschreven termijnen, wordt de huurder vervallen verklaard van zijn recht op hernieuwing.

Zo de verhuurder geen weigering heeft betekend binnen drie maanden na het verzoek om hernieuwing en dit langs dezelfde weg, wordt hij vermoed in te stemmen met de hernieuwing van de huurovereenkomst onder de door de huurder gestelde voorwaarden.

Il n'en sera cependant ainsi que si le preneur, dans la notification qui lui incombe, a expressément spécifié au bailleur qu'à défaut de refus notifié dans le délai de trois mois prévu à l'alinéa qui précède, il sera censé consentir au renouvellement.

ART. 13.

Le droit au renouvellement du bail des locaux visés à l'article 4 doit, quelle que soit la durée prévue à la convention, s'exercer en même temps que celui relatif au renouvellement du bail du local principal.

Les locaux d'habitation dont il est question au 1^o de l'article 4 ne bénéficient du droit au renouvellement que dans les conditions établies par cette disposition.

Pour pouvoir bénéficier du renouvellement à l'égard du bailleur des locaux accessoires visés au 2^o de l'article 4, qui n'est pas en même temps le bailleur de l'immeuble principal, le preneur doit justifier que ces locaux sont nécessaires à l'exercice de son commerce ou de son industrie, et que le bailleur a traité en connaissance de leur destination. En cas de litige, le juge compétent est celui de la situation du local principal.

ART. 14.

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

1^o Sa volonté d'occuper les locaux personnellement et effectivement, ou de les faire occuper de telle manière par son conjoint, ses descendants ou leurs conjoints, ses ascendants ou leurs conjoints, ou de les faire occuper de telle manière par une société de personnes à responsabilité limitée dont les associés devront être chacun personnellement habile à occuper les dits locaux, créée ou à créer en vue de l'exploitation des locaux, sous la réserve portée à l'article 15 de la présente loi.

2^o Sa volonté d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise industrielle ou commerciale.

3^o Sa volonté de reconstruire l'immeuble ou la partie de l'immeuble en laquelle le preneur sortant exerce son commerce ou son industrie. Sera réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux.

Le droit de reprise, visé sous les numéros 1^o et 2^o qui précèdent, n'appartient qu'au bailleur propriétaire ou usufruitier. Dans le cas prévu au n^o 2^o, l'usufruitier devra toutefois rapporter la preuve de l'accord du nu-propriétaire. Le droit de reprise visé sous le n^o 3^o appartient exclusivement au bailleur propriétaire.

4^o Tous manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours,

Zulks is, evenwel, alleen het geval, zo de huurder, in de kennisgeving die op hem rust, uitdrukkelijk aan de verhuurder te kennen geeft, dat, bij gebreke van weigering betekend binnen de termijn van drie maanden, bepaald in de vorige alinea, hij geacht wordt in te stemmen met de hernieuwing.

ART. 13.

Het recht op hernieuwing van de huurovereenkomst betreffende de in artikel 4 bedoelde lokalen moet, welke ook de in de overeenkomst bepaalde duur zij, gelijktijdig worden uitgeoefend met dat betreffende de hernieuwing van de huurovereenkomst van het hoofdlokaal.

De woonlokalen, waarvan sprake in het 1^o van artikel 4, genieten slechts het recht op hernieuwing onder de bij deze bepaling gestelde voorwaarden.

Om de hernieuwing te kunnen genieten ten opzichte van de verhuurder der bijlokalen bedoeld in 2^o van artikel 4, die niet terzelfdertijd de verhuurder is van het hoofdgebouw, moet de huurder bewijzen, dat die lokalen voor de uitoefening van zijn handel of nijverheid noodzakelijk zijn en de verhuurder gehandeld heeft met kennis van hun bestemming. Zo er geschil ontstaat, is de bevoegde rechter die van de plaats waar het hoofdlokaal gelegen is.

ART. 14.

De verhuurder kan zich tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst niet verzetten dan om één der volgende redenen :

1^o Zijn wil om persoonlijk of daadwerkelijk zelf de lokalen te betrekken, of ze als dusdanig door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of hun echtgenoten, zijn bloedverwanten in de opgaande linie of hun echtgenoten te doen betrekken, of zelfs ze als dusdanig te doen betrekken door een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid, waarvan de vennoten ieder persoonlijk gerechtigd dienen te zijn om genoemde lokalen te bezetten, opgericht of op te richten met het doel de lokalen uit te baten onder het in artikel 15 van deze wet voorziene voorbehoud.

2^o Zijn wil het onroerend goed aan te wenden tot een bestemming, waarbij alle handels- of nijverheids-onderneming wordt uitgesloten.

3^o Zijn wil het onroerend goed of het gedeelte van onroerend goed waarin de uittredende huurder zijn handel of nijverheid uitoefent, herop te bouwen. Wordt als heropbouw beschouwd, elke door afbraak voorafgegane omvorming, die beide wezenlijk de ruwbouw der lokalen betreffen.

Het in voorgaande nrs 1^o en 2^o bedoeld recht van terugneming hoort slechts de verhuurder-eigenaar of de vruchtgebruiker toe. In het sub n^o 2^o bedoeld geval, moet de vruchtgebruiker, evenwel, het bewijs inbrengen van het accoord van de blote eigenaar. Het in n^o 3^o bedoeld recht van terugneming hoort uitsluitend de verhuurder-eigenaar toe.

4^o Alle zware tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen, die voor hem uit de lopende huur-

en ce comprises la dépréciation de l'immeuble par le fait du preneur, des siens ou de ses ayants cause, et les modifications substantielles apportées, sans l'accord du bailleur, à la nature ou au mode d'exploitation du commerce ou de l'industrie, ainsi que tout fait illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rendrait impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur.

Les griefs devront être précisés et il n'en sera reçu d'autres, au cours de la procédure prévue à l'alinéa suivant, qu'à charge par le bailleur de prouver qu'ils lui ont été révélés postérieurement à l'intentement de cette procédure.

Si le preneur conteste que le bailleur soit fondé à se prévaloir des motifs visés par les n^{os} 3^o et 4^o ci-dessus, il se pourvoira devant le juge de paix de la situation de l'immeuble en suivant les règles ordinaires de la procédure, et ce dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion.

5^o L'offre d'un loyer supérieur par un tiers, dans les conditions fixées par l'article 24 de la présente loi.

En dehors des cas visés ci-dessus, le bailleur pourra toujours exercer le droit de reprise, pour quelque motif que ce soit, moyennant l'offre au preneur, préalablement à son départ, d'une indemnité d'éviction déterminée conformément à l'article 28. Si le preneur estime l'indemnité insuffisante, il se pourvoira devant le juge de paix de la situation de l'immeuble en suivant les règles ordinaires de la procédure, et ce dans les trente jours de l'offre du bailleur, à peine de forclusion.

ART. 15.

L'occupation qui, aux termes de l'article 14, 1^o, justifie le droit de reprise en faveur du bailleur ou de ses proches, doit être effective et d'une durée de deux années au moins, sauf empêchement ou motifs légitimes.

ART. 16.

Le droit de reprise en vue de l'occupation personnelle, admis par l'article 14, 1^o, ne peut être exercé par une société civile ou commerciale, en ce qui concerne les locaux de l'immeuble où est établi son siège social, que pour raison d'agrandissement, et en ce qui concerne d'autres immeubles, que pour y transférer effectivement ce siège.

ART. 17.

Le droit de reprise, défini par les articles 14 et 15, appartient à tout acquéreur de l'immeuble. Si l'acquéreur est une société, l'article 16 lui est applicable.

overeenkomst voortvloeien, namelijk de waardevermindering van het onroerend goed door het toedoen van de huurder, van de zijnen en van zijn rechtverkrijgenden, en de wezenlijke veranderingen die, zonder het accoord van de verhuurder, werden aangebracht aan de aard of de wijze van exploitatie van de handel of de nijverheid, alsmede elke ongeoorloofde handeling van de huurder die, objectief beoordeeld, de voortzetting van de bij overeenkomst bedongen betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk zou maken.

De bezwaren moeten nader worden bepaald en geen andere zijn ontvankelijk in de loop van de bij de volgende alinea voorziene rechtspleging, dan onder verplichting voor de verhuurder het bewijs te leveren, dat zij hem slechts na het instellen van deze rechtspleging werden aangebracht.

Zo de huurder betwist, dat de verhuurder gerechtigd is de in voormelde n^{rs} 3^o en 4^o opgegeven redenen in te roepen, voorziet hij zich vóór de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, volgens de gewone regelen van de rechtspleging, en dit binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van uitsluiting.

5^o Het aanbod van een hogere huur door een derde, onder de bij artikel 24 van deze wet bepaalde voorwaarden.

Buiten de hierboven bedoelde gevallen, kan de verhuurder steeds het recht van terugneming, om hetzij welkeredenoek uitoefenen, mits aanbod aan de huurder, vóór zijn vertrek, van een uitwinningsvergoeding, vastgesteld overeenkomstig artikel 28. Zo de huurder het bedrag van het aanbod ontoereikend oordeelt, voorziet hij zich vóór de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, volgens de gewone regelen van de rechtspleging, en dit binnen dertig dagen na het aanbod van de verhuurder, op straffe van uitsluiting.

ART. 15.

De ingebruikneming, die overeenkomstig artikel 14, 1^o, het recht van terugneming ten bate van de verhuurder of van zijn naaste verwanten wettigt, moet daadwerkelijk zijn. Zij moet, behoudens wettige verhindering of redenen, minstens twee jaar duren.

ART. 16.

Het door artikel 14, 1^o, voorziene recht van terugneming met het oog op de persoonlijke ingebruikneming, mag door een handels- of burgerlijke vennootschap, wat de lokalen betreft van het onroerend goed waarin haar maatschappelijke zetel is ondergebracht, slechts worden uitgeoefend om reden van vergroting en, wat andere onroerende goederen betreft, om er haar zetel werkelijk in over te brengen.

ART. 17.

Het door de artikelen 14 en 15 bepaalde recht van terugneming hoort toe aan ieder verkrijger van het onroerend goed. Is de verkrijger een vennootschap, dan is artikel 16 op hem van toepassing.

Par dérogation à l'alinéa précédent, si les locaux ont été acquis autrement que par voie de succession ou legs, par un industriel ou un commerçant déjà établis, soit pour y installer une succursale, soit même pour y transférer le siège principal de son exploitation tout en attribuant à l'ancien siège le rang de succursale ou d'établissement secondaire, le droit de reprise ne peut être exercé qu'à charge de payer au preneur sortant l'indemnité d'éviction prévue à l'article 28. Il en sera pareillement, même si l'installation ou le transfert comportaient la démolition et la reconstruction de l'immeuble.

ART. 18.

Si le bailleur est en même temps le vendeur du fonds de commerce, il ne peut exercer le droit de reprise, sauf dans le cas de l'article 14, 4^o, qu'à la charge de verser préalablement au preneur ou à son cessionnaire l'indemnité d'éviction, conformément aux articles 14 et 28.

ART. 19.

S'il résulte de la réponse prévue à l'article 12 que le bailleur ne subordonne le renouvellement qu'à des conditions relatives au loyer, à la contribution aux charges, au mode de jouissance ou autres modalités du bail, et si le désaccord persiste quant à ces conditions, le preneur se pourvoira devant le juge de paix de la situation de l'immeuble en suivant les règles ordinaires de la procédure, et ce dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion.

ART. 20.

Si le bailleur ne consent au renouvellement du bail qu'à un loyer supérieur à celui proposé par le preneur, celui-ci pourra établir que le loyer réclamé dépasse le prix communément demandé dans l'agglomération ou la région pour des immeubles, parties d'immeubles ou locaux comparables soit par la nature, soit par l'importance, soit par la situation.

Le juge statuera en équité. Il prendra notamment en considération, s'il échet, la situation respective des parties, la nature particulière ou la situation spéciale du commerce exercé, le profit tiré par le locataire de la sous-location de tout ou partie des locaux.

ART. 21.

Si le juge recourt, soit sur la demande des parties, soit d'office, à la nomination d'experts, le jugement rendu sur ce point est exécutoire nonobstant tous recours. Il impartira aux experts pour le dépôt de leur rapport un délai de trente jours à compter du jour où ils seront avisés de leur désignation par le greffe et ce par lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Cet avis sera transmis aux

Zo de lokalen door een reeds gevestigd industrieel of handelaar anders dan bij erfopvolging of legaat verkregen werden, hetzij om er een bijhuis in te richten, hetzij zelfs om de hoofdzetel van zijn bedrijf er in over te brengen, bijaldien de vroegere zetel bijhuis of bijkomende inrichting wordt, kan het recht van terugneming, in afwijking van de vorige alinea, niet uitgeoefend worden tenzij tegen betaling aan de uittredende huurder van de door artikel 28 bepaalde uitwinningsvergoeding. Dit geldt eveneens, zelfs indien de inrichting of de overbrenging, de afbraak en de heropbouw van het onroerend goed mocht medebrengen.

ART. 18.

Zo de verhuurder terzelfder tijd verkoper is van de handelszaak, kan hij het recht van terugneming niet uitoefenen, behoudens in het geval van artikel 14, 4^o, tenzij hij vooraf aan de huurder of zijn overnemer de overeenkomstig artikelen 14 en 28 voorziene uitwinningsvergoeding betaalt.

ART. 19.

Zo uit het bij artikel 12 bepaalde antwoord blijkt, dat de verhuurder de hernieuwing slechts afhankelijk stelt van voorwaarden betreffende de huurprijs, de bijdrage in de lasten, de wijze van genot of andere modaliteiten der huurovereenkomst en zo de onenigheid omtrent die voorwaarden blijft voortbestaan, voorziet de huurder zich vóór de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, volgens de gewone vormen van de rechtspleging en dit binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van uitsluiting.

ART. 20.

Indien de verhuurder slechts in de hernieuwing van de huurovereenkomst toestemt tegen een hogere huur dan die voorgesteld door de huurder, mag deze laatste bewijzen dat de geëiste huur hoger is dan de gewoonlijk in de agglomeratie of de streek gevraagde prijs voor onroerende goederen, gedeelten van onroerende goederen of lokalen die daarmede hetzij door hun aard, hetzij door hun belangrijkheid, hetzij door hun ligging te vergelijken zijn.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid. Hij houdt namelijk rekening met de respectieve toestand van partijen, de eigen aard of de bijzondere ligging van de gedreven handel, met het voordeel door de huurder getrokken uit de gehele of gedeeltelijke onderverhuring van de lokalen.

ART. 21.

Zo de rechter, hetzij op verzoek van partijen, hetzij amtsshalve, overgaat tot de benoeming van deskundigen, is het op dit punt gewezen vonnis uitvoerbaar, niettegenstaande elk hoger beroep. Hij staat aan de deskundigen voor het indienen van hun verslag een termijn van dertig dagen toe, ingaande op de dag dat zij, bij ter post aangetekend schrijven met kennisgeving van ontvangst, van de griffie

experts le jour du prononcé du jugement et les parties en seront informées par la même voie.

ART. 22.

Si, dans sa réponse aux propositions du preneur, ou au cours des débats, le bailleur excipe de l'offre d'un tiers, il devra, sauf comparution volontaire de celui-ci, le citer en intervention aux fins de l'entendre formuler cette offre en des termes tels qu'ils engageraient irrévocablement le pollicitant si elle était acceptée. Si l'offre est produite devant les experts, elle devra l'être dans les mêmes termes. Le juge ou les experts consignent l'offre dans un procès-verbal signé par le bailleur et le pollicitant, et joint à la procédure.

Le preneur dispose, à dater de la signification de ce procès-verbal, d'un délai de quinze jours pour faire une offre égale par lettre recommandée, avec avis de réception, ou par exploit d'huissier. La signification du procès-verbal devra mentionner le délai et la déchéance résultant de son inobservance.

Si le preneur fait offre égale, il est, sans autres enchères, préféré à tous autres pour l'obtention du bail.

Le juge ou les experts consignent l'offre égale du preneur en un procès-verbal signé du bailleur, du preneur et du tiers, et joint à la procédure.

Faute par le bailleur ou le tiers de signer ce procès-verbal à la première audience où ils sont appelés par le juge ou cités par le preneur, l'accord de celui-ci est constaté par jugement réputé contradictoire.

Faute par le preneur et le bailleur de s'entendre sur les autres conditions du bail, le juge homologuera les diverses modalités que le bailleur proposerait dans un intérêt légitime, et notamment les clauses d'échelle mobile du loyer, celles relatives à la répartition des charges ou au mode de jouissance.

ART. 23.

Si le preneur conteste la validité de l'offre du tiers au regard des conditions établies par l'alinéa premier de l'article précédent, et si le juge déclare cette offre non valable, il sera statué sur les prétentions respectives du bailleur et du preneur conformément à l'article 20 et à l'alinéa dernier de l'article précédent, sans que le tiers soit reçu à refaire son offre, ni le bailleur à exciper d'une autre.

bericht van hun aanwijzing ontvangen. Dit bericht wordt aan de deskundigen overgemaakt de dag van de uitspraak van het vonnis en partijen worden er langs dezelfde weg over ingelicht.

ART. 22.

Zo de verhuurder, in zijn antwoord op de voorstellen van de huurder of in de loop van de behandeling, zich beroept op het aanbod van een derde, moet hij, behalve wanneer deze vrijwillig verschijnt, hem in tussenkomst dagvaarden ten einde hem dit aanbod in zodanige bewoordingen te horen uitdrukken, dat zij onwederroepelijk de derde binden in geval van aanvaarding. Zo het aanbod vóór deskundigen wordt gedaan, dient het in dezelfde bewoordingen te geschieden. De rechter of de deskundigen vermelden het aanbod in een door de verhuurder en de derde ondertekend en bij de processtukken gevoegd proces-verbaal.

Te rekenen van de betekening van dit proces-verbaal, beschikt de huurder over een termijn van vijftien dagen om een gelijk aanbod te doen bij aangetekende brief met kennisgeving van ontvangst, of bij deurwaardersexploot. De betekening van het proces-verbaal moet die termijn vermelden en het verval dat voortspruit uit de niet-naleving er van.

Doet de huurder een gelijk aanbod, dan wordt hem, zonder ander opbod, de voorkeur gegeven boven alle anderen voor het bekomen van de huur-overeenkomst.

De rechter of de deskundigen vermelden het gelijk aanbod van de huurder in een proces-verbaal getekend door de verhuurder, de huurder en de derde, en dat bij de processtukken wordt gevoegd.

Indien de verhuurder of de derde dit proces-verbaal niet tekent op de eerste zitting waarop zij door de rechter worden opgeroepen of door de huurder gedagvaard, wordt het accoord van deze vastgesteld bij vonnis dat op tegenspraak wordt geacht.

Indien de huurder en de verhuurder het niet eens worden over de overige voorwaarden van de huurovereenkomst, bekrachtigt de rechter de verschillende modaliteiten die de verhuurder in een gewettigd belang mocht voorstellen, namelijk de bedingen van mobiele huurschaal, deze betreffende de verdeling van de lasten of de wijze van genot.

ART. 23.

Indien de huurder de geldigheid betwist van het aanbod van de derde ten aanzien van de voorwaarden vastgesteld in de vorige alinea, en indien de rechter dit aanbod ongeldig verklaart, wordt over de respectieve aanspraken van de verhuurder en van de huurder uitspraak gedaan overeenkomstig artikel 20 en de laatste alinea van het vorig artikel, zonder dat de derde ontvankelijk is om zijn aanbod te herhalen, noch de verhuurder om zich op een ander te beroepen.

ART. 24.

Si le preneur refuse de faire une offre égale à celle du tiers, ou s'abstient de faire cette offre dans le délai de quinze jours et dans les formes établies à l'alinéa 2 de l'article 22, le tiers lui sera préféré aux conditions ci-après :

1^o Dans le cas où le tiers veut établir dans les lieux un commerce similaire à celui du preneur sortant, il sera tenu de payer à celui-ci, préalablement à son départ, l'indemnité d'éviction prévue à l'article 28.

2^o Dans le cas où le tiers veut établir dans les lieux un commerce d'une autre nature que celui du preneur sortant, il devra payer à ce dernier préalablement à son départ, et sans préjudice de l'indemnité qui peut être due par le bailleur en vertu de l'article 32, une indemnité équivalente à l'accroissement de valeur locative révélé par son offre. Cette indemnité sera égale à la différence, limitée à un an de loyer, entre l'offre du tiers et le loyer payé par le preneur sortant la dernière année du bail. Cette indemnité pourra être majorée par accord des parties ou décision du juge, sans excéder trois années.

ART. 25.

Si le preneur accepte de payer le loyer fixé conformément à l'article 20 et de souscrire aux autres conditions qui ont reçu l'approbation du juge, il doit notifier cette acceptation au bailleur par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception ou par exploit d'huissier.

Cette notification doit se faire dans un délai de quinze jours à dater du moment où le jugement rendu en premier ressort ne serait plus susceptible d'appel, ou de la signification du jugement rendu sur appel.

A défaut de cette notification dans le délai imparti, le preneur est déchu du droit au renouvellement du bail, sans indemnité.

ART. 26.

Si le refus du bailleur, fondé sur l'article 14, 3^o ou 4^o, est déclaré injustifié, le tribunal reconnaîtra le droit du preneur au renouvellement du bail.

Le bailleur disposera d'un délai de quinze jours pour notifier au preneur, dans les formes prescrites par l'article 12, 1^o, les conditions auxquelles il subordonne la reconduction. Le délai prend cours au jour de la signification du jugement.

Le bailleur qui s'abstient de cette notification, est présumé agréer les prétentions formulées par le preneur dans sa demande de renouvellement.

ART. 24.

Zo de huurder weigert een aanbod te doen gelijk aan dit van de derde, of verwaarloost dit aanbod te doen binnen de termijn van vijftien dagen en in de bij alinea 2 van artikel 22 bepaalde vormen, heeft de derde de voorkeur boven hem, onder de volgende voorwaarden :

1^o Ingeval de derde in de lokalen een handel wil vestigen, gelijkaardig aan die van de uittredende huurder, is hij gehouden aan deze, vóór zijn vertrek, de bij artikel 28 bepaalde uitwinningvergoeding te betalen.

2^o Ingeval de derde in de lokalen een andere handel wil vestigen dan deze van de uittredende huurder, moet hij aan deze laatste, vóór zijn vertrek, en onverminderd de vergoeding die door de verhuurder krachtens artikel 32 kan verschuldigd zijn, een vergoeding betalen gelijkwaardig aan de vermeerdering van de huurwaarde zoals zij door zijn aanbod tot uiting kwam. Die vergoeding is gelijk aan het verschil, tot één jaar huur beperkt, tussen het aanbod van de derde en de huur door de uittredende huurder betaald gedurende het laatste jaar van de huurovereenkomst. Die vergoeding kan worden verhoogd door accoord van partijen of beslissing van de rechter, zonder drie jaar te boven te gaan.

ART. 25.

Zo de huurder er in toestemt de overeenkomstig artikel 20 vastgestelde huur te betalen en in te gaan op de overige voorwaarden die door de rechter goedgekeurd zijn, moet hij die toestemming aan de verhuurder betekenen bij ter post aangetekende brief met bewijs van ontvangst of bij deurwaarders-exploot.

Deze betekening dient gedaan binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen van het ogenblik dat het in eerste aanleg gewezen vonnis niet meer vatbaar is voor beroep, of van het ogenblik van de betekening van het in beroep gewezen vonnis.

Bij gebreke van die betekening binnen de toegestane termijn, wordt de huurder vervallen verklaard van het recht op hernieuwing der huurovereenkomst, zonder vergoeding.

ART. 26.

Zo de op artikel 14, 3^o of 4^o gegronde weigering van de verhuurder ongerechtvaardigd wordt verklaard, erkent de rechtbank het recht van de huurder op hernieuwing der huurovereenkomst.

De verhuurder beschikt over een termijn van vijftien dagen om aan de huurder in de bij artikel 12, 1^o, voorgeschreven vormen, de voorwaarden te doen kennen waarvan hij de wederinhuring afhankelijk stelt. De termijn gaat in op de dag waarop het vonnis betekend wordt.

De verhuurder, die verwaarloost deze kennisgeving te doen, wordt vermoed de door de huurder in zijn verzoek tot hernieuwing gestelde aanspraken te aanvaarden.

Si le bailleur émet d'autres exigences, le preneur, à peine de forclusion, ramènera la cause devant le juge par avis donné dans les quinze jours de la réception de la notification du bailleur, pour être statué définitivement.

Le bailleur sera recevable à exciper de l'offre d'un tiers conformément à la procédure instituée par les articles 22 à 24 de la présente loi.

ART. 27.

Tous les jugements rendus par les juges de paix en application de la loi sont susceptibles d'appel, quel que soit le montant de la demande.

L'appel est introduit directement à l'audience d'une chambre spéciale du tribunal de première instance siégeant à trois juges.

Toutes choses demeureront en état jusqu'à la décision définitive.

Section VII. — *De la concurrence illicite et de la fraude à la loi.*

ART. 28.

Sauf dans le cas où le preneur sortant a été préalablement indemnisé dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 14, ou est déchu du droit au renouvellement du bail par application des articles 12, 2^o, 14 4^o, 19, 25 ou 26, alinéa 4, il est interdit au bailleur et ses ayants cause d'exercer dans les locaux délaissés par le preneur sortant un commerce ou une industrie en tout ou en partie similaires à ceux de ce preneur, ou de louer ces locaux à un tiers aux fins d'y exercer semblables commerce ou industrie, et ce pendant une durée de deux ans à compter de la sortie du preneur.

Cette prohibition s'étend au nouvel occupant s'il a connu ou dû connaître les conditions dans lesquelles s'est opéré le départ du locataire précédent.

Toute infraction à cette interdiction ouvre au profit du preneur sortant le droit de réclamer l'indemnité d'éviction tant au bailleur ou à ses ayants cause qu'au nouvel occupant qui en sera tenu solidairement avec eux. En outre, aussi longtemps que cette indemnité n'a pas été entièrement payée, le preneur peut poursuivre contre eux la cessation des opérations entreprises au mépris de la prohibition, conformément à la procédure prévue par l'arrêté royal du 23 décembre 1934.

L'indemnité d'éviction sera égale au montant total des loyers des trois dernières années. Elle pourra, en cas d'insuffisance notoire, être portée à un chiffre supérieur par accord des parties ou décision du juge.

Dans le cas où, pendant le délai de deux années visé à l'alinéa premier, les locaux délaissés par le preneur sortant seraient occupés par un tiers exerçant un commerce ou une industrie en tout ou partie similaire, et où le nouvel occupant justifierait

Zo de verhuurder andere eisen inbrengt, brengt de huurder, op straffe van uitsluiting, het geding opnieuw vóór de rechter door oproeping binnen vijftien dagen na ontvangst van de betekening van de verhuurder, met het oog op definitieve uitspraak.

De verhuurder kan zich op het aanbod van een derde beroepen, overeenkomstig de rechtspleging ingericht door artikelen 22 tot 24 van deze wet.

ART. 27.

Al de in toepassing van deze wet door de vrede-rechters gevelde vonnissen, zijn vatbaar voor beroep, welk ook het bedrag van de eis zij.

Het beroep wordt rechtstreeks ingeleid ter zitting van een speciale kamer van de rechtbank van eerste aanleg, zetelend met drie rechters.

Alle zaken blijven in dezelfde stand tot aan de eindbeslissing.

Afdeling VII. — *Ongeoorloofde mededinging en ontduiking van de wet.*

ART. 28.

Behoudens het geval waarin de uittredende huurder vooraf in de bij de laatste alinea van artikel 14 voorziene voorwaarden vergoed werd, of vervallen is van het recht op hernieuwing der huurovereenkomst bij toepassing der artikelen 12, 2^o, 14, 4^o, 19, 25 of 26, alinea 4, is het aan de verhuurder en aan zijn rechtverkrijgenden verboden in de door de uittredende huurder verlaten lokalen een handel of nijverheid uit te oefenen geheel of ten dele gelijkaardig aan die van deze huurder, of deze lokalen aan een derde te verhuren om er dusdanige handel of nijverheid uit te oefenen en dit gedurende twee jaar te rekenen van het uittreden van de huurder.

Dit verbod strekt zich ook uit tot de nieuwe huurder zo hij kennis had of moest hebben gehad van de omstandigheden waarin de vorige huurder is vertrokken.

Elke overtreding van dit verbod geeft aan de uittredende huurder het recht de uitwinningvergoeding te eisen zowel van de verhuurder of van zijn rechtverkrijgenden als van de nieuwe huurder die daarvoor hoofdelijk aansprakelijk is samen met hen. Bovendien, zolang bedoelde vergoeding niet ten volle betaald is, kan de uittredende huurder tegen hen, overeenkomstig de bij koninklijk besluit van 23 December 1934 bepaalde rechtspleging, de stacking vervolgen van de in weerwil van dit verbod gedane verrichtingen.

De uitwinningvergoeding is gelijk aan het totaal bedrag van de huur der laatste drie jaren. Zij kan, ingeval van kennelijke ontoereikendheid, op een hoger bedrag worden gebracht, door accoord van partijen of beslissing van de rechter.

Voor het geval dat tijdens de in de eerste alinea bedoelde termijn van twee jaar, de door de uittredende huurder verlaten lokalen door een derde zouden in bezit genomen worden, die geheel of ten dele een gelijkaardig handels- of nijverheidsbedrijf

de son ignorance des conditions dans lesquelles s'est opéré le départ de son prédécesseur, le preneur sortant disposera néanmoins contre cet occupant d'une action en paiement d'une indemnité limitée à l'accroissement procuré à la valeur du fonds de commerce par la clientèle créée ou acquise par le preneur sortant. Cette indemnité est fixée forfaitairement au montant de la dernière année de loyer.

L'action n'est toutefois ouverte qu'à titre subsidiaire et dans le cas seulement où l'indemnité d'éviction due par le bailleur ne peut être intégralement recouvrée contre ce dernier. Le preneur sortant disposera, dans la même hypothèse et au même titre, contre le nouvel occupant, de l'action prévue par l'article 32.

ART. 29.

L'action tendant à l'octroi de l'indemnité d'éviction sera pareillement ouverte au preneur sortant s'il prouve que le bailleur n'a exercé le droit de reprise qui lui est reconnu par les n^{os} 1^o, 2^o et 3^o de l'article 14 qu'en vue de faire fraude au droit de renouvellement du preneur.

Cette preuve pourra résulter notamment :

a) pour le cas prévu par l'article 14, 1^o, des opérations de location ou de vente de l'immeuble dans les deux années de l'expiration du bail; cette présomption n'est pas applicable aux héritiers et autres successeurs du bailleur si celui-ci décède au cours du délai de deux ans;

b) pour le cas visé par l'article 14, 2^o, des opérations de location à des fins industrielles ou commerciales, ou de la vente de l'immeuble, sans interdiction pour l'acquéreur d'y exercer dans le même délai un commerce ou une industrie;

c) pour le cas prévu par l'article 14, 3^o, de l'inexécution des travaux projetés par le bailleur dans l'année du départ effectif du locataire sortant.

Dans les trois cas, le bailleur peut établir qu'il a été contraint par des raisons de légitime nécessité, de renoncer à réaliser les intentions dont il s'était prévalu pour exercer le droit de reprise.

ART. 30.

Lorsque, dans le cas de l'article 14, dernier alinéa, les parties auront fixé conventionnellement le montant de l'indemnité, celui-ci sera définitif. L'indemnité devra être payée au preneur sortant avant l'expiration du bail, à peine, pour le bailleur, de voir le preneur retenir les locaux jusqu'à son entier paiement.

uitoefent, en de nieuwe huurder zou doen blijken, dat hij onwetend was omtrent de omstandigheden waarin zijn voorganger vertrokken is, beschikt de uittredende huurder desniettemin tegen deze huurder over een vordering tot betaling van een vergoeding, tot het beloop van de vermeerdering van de waarde aan de handelszaak gegeven door de cliëntelevormd of verworven door de uittredende huurder. Deze vergoeding wordt forfaitair vastgesteld op het bedrag van het laatste jaar huur.

De vordering kan, evenwel, slechts in bijkomende orde ingesteld worden en alleen voor het geval dat de door de verhuurder verschuldigde uitwinningsvergoeding, niet integraal op deze laatste kan verhaald worden. In dezelfde veronderstelling en ten zelfden titel kan de uittredende huurder zich tegen de nieuwe huurder beroepen op de door artikel 32 voorziene vordering.

ART. 29.

De vordering, strekkende tot het toekennen van de uitwinningsvergoeding, kan eveneens ingesteld worden door de uittredende huurder, zo hij bewijst dat de verhuurder het hem door n^{rs} 1^o, 2^o en 3^o van artikel 14 toegekende recht van terugnemings alleen heeft uitgeoefend met het oog op bedrieglijke benadeling van het recht op hernieuwing van de huurder.

Dit bewijs zal namelijk kunnen voortvloeiën :

a) voor het in artikel 14, 1^o voorzien geval, uit de verrichtingen van verhuring of verkoop van het onroerend goed binnen twee jaar na het verstrijken van de huurovereenkomst; dit vermoeden is niet toepasselijk op de erfgenamen en andere opvolgers van de verhuurder, zo deze laatste tijdens de termijn van twee jaar overlijdt;

b) voor het in artikel 14, 2^o, voorzien geval, uit de verrichtingen van verhuring voor handels- of nijverheidsdoeleinden, of uit de verkoop van het onroerend goed, zonder verbod voor de verkrijger er, binnen dezelfde termijn, een handels- of nijverheidsbedrijf in uit te oefenen;

c) voor het in artikel 14, 3^o, voorzien geval, uit de niet uitvoering van de door de verhuurder voorgenomen werken binnen het jaar na het werkelijk vertrek van de uittredende huurder.

In de drie gevallen, mag de verhuurder bewijzen, dat hij, om redenen van gewettigde noodzakelijkheid, gedwongen werd af te zien van de verwezenlijking der voornemens, waarop hij zich had beroepen om het recht van terugnemings uit te oefenen.

ART. 30.

Wanneer, in het geval van artikel 14, laatste alinea, partijen het bedrag der uitwinningsvergoeding bij overeenkomst vastgesteld hebben, is dit definitief. De vergoeding moet aan de uittredende huurder worden betaald vóór het verstrijken der huurovereenkomst, op straffe, voor de verhuurder, de lokalen door de huurder te zien behouden tot de volledige afbetaling er van.

ART. 31.

Si l'indemnité dont il s'agit à l'article précédent est fixée par le juge, le preneur sortant a pareillement le droit de retenir les locaux jusqu'à son entier paiement.

Dans les cas visés à l'article 24, il a également ce droit jusqu'à complet paiement des indemnités qui lui sont dues tant par le bailleur que par le nouveau preneur.

Il peut cependant être contraint à délaisser les lieux à l'expiration du bail, moyennant un paiement provisionnel et la constitution par le bailleur ou le nouveau preneur, d'une garantie personnelle ou réelle estimés suffisants par le juge.

ART. 32.

S'il appert que le nouvel occupant tire un avantage appréciable des aménagements effectués par son prédécesseur avec l'autorisation expresse ou tacite du bailleur, ou avec celle du juge, le preneur sortant qui n'est pas déchu du droit au renouvellement en vertu de l'article 14, 4^o et qui ne bénéficie pas non plus d'une indemnité d'éviction déterminée conformément à l'article 28, disposera contre le bailleur d'une action tendant à l'octroi d'une indemnité limitée au profit durable que l'occupant tire de cette plus-value.

ART. 33.

Les indemnités qui peuvent être offertes ou dues par le bailleur des locaux accessoires qui n'est pas en même temps celui de l'immeuble principal, en vertu des articles 14 dernier alinéa, 16, 17, 28 et 29, ainsi que par un nouveau preneur, en application des articles 24, 1^o, et 28, sont fixées forfaitairement au montant total des trois dernières années de loyer de ces locaux. Dans l'hypothèse prévue à l'avant-dernier alinéa de l'article 28, l'indemnité due par l'occupant de bonne foi sera égale au montant de la dernière année de loyer.

ART. 34.

Les actions prévues aux articles 28 à 31 et à l'article 37, et les contestations nées du bail d'un fonds de commerce sont portées en premier ressort devant le juge de paix de la situation de l'immeuble.

L'appel sera introduit devant le tribunal de première instance du ressort et porté au rôle de la chambre spéciale prévue à l'article 27.

Section VIII. — *Dispositions diverses.*

ART. 35.

Les délais prévus par les articles 2, 8, 10, 12, 22, 25, 26, se calculent à compter du jour du dépôt à la poste de la lettre recommandée avec avis de réception, ou de la date de l'exploit d'huissier.

ART. 31.

Indien de vergoeding waarvan sprake in het vorig artikel wordt vastgesteld door de rechter, heeft de uittredende huurder eveneens het recht de lokalen terug te houden tot de volledige afbetaling er van.

In de bij artikel 24 bedoelde gevallen, heeft hij eveneens dit recht tot de volledige afbetaling van de vergoedingen die hem verschuldigd zijn zowel door de verhuurder als door de nieuwe huurder.

Hij kan echter gedwongen worden de lokalen te verlaten bij het verstrijken van de huurovereenkomst, tegen provisionele betaling en het stellen, door de verhuurder of de nieuwe huurder, van een persoonlijke of zakelijke waarborg die de rechter voldoende acht.

ART. 32.

Zo blijkt, dat de nieuwe huurder een merkkelijk voordeel haalt uit de inrichtingswerken uitgevoerd door zijn voorganger met de uitdrukkelijke of stilzwijgende machtiging van de verhuurder, of met deze van de rechter, heeft de uittredende huurder, die niet vervallen is van zijn recht op hernieuwing, krachtens artikel 14, 4^o, en die evenmin een uitwinningvergoeding geniet, bepaald overeenkomstig artikel 28, tegenover de verhuurder een vordering strekkende tot het verlenen van een vergoeding tot het beloop van het blijvend voordeel dat de inbezitnemer uit deze meerwaarde haalt.

ART. 33.

De vergoedingen die kunnen worden aangeboden of verschuldigd zijn door de verhuurder van de bijlokale die niet terzelfder tijd deze is van het hoofdgebouw, krachtens artikelen 14, laatste alinea, 16, 17, 28 en 29, alsmede door een nieuwe huurder, bij toepassing van artikelen 24, 1^o, en 28, worden forfaitair vastgesteld op het totaal bedrag van de laatste drie jaar huur van die lokalen. In de onderstelling van de laatste alinea van artikel 28, is de vergoeding, verschuldigd door de inbezitnemer te goeder trouw, gelijk aan het bedrag van het laatste jaar huur.

ART. 34.

De bij artikelen 28 tot 31 en bij artikel 37 voorziene vorderingen, en de betwistingen ontstaan uit de huurovereenkomst van een handelszaak, worden in eerste aanleg gebracht vóór de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

Het beroep wordt ingediend bij de rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied en ingeschreven op de rol van de bij artikel 27 voorziene speciale kamer.

Afdeling VIII. — *Diverse bepalingen.*

ART. 35.

De in artikelen 2, 8, 10, 12, 22, 25 en 26 voorziene termijnen worden berekend van af de dag der afgifte ter post van de aangetekende brief met kennisgeving van ontvangst, of van de datum van het deurwaardersexploit.

Le destinataire d'une lettre recommandée envoyée sans l'avis de réception prescrit ne pourra arguer de la nullité cette notification, s'il est prouvé par l'expéditeur qu'il en a eu connaissance. Cette preuve résultera à suffisance de la délivrance, par l'administration des postes, d'un écrit attestant que l'envoi a été, soit délivré à la personne ou au domicile du destinataire, soit retiré par lui au guichet du bureau postal distributeur, dans le délai de garde prévu par les règlements en la matière.

ART. 36.

Il est loisible aux parties de recourir au préliminaire de la conciliation.

La requête en conciliation doit, en ce cas, être présentée en double exemplaire au greffe de la justice de paix compétente dans le délai de procédure fixé par la disposition de la présente loi dont il est fait application.

Le greffier adresse la requête à la partie défenderesse avec invitation de comparaître à une prochaine audience qu'il détermine, en laissant à la partie convoquée un délai de huit jours francs au moins,

Les parties comparaissent en personne et, en cas d'excuse légitime, par porteur de procuration spéciale.

Si les parties se concilient, il est dressé acte de leur accord en un procès-verbal signé par elles, le juge et le greffier.

Si la partie appelée ne comparait pas, ou si la conciliation ne peut se réaliser, il en est dressé procès-verbal dans les formes prescrites à l'alinéa précédent, et la partie requérante est tenue de faire donner citation dans les quinze jours suivant la signature du procès-verbal.

Les délais institués par les alinéas deuxième et sixième du présent article doivent être observés à peine de forclusion.

ART. 37.

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables :

1^o dans le cas où le bailleur, en raison d'une association avec le preneur ou pour tout autre motif, participe aux risques de l'exploitation du fonds;

2^o exception faite des dispositions des articles 4 et 10, dans le cas où le bailleur, qu'il soit propriétaire ou locataire de l'immeuble, donne à la fois en location ou sous-location l'immeuble et le fonds de commerce ou d'industrie qui s'y trouve exploité; toutefois, à l'expiration du bail, le preneur sortant est fondé à réclamer une indemnité mesurée à la plus-value acquise au fonds par ses impenses ou l'accrois-

De geadresseerde van een zonder de voorgeschreven kennisgeving van ontvangst verzonden aangetekende brief, kan zich op de nietigheid van die kennisgeving niet beroepen, indien door de afzender bewezen wordt, dat hij kennis er van heeft gehad. Dit bewijs zal genoegzaam blijken uit de afgifte door het bestuur der posterijen, van een geschrift waarbij wordt bevestigd, dat de verzending, hetzij werd afgeleverd aan de persoon of aan de woonplaats van de geadresseerde, hetzij door hemzelf aan het loket van het postkantoor van uitreiking werd afgehaald, binnen de door de reglementen ter zake bepaalde bewaartermijn.

ART. 36.

Het staat partijen vrij hun toevlucht te nemen tot de voorafgaande poging tot verzoening.

Het verzoekschrift tot verzoening moet, in dit geval, in duplo ter griffie van het bevoegd vredege-recht worden ingediend, binnen de termijn van rechtspleging vastgesteld door de bepaling van deze wet welke wordt toegepast.

De griffier stuurt het verzoekschrift aan de verwerende partij, met uitnodiging te verschijnen op een volgende zitting die hij vaststelt, waarbij aan de opgeroepen partij een termijn van ten minste acht vrije dagen wordt gelaten.

Partijen verschijnen in persoon en in geval van wettige verschoning, door een lasthebber voorzien van een bijzondere volmacht.

Indien partijen tot verzoening komen, wordt akte opgemaakt van hun accoord en een proces-verbaal, getekend door haar, de rechter en de griffier.

Indien de opgeroepen partij niet verschijnt, of indien de verzoening niet kan tot stand komen, wordt daarvan proces-verbaal opgemaakt in de bij de vorige alinea voorgeschreven vormen, en de eisende partij is verplicht dagvaarding te doen betekenen binnen vijftien dagen na de ondertekening van het proces-verbaal.

De termijnen ingesteld bij de tweede en zesde alinea van dit artikel moeten worden nagekomen, op straffe van verval.

ART. 37.

De bepalingen van deze wet zijn niet toepasselijk :

1^o ingeval de verhuurder, om reden dat hij met de huurder een vereniging heeft opgericht of om alle andere redenen, de risico's der exploitatie van de zaak deelt;

2^o met uitzondering van de bepalingen van de artikelen 4 en 10, ingeval de verhuurder, hij zij eigenaar of huurder van het onroerend goed, terzelfder tijd het onroerend goed en de daarin geëxploiteerde handels- of nijverheidszaak in huur of onderhuur geeft; bij het verstrijken der huurovereenkomst is de uittredende huurder evenwel gemachtigd een vergoeding te eisen in verhouding tot de

sement de clientèle qu'il prouverait être son œuvre personnelle.

ART. 38.

Sont nulles et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les stipulations contraires aux dispositions de la présente loi, ainsi que toutes conventions conclues en vue d'en éluder l'application.

ART. 39.

Le preneur privé, pour une cause quelconque, du bénéfice du renouvellement et à l'exception du cas où il aurait été indemnisé en application de l'article 14, dernier alinéa, est autorisé à placer sur l'immeuble qu'il quitte, à un endroit apparent et ce pendant six mois à dater de l'expiration de son bail, un avis de dimension normale indiquant le lieu où il a transféré son commerce ou son industrie. Il ne peut être assujetti de ce chef à une indemnité quelconque envers le bailleur ou le nouvel occupant.

ART. 40.

Le bénéfice de la présente loi ne peut être réclamé que par les Belges, les étrangers autorisés par le Roi à établir leur domicile en Belgique et à y exercer une activité professionnelle ou ceux ressortissant d'un pays dont, à défaut d'une réciprocité reconnue par traité, le droit en vigueur ou les coutumes garantissent aux Belges des droits au moins équivalents pour la protection du fonds de commerce.

Section IX. — *Dispositions transitoires.*

ART. 41.

Sauf ce qui est dit ci-après, la présente loi est applicable aux baux en cours à l'époque de son entrée en vigueur.

Jusqu'au jour où une loi modifiant l'article 2 de la loi du 15 décembre 1872 aura décidé du caractère commercial des actes accomplis dans l'exercice d'une profession artisanale, les dispositions de la présente loi s'étendront aux baux d'immeubles ou parties d'immeubles consentis aux artisans vendant directement au public, lors même que les opérations de vente ne seraient que l'accessoire de leur profession.

ART. 42.

Les baux dont le terme contractuel est échu, mais qui sont légalement prorogés par l'effet des lois temporaires sur les baux à loyer, le resteront jusqu'à l'expiration des six mois suivant l'entrée en vigueur de la présente loi.

meerwaarde door de zaak verkregen, door zijn uitgaven of door de aangroei der clientèle, waarvan hij bewijzen zou dat deze aan zijn persoonlijke werking te danken is.

ART. 38.

Zijn nietig en van gener waarde, welke ook de vorm er van zij, de met de bepalingen van deze wet strijdige bedingen, alsmede alle overeenkomsten, gesloten om de toepassing er van te ontduiken.

ART. 39.

De huurder die, om welke reden ook, beroofd wordt van het voordeel der hernieuwing en met uitzondering van het geval waarin hij bij toepassing van artikel 14, laatste alinea, zou vergoed geweest zijn, is gemachtigd op een zichtbare plaats van het onroerend goed dat hij verlaat, en zulks gedurende zes maanden te rekenen van het verstrijken van zijn huurovereenkomst, een bericht van normale afmetingen aan te plakken, dat de plaats vermeldt naar welke hij zijn handels- of nijverheidsbedrijf heeft overgebracht. Er kan hem uit dien hoofde, noch door de verhuurder, noch door de nieuwe huurder, enige vergoeding aangerekend worden.

ART. 40.

Het genot van deze wet kan alleen ingeroepen worden door de Belgen, de vreemdelingen die door de Koning gemachtigd werden hun woonplaats in België te vestigen en er een beroepsbedrijvigheid uit te oefenen, of de onderdanen van een land, waarvan het geldend recht of de gewoonten, bij gebreke van een bij verdrag erkende wederkerigheid, aan de Belgen ten minste gelijkwaardige rechten voor de bescherming van de handelszaak waarborgen.

Afdeling IX. — *Overgangsbepalingen.*

ART. 41.

Behoudens wat hierna gezegd wordt, is deze wet toepasselijk op de huurovereenkomsten die lopen op het tijdstip waarop zij in werking treedt.

Tot op de dag waarop een wet, waardoor artikel 2 der wet van 15 December 1872 wordt gewijzigd, het handelskarakter heeft vastgesteld van de handelingen verricht bij de uitoefening van een ambachtsbedrijvigheid, worden de bepalingen van deze wet uitgebreid tot de huurovereenkomsten van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen toegestaan aan ambachtslieden die rechtstreeks aan het publiek verkopen, zelfs indien de verkoopverrichtingen slechts een bijkomstigheid van hun beroep mochten uitmaken.

ART. 42.

De huurovereenkomsten waarvan de krachtens overeenkomst bepaalde termijn verstreken is, maar die wettelijk werden verlengd ingevolge de tijdelijke wetten op de huishuur, blijven van kracht totdat zes maanden na inwerkingtreding van deze wet verstreken zijn.

Le preneur sera tenu, à peine de forclusion, de former endéans ce délai la demande en renouvellement prévue par l'article 12.

Cette demande introduite dans le délai utile emportera nouvelle prorogation du bail pendant toute la durée de la procédure. Si le bail est renouvelé, il prendra rétroactivement cours à la date de la demande en renouvellement.

Pour les baux en cours dont l'échéance serait éloignée de moins de 18 mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, le preneur bénéficiera d'une prorogation d'une durée équivalente au temps nécessaire pour compléter le délai de dix-huit mois visé par l'article 12.

Si le bail, dont le renouvellement est demandé, se rapporte à un immeuble qui est administré par un administrateur provisoire, celui-ci ne pourra invoquer l'article 5, alinéa 3, de la présente loi.

La présente loi n'est pas applicable aux baux commerciaux, auxquels il a été mis fin en vertu d'un jugement coulé en force de chose jugée, qui n'a pas été exécuté en vertu des lois temporaires en matière de baux à loyer.

Art. 43.

Demeure valable la stipulation, incluse dans les baux conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi, qui réserve au preneur seul la faculté de résiliation en cours de bail.

Art. 44.

Le locataire qui n'a pas créé le fonds de commerce qu'il exploite, ni acquis la propriété de ce fonds, ne peut se prévaloir du droit de renouvellement.

Il n'a droit à indemnité que dans la mesure fixée par l'article 37, 2°.

Art. 45.

Les locataires qui ont assumé contractuellement envers le propriétaire de l'immeuble la charge de transformations répondant aux conditions définies par l'article 14, 3°, et dont l'exécution aurait dû être différée à raison des difficultés économiques nées de la guerre ou des suites de l'occupation, jouissent à l'égard des sous-locataires du droit de reprise admis par cette disposition. La circonstance que le retard apporté à l'exécution des travaux procède desdites difficultés sera présumée si les sous-locations ont été consenties, soit à titre précaire, soit à court terme, soit pour une période indéterminée.

De huurder is, op straffe van uitsluiting, gehouden binnen deze termijn het bij artikel 12 bepaalde verzoek tot hernieuwing in te dienen.

Dit verzoek, ingediend binnen de behoorlijke termijn, brengt nieuwe verlenging van de huurovereenkomst mede tijdens de gehele duur van de rechtspleging. Indien de huurovereenkomst wordt hernieuwd, begint zij met terugwerkende kracht te lopen op de datum van het verzoek tot hernieuwing.

Voor de lopende huurovereenkomsten, die zouden verstrijken binnen een termijn van minder dan 18 maanden te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet, geniet de huurder een verlenging waarvan de duur gelijkwaardig is aan de tijd die nodig is om de in artikel 12 bedoelde termijn van achttien maanden aan te vullen.

Indien de huurovereenkomst, waarvan de hernieuwing wordt gevraagd, betrekking heeft op een onroerend goed dat door een voorlopig beheerder wordt beheerd, kan deze laatste artikel 5, alinea 3, van deze wet niet invoeren.

De wet is niet toepasselijk op de handelshuurovereenkomsten, waaraan een einde werd gemaakt krachtens een in kracht van gewijsde gegaan vonnis, dat niet uitgevoerd werd op grond van de tijdelijke wetten in zake huishuur.

Art. 43.

Geldig blijft de bepaling voorkomend in de vóór de inwerkingtreding van deze wet gesloten huurovereenkomsten, volgens welke het alleen de huurder vrij staat de lopende huurovereenkomst te verbreken.

Art. 44.

De huurder die de door hem gedreven handelszaak niet tot stand heeft gebracht, noch de eigendom van deze zaak verworven heeft, kan geen aanspraak maken op het recht op hernieuwing.

Hij heeft slechts recht op schadevergoeding voor zover deze vastgesteld is bij artikel 37, 2°.

Art. 45.

De huurders die bij overeenkomst jegens de eigenaar van het onroerend goed de verplichting op zich genomen hebben om tot verbouwingen over te gaan, die aan de voorwaarden bepaald in artikel 14, 3°, beantwoorden, en waarvan de uitvoering was moeten uitgesteld worden ter oorzaak van uit de oorlog of uit de gevolgen der bezetting voortvloeiende economische moeilijkheden, genieten ten opzichte van de onderhuurders het door gezegde bepaling toegelaten recht van terugneming. De omstandigheid dat de vertraging, ondergaan in de uitvoering der werken, voortkomt van bovenbedoelde moeilijkheden, wordt vermoed wanneer de onderverhuringen werden toegestaan, hetzij ter bede, hetzij op korte termijn, hetzij voor een onbepaald tijdperk.

CHAPITRE II.

Section I. — *De la vente du fonds de commerce.*

ART. 46.

La vente d'un fonds de commerce est régie par les dispositions du Code civil, sauf les modifications et exceptions prévues par la présente loi.

ART. 47.

Le fonds de commerce ne peut être cédé par le preneur, à peine de nullité de la cession, pendant les périodes fixées par les articles 12 et suivants de la présente loi pour débattre, soit à l'amiable, soit en justice, le renouvellement du bail.

ART. 48.

Le fonds de commerce ne peut pareillement être cédé par le preneur, avant deux années révolues d'exercice effectif et personnel. Il en est de même, en cas de renouvellement du bail, pendant les deux premières années suivant le renouvellement.

Le cessionnaire ne peut, à son tour, céder le fonds de commerce avant deux années révolues d'exercice personnel et effectif.

Il peut être fait exception à l'interdiction comminée par les deux alinéas qui précèdent, si la cession est faite, après décès du preneur, par ses héritiers ou légataires.

Il peut y être également fait exception pour motifs personnels ou familiaux spécialement graves, laissés à l'appréciation du juge.

Il appartient au bailleur à qui a été notifiée une convention de cession faite au mépris des interdictions qui précèdent, de s'y opposer sans que le juge puisse passer outre à cette opposition, sinon dans les limites des exceptions autorisées par les alinéas 3 et 4 du présent article.

ART. 49.

Toute déclaration inexacte, toute réticence du vendeur, notamment quant au chiffre d'affaires ou à l'importance de la clientèle, susceptibles d'avoir exercé une influence sur le consentement de l'acheteur, ouvrent au profit de ce dernier l'action en nullité du chef de dol, sans qu'il ait à rapporter la preuve de la mauvaise foi du vendeur.

Il en sera pareillement si le vendeur a dissimulé à l'acquéreur l'existence à sa charge d'un motif de résiliation du bail en cours.

Il est loisible aux parties de convenir de la reprise par l'acquéreur de tout ou partie des obligations contractées par le vendeur envers des tiers relativement au fonds vendu, mais l'acheteur n'est tenu

HOOFDSTUK II.

Afdeling I. — *Verkoop van de handelszaak.*

ART. 45.

De verkoop van een handelszaak wordt geregeld door de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de wijzigingen en uitzonderingen door deze wet voorzien.

ART. 47.

De handelszaak kan door de huurder niet afgestaan worden, op straffe van nietigheid van de afstand, gedurende de in de artikelen 12 en volgende van deze wet vastgestelde tijdsbestekken om, hetzij in der minne, hetzij vóór de rechter, de hernieuwing van de huurovereenkomst te behandelen.

ART. 48.

De handelszaak kan door de huurder ook niet worden afgestaan vooraleer twee jaar van werkelijke en persoonlijke uitoefening verlopen zijn. Hetzelfde geldt, in geval van hernieuwing van de huurovereenkomst, tijdens de eerste twee jaren die volgen op die hernieuwing.

De overnemer kan, op zijn beurt, de handelszaak niet afstaan vooraleer twee jaren van persoonlijke en werkelijke uitoefening verlopen zijn.

Er kan een uitzondering worden gemaakt op het in de vorige twee alinea's bepaalde verbod, indien de afstand, na overlijden van de huurder, wordt gedaan door zijn erfgenamen of legatarissen.

Er kan eveneens een uitzondering worden op gemaakt om bijzonder ernstige persoonlijke of familieredenen, die aan de beoordeeling van de rechter worden overgelaten.

Het hoort de verhuurder aan wie een in weerwil van voorgaande verbodsbepalingen gesloten overeenkomst van afstand werd betekend, toe zich er tegen te verzetten zonder dat de rechter over dit verzet kan heenstappen, tenzij binnen de perken van de door alinea's 3 en 4 van dit artikel toegestane uitzonderingen.

ART. 49.

Elke onnauwkeurige verklaring, iedere verzwijging van de verkoper, inzonderheid wat het zakencijfer of de belangrijkheid der cliënteel betreft, waardoor de toestemming van de koper kan worden beïnvloed, hebben, ten bate van deze laatste, het instellen van een vordering tot nietigheid uit hoofde van bedrog ten gevolge, zonder dat hij verplicht zij het bewijs van kwade trouw vanwege de verkoper te leveren.

Hetzelfde geldt indien de verkoper de verkrijger onwetend gelaten heeft van het bestaan te zijnen laste van een reden tot verbreking van de lopende huurovereenkomst.

Het staat partijen vrij overeen te komen omtrent de gehele of gedeeltelijke terugnemings door de verkrijger, van de door de verkoper tegenover derden aangegane verbintenissen betreffende de ver-

d'exécuter que celles de ces obligations qui auront fait l'objet d'une spécification précise, avec indication des sanctions prévues, telles les clauses pénales. A défaut de pareille spécification, le vendeur n'a pas d'action contre l'acquéreur pour le contraindre soit à exécuter ces obligations, soit à supporter ces sanctions, et les tiers intéressés ne peuvent se prévaloir de l'article 1121 du Code Civil.

ART. 50.

La cession du fonds de commerce confère au cessionnaire un droit d'usage illimité dans sa durée de l'enseigne et du nom commercial, sauf convention contraire.

ART. 51.

L'acquéreur d'un fonds de commerce n'est réputé propriétaire à l'égard des tiers qu'à dater de l'inscription de la cession au Registre du Commerce.

ART. 52.

Sauf stipulation contraire, l'obligation de garantie comporte pour le vendeur l'interdiction de se rétablir dans un commerce similaire pendant une durée de deux années à dater de l'inscription de la cession au Registre du Commerce. L'interdiction est limitée, pour les commerces de détail, à un rayon d'un kilomètre autour du siège du commerce cédé et de ses succursales.

En cas de contravention du vendeur aux interdictions contractuelles ou légales prévues à l'alinéa précédent, l'acquéreur dispose de l'action en cessation instituée par l'arrêté royal du 23 décembre 1934, sans préjudice aux sanctions du droit commun, et à celle prévue aux articles 4 et 5 de l'arrêté royal précité.

ART. 53.

Le vendeur d'un fonds de commerce a privilège sur le fonds vendu, en quelques mains qu'il passe, pour sûreté du paiement du prix et des charges, pour autant que les conditions de forme et de publicité prescrites par les articles 54, 65 et 66 aient été observées.

Ce privilège ne porte que sur les éléments du fonds énumérés à l'inscription, et, à défaut de spécification, sur le droit au bail, l'enseigne, le nom commercial, le matériel et le mobilier commercial ou industriel, la clientèle et l'achalandage. Il peut comprendre les matières premières et marchandises en stock, à concurrence de cinquante pour cent de leur valeur.

ART. 54.

La vente d'un fonds de commerce dont tout ou partie du prix ou des charges demeureront dus, ne peut, si le vendeur entend se prévaloir du privilège

kochte zaak, maar de koper is slechts gehouden die verbintenissen uit te voeren, die het voorwerp van een nauwkeurige opgave zullen uitgemaakt hebben, met aanduiding der voorziene sancties, zoals de strafbepalingen. Bij gebreke van zulkdanige opgave, heeft de verkoper geen vordering tegen de verkrijger om hem te dwingen, hetzij deze verbintenissen uit te voeren, hetzij deze sancties te dragen, en de belanghebbende derden kunnen zich niet beroepen op artikel 1121 van het Burgerlijk Wetboek.

ART. 50.

De afstand van de handelszaak verleent de overnemer een in zijn duur onbeperkt recht op het gebruik van het uithangbord en van de handelsnaam, behoudens strijdige overeenkomst.

ART. 51.

De verkrijger van een handelszaak wordt ten opzichte van derden slechts als eigenaar geacht van de datum af der inschrijving van de afstand in het Handelsregister.

ART. 52.

Behoudens strijdig beding, behelst de verplichting tot vrijwaring voor de verkoper, het verbod om opnieuw een gelijkaardige handel te drijven gedurende twee jaar te rekenen van de datum der inschrijving van de afstand in het Handelsregister. Het verbod wordt voor de kleinhandelsbedrijven beperkt tot een straal van één kilometer rond de zetel van het afgestane handelsbedrijf en van zijn bijhuizen.

Zo de verkoper de in vorige alinea voorziene, uit overeenkomst ontstane of wettelijke verbodsbepalingen overtreedt, heeft de koper de bij koninklijk besluit van 23 December 1934 ingestelde vordering tot staking, onverminderd de strafbepalingen van het gemeen recht en deze voorzien in artikelen 4 en 5 van voornoemd koninklijk besluit.

ART. 53.

De verkoper van een handelszaak heeft een voorrecht op de verkochte zaak, in welke handen deze ook moge overgaan, tot zekerheid voor betaling van de prijs en van de lasten, in zover de in de artikelen 54, 65 en 66 voorgescreven voorwaarden in zake vorm en openbaarheid in acht genomen werden.

Dit voorrecht slaat slechts op de bij de inschrijving opgesomde bestanddelen van de handelszaak en, bij gebreke van nauwkeurige opgave, op het recht op huurceel, het uithangbord, de handelsnaam, het materieel en de handels- of nijverheidsinboedel, de clientèle en de beklanting. Het kan de grondstoffen en voorradige koopwaren omvatten, ten belope van vijftig ten honderd van hun waarde.

ART. 54.

Indien de verkoper op het bij vorig artikel ingesteld voorrecht aanspraak wenst te maken, kan de verkoop van een handelszaak, waarvan de prijs of

instauré par l'article précédent, être consenti que par un acte authentique ou sous seing privé, rendus publics par l'inscription au registre du commerce.

L'inscription du privilège est faite conjointement avec celle de la cession, suivant les formalités prévues à l'article 65. Ces inscriptions doivent être prises dans le délai de vingt jours de la date de la vente, et ce à peine de déchéance du privilège.

La créance privilégiée du vendeur n'est cessible que moyennant la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil et l'inscription de la cession en marge de celle du privilège. Toute autre forme de cession est sans effet à l'égard du débiteur comme des tiers.

ART. 55.

Le vendeur d'un fonds de commerce non payé a le choix entre l'exercice de son privilège et celui de l'action en résolution. Le bailleur sera appelé, dans cette dernière hypothèse, s'il échet, en déclaration de jugement commun.

L'action en résolution doit, à peine de non-recevabilité, être inscrite en marge de l'inscription de la cession. Les décisions judiciaires intervenues sur cette demande devront être inscrites à la suite de cette mention marginale. L'article 3 de la loi du 16 décembre 1851 est applicable à ces décisions, la justification de l'accomplissement de cette formalité étant requise du dépositaire du Registre du Commerce.

Toute déchéance du privilège, notamment par le défaut d'inscription régulière, entraîne *ipso facto* la déchéance de l'action en résolution à l'égard des tiers.

Le privilège du vendeur et son action en résolution sont maintenus en cas de faillite à l'égard de la masse. Toutefois, le curateur peut, en désintéressant le vendeur, arrêter l'exercice de l'action en résolution.

ART. 56.

A défaut de paiement, le créancier privilégié peut, après une mise en demeure signifiée au débiteur et dénoncée, si le débiteur est locataire, au bailleur, et en s'adressant par requête au Président du Tribunal de Commerce du domicile du débiteur, obtenir l'autorisation de faire vendre l'objet de son privilège, soit de gré à gré, soit publiquement, au choix du Président.

Il ne sera statué sur cette requête que cinq jours francs après qu'elle aura été signifiée au débiteur, au bailleur et aux créanciers opposants, avec invitation à faire dans l'intervalle parvenir leurs observations au Président, s'il échet.

de lasten geheel of ten deele verschuldigd blijven, slechts toegestaan worden door een authentieke akte of door een onderhandse akte, door de inschrijving in het Handelsregister openbaar gemaakt.

De inschrijving van het voorrecht gebeurt gezamenlijk met deze van de afstand, overeenkomstig de vormen voorzien in artikel 65. Deze inschrijvingen moeten genomen worden binnen een termijn van twintig dagen, te rekenen van de datum van de verkoop, en zulks op straffe van verval van het voorrecht.

De bevoorrechte schuldvordering van de verkoper kan slechts afgestaan worden, mits de in artikel 1690 van het Burgerlijk Wetboek voorgeschreven betekening en inschrijving van de afstand op de rand van die van het voorrecht. Iedere andere vorm van afstand blijft, zowel ten opzichte van de schuldenaar als van derden, zonder gevolg.

ART. 55.

De verkoper van een niet betaalde handelszaak heeft de keuze tussen de uitoefening van zijn voorrecht en die van de vordering tot ontbinding. De verhuurder wordt, in deze laatste veronderstelling, zo 't geval zich voordoet, opgeroepen tot de bindend-verklaring van het vonnis voor alle partijen.

De vordering tot ontbinding moet, op straffe van niet-ontvankelijkheid, op de rand van de inschrijving van de afstand ingeschreven worden. De ingevolge deze eis tot stand gekomen rechterlijke beslissingen worden onderaan op deze randvermelding ingeschreven. Artikel 3 der wet van 16 December 1851 is op deze beslissingen toepasselijk; het bewijs van het vervullen dezer vormen wordt van de bewaarder van het Handelsregister geëist.

Ieder verval van het voorrecht, namelijk ten gevolge van het ontbreken van een regelmatige inschrijving, brengt *ipso facto* het verval van de vordering tot ontbinding ten opzichte van derden mede.

Het voorrecht van de verkoper en zijn vordering tot ontbinding blijven, in geval van faillissement, ten opzichte van de massa behouden. Evenwel kan de curator, door de verkoper schadeloos te stellen, de uitoefening van de vordering tot ontbinding tegenhouden.

ART. 56.

Bij niet-betaling, kan de bevoorrechte schuldeiser, na een aan de schuldenaar betekende en, zo de schuldenaar huurder is, na een aan de verhuurder aangezegde ingebrekestelling, door zich bij verzoekschrift tot de Voorzitter van de Rechtbank van Koophandel van de woonplaats van de schuldenaar te richten, de toelating bekomen, om, naar keuze van de Voorzitter, het voorwerp van zijn voorrecht, hetzij uit de hand, hetzij openbaar te doen verkopen.

Over dit verzoekschrift wordt slechts uitspraak gedaan vijf vrije dagen nadat het aan de schuldenaar, aan de huurder en aan de verzet doende schuldeisers werd betekend met verzoek middelerwyl hun opmerkingen, zo daartoe gronden zijn, aan de Voorzitter te doen toekomen.

Si ce magistrat opte pour la vente de gré à gré, il désigne le mandataire judiciaire chargé de procéder à cette vente et commet un juge aux fins d'assurer la surveillance des conditions dans lesquelles elle s'opère.

La vente de gré à gré devra être homologuée par une ordonnance présidentielle rendue sur le rapport du magistrat commis et n'aura d'effet qu'à partir de cette ordonnance.

Si la vente publique est ordonnée, elle aura lieu par le ministère d'un notaire désigné à cette fin, et dans la forme ordinaire des ventes publiques.

ART. 57.

L'ordonnance autorisant la vente n'est toutefois exécutoire qu'après avoir été signifiée, à la requête du poursuivant, au débiteur, au bailleur, ainsi qu'aux créanciers inscrits et opposants avec, si la vente publique a été ordonnée, indication des jours, lieu et heure auxquels il y sera procédé, et sommation de prendre connaissance du cahier des charges et d'y contredire, s'il échet, dans le délai fixé à l'alinéa suivant.

La dite ordonnance deviendra définitive, si dans les quinze jours de cette signification, le débiteur, le bailleur et les créanciers sommés, ne forment pas opposition à la vente ou contradiction au cahier des charges, avec assignation devant le tribunal de commerce.

Le jugement rendu sur cette assignation est exécutoire nonobstant appel et sans caution. Il peut être rendu exécutoire nonobstant opposition.

Le délai d'appel est de quinze jours à compter de la signification à personne ou à domicile.

ART. 58.

L'adjudication publique est signifiée par extrait au débiteur, à la requête du poursuivant. L'extrait contient les noms et domiciles des personnes visées à l'alinéa premier de l'article 57, ainsi que ceux du notaire instrumentant et de l'acquéreur, la date de la vente et le prix auquel le fonds a été adjugé.

L'action en nullité doit, à peine de forclusion, être intentée dans les quinze jours de la signification, et contre les personnes mentionnées à l'extrait, devant le tribunal de commerce. Le délai d'appel est de quinze jours à compter de la signification du jugement à personne ou à domicile.

Indien deze magistraat zich voor de verkoop uit de hand uitspreekt, duidt hij de gerechtelijke lasthebber aan, die gelast wordt tot deze verkoop over te gaan en stelt een rechter aan om het toezicht te verzekeren op de voorwaarden waarin hij geschiedt.

De verkoop uit de hand moet door een bevelschrift van de Voorzitter, uitgevaardigd op grond van het verslag van de aangestelde magistraat, bekrachtigd worden en heeft slechts gevolg van dit bevelschrift af.

Indien de openbare verkoop bevolen wordt, geschiedt deze door het ambt van een hiertoe aangewezen notaris, en in de gewone vorm van de openbare verkoppingen.

ART. 57.

Het bevelschrift, waarbij de verkoop toegelaten wordt, is evenwel slechts uitvoerbaar nadat het, wanneer de openbare verkoping bevolen werd, op verzoek van de aanlegger, aan de schuldenaar, de verhuurder, alsmede aan de ingeschreven en verzet doende schuldeisers werd betekend, met aanduiding van dag, plaats en uur waarop er toe zal overgegaan worden en aanmaning om binnen de in de volgende alinea bepaalde termijn, inzage te nemen van het bestek en, in voorkomend geval, tegenspraak te doen.

Bedoeld bevelschrift geldt als onherroepelijk indien, binnen vijftien dagen na deze betekening, de aangemaande schuldenaar, verhuurder en schuldeisers geer: verzet doen tegen de verkoop of tegenspraak tegen het bestek, met dagvaarding vóór de rechtbank van koophandel.

Het op die dagvaarding gewezen vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande beroep en zonder borgstelling. Het kan als uitvoerbaar gewezen worden niettegenstaande verzet.

De termijn om beroep aan te tekenen bedraagt vijftien dagen te rekenen van de dag van de betekening aan de persoon of aan de woonplaats.

ART. 58.

De openbare toewijzing wordt, op verzoek van de aanlegger, bij uittreksel aan de schuldenaar betekend. Het uittreksel vermeldt naam en woonplaats van de in de eerste alinea van artikel 57 bedoelde personen, alsmede die van de werkende notaris en van de koper, de datum van de verkoop en de prijs tegen welke het goed werd toegewezen.

De vordering tot nietigheid moet, op straffe van uitsluiting, worden ingesteld vóór de rechtbank van koophandel binnen vijftien dagen na de betekening en tegen de in het uittreksel vermelde personen. De termijn om beroep aan te tekenen bedraagt vijftien dagen, te rekenen van de dag van de betekening van het vonnis aan de persoon of aan de woonplaats.

Section II. — *Du nantissement du fonds de commerce.*

ART. 59.

Le fonds de commerce peut être donné en nantissement dans les conditions déterminées par la présente loi, en faveur seulement des banques et établissements de crédit agréés par le Gouvernement et se soumettant, pour ce genre d'opérations, aux conditions déterminées par l'arrêté d'agrément.

ART. 60.

Le nantissement ne peut résulter que d'un acte authentique ou sous seing privé, rendu public suivant les dispositions des articles 62, 65 et 66.

ART. 61.

Le nantissement comprend nécessairement l'ensemble des valeurs essentielles tant corporelles qu'incorporelles qui composent le fonds de commerce et notamment : le droit au bail, l'enseigne, le nom commercial, le matériel et le mobilier commercial ou industriel la clientèle et l'achalandage.

Il peut grever les matières premières et marchandises en stock à concurrence de cinquante pour cent de leur valeur.

Il peut être étendu par la convention des parties aux éléments adventices du fonds : les marques de fabrique et de commerce, les brevets d'invention ou licences, les dessins et modèles industriels, et, généralement, les droits de propriété industrielle, littéraire ou artistique qui y sont attachés.

Il s'étend, sauf convention contraire, aux succursales, mais il peut aussi ne porter que sur une ou plusieurs de ces succursales, à charge pour les parties de les désigner spécifiquement.

ART. 62.

La publicité du nantissement résulte de l'inscription qui en est faite sur le folio même de l'inscription du fonds au registre de commerce de la situation de ce fonds, suivant les formes prescrites par l'art. 65 et l'application éventuelle de l'article 66.

En cas de faillite ou de concordat judiciaire, les articles 445, 446 et 447 de la loi du 18 avril 1851 sont applicables au nantissement du fonds de commerce.

ART. 63.

Le créancier nanti doit, à défaut de paiement à l'échéance, observer pour obtenir réalisation de son gage, les formalités prescrites par les articles 56 à 58.

ART. 64.

Toute clause de l'acte constitutif du nantissement qui autoriserait le créancier à s'approprier le fonds de commerce ou à en disposer sans respecter les

Afdeling II. — *Verpanding van de handelszaak.*

ART. 59.

De handelszaak mag, onder de door deze wet bepaalde voorwaarden, in pand gegeven worden, enkel ten gunste van de door de Regering erkende banken en kredietinrichtingen, die zich voor deze soort verrichtingen onderwerpen aan de bij het erkenningsbesluit bepaalde voorwaarden.

ART. 60.

De verpanding kan slechts voortvloeien uit een authentieke akte of uit een onderhandse akte, openbaar gemaakt volgens de beschikkingen van de artikelen 62, 65 en 66.

ART. 61.

De verpanding omvat noodzakelijk het complex van de wezenlijke zowel lichamelijke als onlichamelijke waarden, waaruit de handelszaak bestaat en inzonderheid : het recht op huurceel, het uithangbord, de handelsnaam, het materieel, de handels- of nijverheidsinboedel, de clientèle en de beklanting.

Zij kan de grondstoffen en voorradige koopwaren bezwaren ten belope van vijftig ten honderd van hun waarde.

Zij kan, bij overeenkomst tussen partijen, uitgebreid worden tot de toevallige bestanddelen van de zaak : de fabrieks- en handelsmerken, de uitvindingsoctrooien of vergunningen, de nijverheidsteekeningen en -modellen en, in het algemeen, de rechten van de industriële, litteraire of artistieke eigendom, die ermede verbonden zijn.

Zij strekt zich, behoudens strijdige overeenkomst, uit tot de bijhuizen, maar zij kan ook slechts op een of meer van deze bijhuizen betrekking hebben, onder verplichting voor partijen ze nader aan te duiden.

ART. 62.

De openbaarheid der verpanding blijkt uit de inschrijving, die er van gedaan wordt op het folio zelf van de inschrijving van de zaak in het Handelsregister van de plaats waar die handelszaak gelegen is, overeenkomstig de in artikel 65 voorgescreven vormen en de gebeurlijke toepassing van artikel 66.

In geval van faillissement of van gerechtelijk accoord, zijn de artikelen 445, 446 en 447 van de wet van 18 April 1851 op de verpanding van de handelszaak toepasselijk.

ART. 63.

Bij gebreke van betaling op de vervalldag, moet de pandhoudende schuldeiser, ten einde de tegeltemaking van zijn pand te bekomen, de in de artikelen 56 tot 58 voorgescreven vormen nakomen.

ART. 64.

Elk beding van de vestigingsakte der verpanding, krachtens welke het de schuldeiser zou toegelaten zijn zich de handelszaak toe te eigenen of er over te

formalités prescrites par les articles 56 à 58, est nulle. Toute personne intéressée est recevable à se prévaloir de cette nullité.

Section III. — *Dispositions communes à la vente et au nantissement du fonds de commerce.*

A. — De l'inscription.

ART. 65.

Le vendeur ou le créancier gagiste présenteront au référendaire du tribunal de commerce ou au greffier du tribunal de première instance siégeant consulairement, l'expédition de l'acte authentique de vente ou l'un des originaux de l'acte sous seing privé.

Ils y joindront deux bordereaux dont l'un peut être porté sur l'expédition du titre. Ces bordereaux mentionnent :

1° les nom, prénoms, domicile et profession du créancier avec élection par lui de domicile dans l'arrondissement du greffe qui a reçu l'inscription;

2° les nom, prénoms, domicile et profession du débiteur;

3° les nom, prénoms, domicile et profession du bailleur si le débiteur est locataire de l'immeuble dans lequel le commerce est exercé;

4° l'indication spéciale de l'acte qui constate la vente ou le nantissement et la date de cet acte;

5° l'indication spéciale du fonds de commerce grevé du privilège ou donné en nantissement; celle des succursales s'il y a lieu;

6° le montant du capital et des accessoires garantis, le terme accordé au débiteur et, si la dette garantie est remboursable par acomptes, les échéances et le montant de ceux-ci. S'il a été convenu entre parties qu'à défaut de paiement à l'une des échéances prescrites, le solde de la dette deviendrait exigible, mention particulière doit être faite de cette stipulation;

7° le taux de l'intérêt si la dette porte intérêt.

Le référendaire ou le greffier remettront au requérant l'expédition ou l'original des titres et l'un des bordereaux au pied duquel ils certifieront avoir fait l'inscription avec mention de la date, du volume, du folio et du numéro d'ordre.

ART. 66.

Si le fonds grevé comprend des marques de fabrique ou de commerce, des brevets d'invention ou licences, des dessins ou modèles industriels, mention

beschikken, zonder de in de artikelen 56 tot 58 voorgeschreven vormen na te komen, is nietig. Elke belanghebbende persoon kan zich op deze nietigheid beroepen.

Sectie III. — *Gemeenschappelijke bepalingen in zake verkoop en verpanding van de handelszaak.*

A. — Inschrijving.

ART. 65.

De verkoper of de pandhoudende schuldeiser leggen aan de referendaris van de rechtbank van koop-handel of aan de griffier van de rechtbank van eerste aanleg met bevoegdheid in handelszaken, de uitgifte over van de authentieke verkoopakte of een der originelen van de onderhandse akte.

Ze moeten er twee borderellen aan toevoegen, waarvan een gehecht kan worden aan de uitgifte van de titel. Deze borderellen vermelden :

1° naam, voornamen, woonplaats en beroep van de schuldeiser, met keuze van de woonplaats door deze laatste gedaan in het arrondissement van de griffie waar de inschrijving genomen werd;

2° naam, voornamen, woonplaats en beroep van de schuldenaar;

3° naam, voornamen, woonplaats en beroep van de verhuurder, indien de schuldenaar huurder is van het onroerend goed waarin de handel gedreven wordt;

4° de bijzondere aanduiding van de akte tot vaststelling van de verkoop of de verpanding, alsmede de datum van deze akte;

5° de bijzondere aanduiding van de met het voorrecht bezwaarde of in pand gegeven handelszaak; in voorkomend geval, die der filialen;

6° het bedrag van het gewaarborgde kapitaal en toebehoren, de aan de schuldenaar toegestane termijn en, indien de gewaarborgde schuld op afbetaling werd aangegaan, de vervaldagen en het bedrag dezer afbetalingen. Zo er tussen partijen overeengekomen werd dat, bij gebreke van betaling op een der voorgeschreven vervaldagen, het saldo der schuld opvorderbaar wordt, moet deze bepaling nadrukkelijk vermeld worden;

7° het bedrag der rente, indien de schuld rente afwerpt.

De referendaris of de griffier overhandigen aan de verzoeker de uitgifte of het origineel van de titels en één der borderellen en verklaren aan de voet van deze laatste, dat ze de inschrijving hebben gedaan, en vermelden daarbij datum, boekdeel, folio en volgnummer.

ART. 66.

Indien de bezwaarde zaak fabrieks- of handelsmerken, uitvindingsoctrooien of vergunningen, nijverheidstekeningen of -modellen omvat, moet boven-

du privilège ou du nantissement doit être en outre faite en marge du procès-verbal de dépôt, sur la production d'un certificat d'inscription délivré par le référendaire ou le greffier.

L'omission de l'une des formalités prévues par les articles 65 et 66 entraînera la nullité de l'inscription à l'égard des tiers dans la mesure où elle portera préjudice.

ART. 67.

L'inscription s'opère au moment de la présentation des pièces, en présence et au vu du requérant.

ART. 68.

L'inscription garantit le privilège pour cinq années et le nantissement pour dix années.

Elle garantit en outre trois années d'intérêts.

Il peut être pris des inscriptions complémentaires, soit pour le capital impayé, soit pour les intérêts en retard, sur déclaration commune des parties actée par le dépositaire des registres et mentionnée à la suite de l'inscription primitive, sans que la durée totale de quinze ans puisse être dépassée.

ART. 69.

La radiation de l'inscription peut être volontaire ou judiciaire.

La radiation volontaire s'opère par la présentation au référendaire ou au greffier qui a procédé à l'inscription du brevet de l'acte authentique de mainlevée, si l'acte de vente ou l'acte constitutif du nantissement est lui-même authentique, ou de l'original de l'acte sous seing privé portant mainlevée lorsque les actes originaux auront été faits sous seing privé.

La radiation judiciaire est prononcée par le président du tribunal de commerce sur assignation de toute personne intéressée, à charge pour celle-ci de rapporter à suffisance la preuve de l'extinction de la créance. La décision du président est sans recours.

Les mentions marginales inscrites en exécution de l'article 66 seront rayées sur présentation d'un certificat du référendaire ou du greffier constatant la radiation de l'inscription.

B. — *Des droits des créanciers privilégiés.*

ART. 70.

Le propriétaire d'un fonds de commerce grevé du privilège du vendeur ou donné en nantissement est constitué gardien du fonds.

dien melding van het voorrecht of van de verpanding op de rand van het proces-verbaal van neerlegging gedaan worden, op overlegging van een bewijs van inschrijving, afgeleverd door de referendaris of de griffier.

Het verzuimen van een der in de artikelen 65 en 66 voorziene vormen, heeft nietigheid der inschrijving ten opzichte van derden ten gevolge, voor zover het nadeel toebrengt.

ART. 67.

De inschrijving geschiedt, op het oogenblik van het overleggen der stukken, in tegenwoordigheid en onder toezicht van de verzoeker.

ART. 68.

Door de inschrijving wordt het voorrecht of de verpanding voor een duur van tien jaar gewaarborgd.

Bovendien wordt er een over drie jaar lopende rente door gewaarborgd.

Op gemeenschappelijke verklaring van partijen, opgetekend door de bewaarder der registers en onderaan op de oorspronkelijke inschrijving vermeld, zonder dat de gezamenlijke duur van vijftien jaar mag overschreden worden, mogen er aanvullende inschrijvingen genomen worden, hetzij voor het onbetaald kapitaal, hetzij voor de achterstallige rente.

ART. 69.

De doorhaling van de inschrijving kan vrijwillig of gerechtelijk geschieden.

De vrijwillige doorhaling gebeurt op overlegging, aan de referendaris of aan de griffier die tot de inschrijving is overgegaan, van het brevet der authentieke akte van handlichting, indien de akte van verkoping of de akte waarbij de verpanding is gevestigd, zelf authentiek is, of op overlegging van het origineel der onderhandse akte betreffende de handlichting, wanneer de oorspronkelijke akten onderhands opgemaakt werden.

De gerechtelijke doorhaling wordt door de voorzitter van de rechtbank van koophandel uitgesproken op dagvaarding van ieder belanghebbende, die een voldoende bewijslast betreffende het tenietgaan van de schuldvordering kan aanbrengen. Tegen de uitspraak van de voorzitter kan geen rechtsmiddel worden aangewend.

De in uitvoering van artikel 66 ingeschreven randvermeldingen, worden doorgehaald op overlegging van een getuigschrift van de referendaris of van de griffier, waarin de doorhaling van de hoofdschrijving bevestigd wordt.

B. — *Rechten der bevoorrechte schuldeisers.*

ART. 70.

De eigenaar van een met het voorrecht van de verkoper bezwaarde of in pand gegeven handelszaak, wordt als bewaarder van de zaak aangesteld.

Le créancier a le droit, à dater de l'inscription, de saisir entre les mains des tiers détenteurs sans que ceux-ci puissent exciper de leur bonne foi les éléments du fonds grevé du privilège ou du nantissement qui auraient été aliénés ou déplacés sans son consentement, ces opérations étant nulles à son égard.

L'aliénation ou le déplacement frauduleux de tout ou partie des éléments du fonds est passible des peines prévues par l'article 491 du Code Pénal. Les dispositions du Livre I^{er} du Code Pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85, sont applicables à cette infraction.

ART. 71.

Le privilège du bailleur établi par le Code Civil s'étend à l'ensemble du fonds de commerce comme tel, mais il doit être exercé sans distraction. Ce privilège prime celui du vendeur et du créancier nanti, mais il ne peut être réclamé que pour les loyers de l'année échue, ceux de l'année courante jusqu'au jour fixé pour l'entrée en jouissance de l'acquéreur, l'acquittement des charges dues à cette date et les réparations locatives.

Si l'immeuble donné à bail comprend à la fois des locaux destinés à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie et à l'habitation, le bailleur ne pourra exercer son privilège sur le prix du fonds que si la garantie constituée par le mobilier de l'habitation est insuffisante.

En cas de vente de ce mobilier en même temps que du fonds de commerce, le privilège du bailleur s'exercera d'abord sur le prix de vente du mobilier et, seulement en cas d'insuffisance, sur le prix de vente du fonds dans les limites fixées à l'alinéa premier.

ART. 72.

Entre vendeurs ou entre créanciers nantis de gage sur le fonds, la préférence sera donnée à l'inscription la plus ancienne. Les droits résultant d'inscriptions prises le même jour s'exercent en concurrence.

ART. 73.

Le privilège et le nantissement s'étendent de plein droit aux accroissements et améliorations apportés au matériel, à l'outillage, au mobilier du fonds. Toutefois :

a) le vendeur de machines ou appareils employés dans les établissements industriels voit le privilège institué à son profit par l'article 20, 5^o, de la loi du 16 septembre 1851 primer celui du vendeur du fonds de commerce et celui du créancier nanti

Te rekenen van de dag der inschrijving, bezit de schuldeiser het recht beslag onder derden-houders te leggen, zonder dat deze zich op hun goede trouw kunnen beroepen, op de bestanddelen van een met het voorrecht of de verpanding bezwaarde zaak, die vervreemd of verplaatst zouden geweest zijn zonder zijn toestemming, gezien deze verrichtingen te zijnen opzichte nietig zijn.

Op bedrieglijke vervreemding of verplaatsing van het geheel of een gedeelte der bestanddelen van de handelszaak, zijn de straffen toepasselijk, voorzien in artikel 491 van het Wetboek van Strafrecht. De bepalingen van Boek I van het Wetboek van Strafrecht, met inbegrip van Hoofdstuk VII en van artikel 85, zijn op dit misdrijf van toepassing.

ART. 71.

Het door het Burgerlijk Wetboek ingericht voorrecht van de verhuurder strekt zich uit tot de handelszaak in haar geheel en als dusdanig, maar het moet zonder afscheiding worden uitgeoefend. Dit voorrecht heeft de voorrang op dit van de verkoper en van de pandhoudende schuldeiser, maar het mag slechts ingeroepen worden voor de huurgelden van het verlopen jaar, voor die van het lopende jaar tot op de dag van de ingentreding van de verkrijger, voor het voldoen van de op deze dag verschuldigde lasten en voor de herstellingen ten laste van de huurder.

Indien het verhuurd onroerend goed terzelfder tijd lokalen omvat die voor het exploiteren van een handels- of nijverheidsbedrijf en voor bewoning bestemd zijn, kan de verhuurder zijn voorrecht op de prijs van de handelszaak slechts uitoefenen indien de waarborg, gevormd door de inboedel der woning, ontoereikend is.

Indien deze inboedel terzelfder tijd als de handelszaak verkocht wordt, wordt het voorrecht van de verhuurder in de eerste plaats uitgeoefend op de verkoopprijs van de inboedel en, slechts in geval van ontoereikendheid, op de verkoopprijs van de handelszaak, binnen de in de eerste alinea vastgestelde perken.

ART. 72.

Tussen verkopers of tussen de pandhoudende schuldeisers op de handelszaak, dient de voorrang verleend aan de oudste inschrijving. De rechten die voortvloeien uit inschrijvingen welke op dezelfde dag werden genomen, worden, wat hun uitoefening betreft, op gelijke voet gesteld.

ART. 73.

Het voorrecht en de verpanding strekken zich van rechtswege uit tot de aan het materieel, de uitrusting, de inboedel van de zaak, aangebrachte aanwasten en verbeteringen. Evenwel :

a) het voorrecht ten voordele van de verkoper van in nijverheidsinrichtingen gebruikte machines of toestellen door artikel 20, 5^o, der wet van 16 September 1851 ingevoerd, moet de voorrang hebben op dat van de verkoper van de handelszaak en op

dont l'inscription est antérieure à celle de son propre privilège, à condition qu'il leur ait notifié cette inscription par lettre recommandée à la poste avec avis de réception, ou par exploit d'huissier ;

b) le privilège, instauré par la même disposition, du vendeur d'un objet mobilier corporel prime celui du bailleur, celui du vendeur du fonds et celui du créancier nanti dont l'inscription serait antérieure, pour autant que la notification prévue par l'article 23, alinéa 2, de la loi du 16 décembre 1851 ait été faite à ses créanciers.

ART. 74.

Si, en cas de non-renouvellement du bail, le bailleur est tenu envers le preneur sortant d'une indemnité d'éviction, le privilège du vendeur et celui du créancier nanti de gage s'exercent dans l'ordre fixé par l'article 72 sur le montant de cette indemnité. Ces créanciers peuvent faire valoir ce droit directement contre le bailleur, qui est personnellement tenu envers eux du paiement à due concurrence de l'indemnité dont s'agit.

Il en est de même à l'égard des indemnités dues par le nouveau preneur en vertu des articles 24 et 28.

ART. 75.

L'article 10 de la loi du 16 décembre 1851 est applicable à la destruction, à la perte ou à la détérioration du matériel, de l'outillage ou du mobilier industriel ou commercial grevés du privilège du vendeur ou du gage.

ART. 76.

La résiliation conventionnelle ou judiciaire d'un bail en cours prévue par l'article 6 de la présente loi ne peut s'opérer au détriment du vendeur privilégié ou du créancier nanti de gage. Ceux-ci sont, à peine d'inopposabilité de la résiliation, appelés devant le juge de paix saisi de la demande d'entérinement de la convention de résiliation ou de l'action en résiliation du bail, pour y présenter leurs observations. Il en sera de même des créanciers opposants. Si l'entérinement est demandé, les parties présentent requête au juge de paix qui fixera date pour l'homologation. Le greffe avise de cette date les créanciers inscrits ou opposants par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

L'entérinement sera refusé s'il met en péril l'exercice du privilège ou du gage.

dat van de pandhoudende schuldeiser wiens inschrijving dagtekent van vóór de datum van inschrijving van zijn eigen voorrecht, op voorwaarde dat hij hun deze inschrijving bij ter post aangetekend schrijven met kennisgeving van ontvangst of bij deurwaardersexploot heeft betekend;

b) het bij dezelfde bepaling ingevoerd voorrecht van de verkoper van een lichamelijke roerend goed heeft voorrang op dat van de verhuurder, op dat van de verkoper van de zaak en op dat van de pandhoudende schuldeiser wiens inschrijving ouder zou zijn, voor zover de in artikel 23, 2^e alinea, der wet van 16 December 1851 voorziene betekening aan de schuldeisers gedaan werd.

ART. 74.

Indien, ingeval van niet-hernieuwing der huur-overeenkomst, de verhuurder ten opzichte van de uittredende huurder een uitwinningsvergoeding verschuldigd is, wordt het voorrecht van de verkoper en dat van de pandhoudende schuldeiser uitgeoefend in de volgorde, in artikel 72 betreffende het bedrag van die schadevergoeding vastgesteld. Deze schuldeisers kunnen dit recht rechtstreeks tegen de verhuurder inroepen, die persoonlijk gehouden is hun de vergoeding waarvan sprake tot het passend bedrag te betalen.

Hetzelfde geldt ten opzichte van de vergoedingen die door de nieuwe huurder krachtens de artikelen 24 en 28 verschuldigd zijn.

ART. 75.

Artikel 10 der wet van 16 December 1851 is toepasselijk op de vernietiging, het verlies of de beschadiging van het met het voorrecht van de verkoper of met het pand bezwaard handels- of nijverheidsmaterieel, -uitrusting of -inboedel.

ART. 76.

De in artikel 6 van deze wet voorziene verbreking bij overeenkomst of gerechtelijke verbreking van een lopende huurovereenkomst, mag niet geschieden ten nadele van de bevoorrechte verkoper of van de pandhoudende schuldeiser. Deze worden, op straffe van verbeurte van het recht van tegenwerping der verbreking, opgeroepen vóór de vrederechter, bij wie het verzoek om bekrachtiging van de verbrekingsovereenkomst of de vordering tot huurverbreking aanhangig gemaakt is, om hem hun opmerkingen ter zake voor te leggen. Dit geldt ook voor de verzetdoende schuldeisers. Indien de bekrachtiging gevraagd wordt, zijn partijen gehouden een verzoekschrift bij de vrederechter in te dienen, die de datum voor de bekrachtiging vaststelt. De griffie maakt deze datum aan de ingeschreven of verzet doende schuldeisers, bij ter post aangetekend schrijven met kennisgeving van ontvangst, bekend.

De bekrachtiging wordt geweigerd indien ze de uitoefening van het voorrecht of van het pand in gevaar brengt.

Les créanciers, intervenant à la procédure de résiliation, pourront offrir au bailleur la réparation des dégradations commises, le paiement des loyers arriérés et des garanties pour l'avenir. Le juge pourra déclarer cette offre satisfaisante.

C. — Des droits des créanciers chirographaires.

ART. 77.

Tout créancier chirographaire du vendeur ou de l'acheteur d'un fonds de commerce peut, dès l'inscription du privilège du vendeur ou de celle du nantissement du fonds, signifier par exploit d'huissier entre les mains des créanciers privilégiés une opposition dont l'effet est d'astreindre le signifié à notifier les exploits prévus aux articles 56 et 57 à l'opposant et de conférer à celui-ci le droit d'intervenir aux procédures de réalisation du fonds, d'entérinement et de résiliation.

Mention de cette opposition est faite au registre du commerce, à la suite des inscriptions, dans les quinze jours, faute de quoi l'opposition sera réputée non avenue.

ART. 78.

§ 1. — Tout créancier chirographaire peut saisir-exécuter le fonds de commerce de son débiteur suivant les formes de procédure ci-après déterminées :

1^o la saisie ne peut être effectuée qu'en vertu d'un titre exécutoire et pour dettes liquides et certaines, sauf ce qui est dit au § 2 ci-après ;

2^o elle a lieu dans les formes ordinaires des saisies-exécution.

Toutefois :

a) le commandement et l'exploit de saisie devront être inscrits dans les quinze jours de leur date au registre du commerce, folio de l'inscription du débiteur saisi ; toute aliénation du fonds par le débiteur saisi, toute charge réelle consentie par lui postérieurement à l'inscription du commandement ou de la saisie, seront inopposables au saisissant ;

b) la vente du fonds doit être autorisée par une ordonnance rendue sur requête par le président du tribunal de commerce du ressort. Cette ordonnance est publiée à la diligence du saisissant, de la manière prescrite par l'article 472 du Code de Commerce. Elle énonce les lieu, jour et heure de la vente. Elle désigne l'objet de la vente avec indication précise des éléments qui constituent le fonds, de son siège et de ses succursales.

Cette ordonnance est signifiée au débiteur, au bailleur s'il y a bail, ainsi qu'aux créanciers inscrits

De bij de verbrekingsrechtspleging optredende schuldeisers mogen de verhuurder de herstelling der aangebrachte beschadigingen, de betaling der achterstallige huurgelden en waarborgen voor de toekomst, voorstellen. De rechter kan dit aanbod voldoende verklaren.

C. — Rechten van de niet bevoorrechte schuldeisers.

ART. 77.

Ieder niet bevoorrecht schuldeiser van de verkoper of van de koper van een handelszaak kan, van de inschrijving af van het voorrecht van de verkoper of van die der pandgeving van de zaak, bij deurwaardersexploot in handen van de bevoorrechte schuldeisers een verzet betekenen met het doel de betekende te verplichten, de in artikelen 56 en 57, voorziene exploitanten aan de verzetdoende ter kennis te brengen en deze laatste het recht toe te kennen tussen te komen bij de rechtspleging tot tegeldemaking van de zaak, tot bekrachtiging of tot verbreking.

Vermelding van dit verzet dient gedaan in het handelsregister, achteraan de inschrijvingen, binnen vijftien dagen ; bij gebreke hiervan wordt het verzet als niet bestaande beschouwd.

ART. 78.

§ 1. — Ieder niet bevoorrecht schuldeiser kan de handelszaak van zijn schuldenaar bij uitvoering in beslag nemen, overeenkomstig de hierna bepaalde vormen van rechtspleging :

1^o de inbeslagneming kan slechts krachtens een uitvoerbare titel en wegens effen en vaststaande schulden doorgevoerd worden, behoudens wat bij § 2 hierna voorzien wordt.

2^o ze geschiedt overeenkomstig de gewone vormen van inbeslagnemingen bij uitvoering.

Evenwel :

a) moeten het bevel en het exploit van inbeslagneming, binnen de vijftien dagen die volgen op hun dagtekening, ingeschreven worden in het handelsregister, folio van de inschrijving van de met beslaglegging bezwaarde schuldenaar ; iedere vervreemding van de zaak door de met beslaglegging bezwaarde schuldenaar, iedere zakelijke last waarin deze laatste na de inschrijving van het bevel of van de inbeslagneming heeft toegestemd, kunnen de inbeslagnemende niet tegengeworpen worden ;

b) moet de verkoping van de zaak door een bevelschrift, uitgevaardigd op verzoek door de voorzitter van de rechtbank van koophandel van het rechtsgebied, toegestaan worden. Dit bevelschrift wordt bekendgemaakt ter benaarstiging van de inbeslagnemende, op de wijze voorgeschreven bij artikel 472 van het Wetboek van Koophandel. Het vermeldt plaats, dag en uur van de verkoping. Het duidt het voorwerp der verkoping aan, met nauwkeurige opgave der bestanddelen waaruit de zaak bestaat, van haar zetel en van haar filialen.

Dit bevelschrift wordt aan de schuldenaar, aan de verhuurder, indien er een huurovereenkomst bestaat,

ou opposants. Tous ceux à qui elle a été signifiée peuvent faire opposition à l'ordonnance dans le délai de quinze jours à compter de la signification avec assignation devant le tribunal de commerce.

Il sera statué sur cette opposition dans les formes et délais prescrits par l'article 57.

Le délai pour interjeter appel du jugement rendu sur cette opposition est de quinze jours à dater de la signification du jugement.

§ 2. — Tout créancier non muni de titre pourra notifier et inscrire un commandement moyennant une ordonnance du président du tribunal de commerce rendue sur requête et autorisant le créancier à signifier ce commandement à concurrence des sommes que le président déterminera.

Le créancier devra, à peine de péremption des effets du commandement, assigner son débiteur en paiement dans la quinzaine de la notification de ce commandement. La procédure restera en suspens jusqu'au jugement de condamnation rendu en dernier ressort ou devenu définitif à défaut d'appel. La saisie sera ensuite poursuivie conformément au § 1.

ART. 79.

Sauf dans le cas prévu au § 2 de l'article précédent, le débiteur auquel un commandement préalable à la saisie de son fonds de commerce a été notifié, peut, dans les quinze jours de la signification de cet acte, former opposition au commandement avec citation du saisissant à comparaître devant le juge de paix de la situation du fonds.

Si le juge estime qu'en égard à l'importance de la dette, la saisie du fonds apparaît excessive et que le débiteur désigne d'autres biens mobiliers dont la réalisation couvrirait les causes de la créance, le juge ordonnera qu'il soit sursis à la procédure d'exécution sur le fonds pendant un délai qu'il déterminera pour permettre au créancier de poursuivre la vente publique des biens désignés par le débiteur.

La procédure de saisie du fonds pourra être reprise si le produit de cette vente s'avérait insuffisant pour désintéresser le créancier, en principal, intérêts et frais, ou si le créancier justifie avoir rencontré d'insurmontables obstacles à poursuivre cette vente dans le délai imparti par le juge.

alsmede aan de ingeschreven of verzet doende schuldeisers betekend. Al degenen aan wie het betekend werd, kunnen tegen het bevelschrift verzet doen binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen van de datum der betekening, met dagvaarding vóór de rechtbank van koophandel.

Over dit verzet wordt uitspraak gedaan in de rechtsvormen en binnen de termijnen, voorgeschreven bij artikel 57.

De termijn om tegen op dit verzet gewezen vonnis beroep in te stellen bedraagt vijftien dagen te rekenen van de datum der betekening van het vonnis.

§ 2. — Iedere niet van een titel voorziene schuldeiser kan een bevel betekenen en inschrijven mits bevelschrift van de voorzitter van de rechtbank van koophandel, gewezen op verzoekschrift en waarbij de schuldeiser gemachtigd wordt dit bevel te betekenen tot een bedrag van de sommen die de voorzitter bepaalt.

De schuldeiser moet, op straffe van verval van de gevolgen van het bevel, zijn schuldenaar dagvaarden tot betaling, binnen vijftien dagen na de betekening van dit bevel. De rechtspleging blijft geschorst tot het vonnis van veroordeling gewezen in laatste aanleg of onherroepelijk geworden bij gebreke van beroep. Het beslag wordt vervolgens vervolgd overeenkomstig § 1.

ART. 79.

Behoudens het geval voorzien bij § 2 van het vorig artikel, kan de schuldenaar aan wie een op de inbeslagneming van zijn handelszaak voorafgaand bevel betekend werd, binnen vijftien dagen na de betekening van deze akte, verzet doen tegen het bevel, met dagvaarding van de inbeslagnemende om te verschijnen vóór de vrederechter van het rechtsgebied waarin de zaak gelegen is.

Indien de rechter oordeelt dat, gelet op de belangrijkheid van de schuld, de inbeslagneming van de handelszaak als overdreven voorkomt, en dat de schuldenaar andere roerende goederen aanwijst, waarvan de tegeldemaking de oorzaken van de schuldvordering zou dekken, beveelt de rechter, dat de rechtspleging van uitvoering betreffende de zaak geschorst wordt gedurende een termijn, die hij bepaalt om de schuldeiser in staat te stellen de openbare verkoping van de door de schuldenaar aangewezen goederen te vervolgen.

De rechtspleging tot inbeslagneming op de zaak, kan hernomen worden indien de opbrengst van deze verkoping ontoereikend mocht blijken om de schuldeiser schadeloos te stellen, in hoofdsom, rente en onkosten, of, indien de schuldeiser kan bewijzen op onoverkomelijke hinderpalen te zijn gestoten, om deze verkoping te vervolgen binnen de door de rechter gestelde termijn.

Section IV. — *De la publicité du Registre du Commerce et des pièces annexes.*

ART. 80.

Toute personne peut prendre connaissance sans déplacement, des inscriptions portées au Registre du Commerce à charge d'un commerçant déterminé et des pièces annexes.

ART. 81.

Les référendaires ou greffiers sont tenus de délivrer à toute personne qui en fera la demande, un extrait des inscriptions portées au Registre du Commerce à charge du commerçant désigné par le requérant.

Ils sont tenus de même de délivrer à ceux qui en feront la demande un certificat constatant qu'il n'existe aucune inscription à charge du commerçant visé.

Dans les deux cas, ainsi que dans le cas de l'article 67, la mention apposée par le dépositaire des Registres et contresignée par la partie requérante sur le titre, le bordereau, l'extrait ou le certificat, que les pièces ont été collationnées en présence de la partie requérante et au vu de celle-ci, dégage le dépositaire de toute responsabilité.

Disposition particulière.

ART. 82.

Les privilèges prévus aux termes de l'article 20, 5°, de la loi du 16 décembre 1851 au profit des vendeurs de machines et appareils employés dans des établissements industriels doivent désormais faire l'objet d'une inscription au Registre du Commerce folio de l'inscription du débiteur, suivant les formes prévues par l'article 65.

Dispositions transitoires.

ART. 83.

Les privilèges antérieurement inscrits en conformité avec les prescriptions de l'article 20, 5°, de la loi du 16 décembre 1851 dans un registre spécial tenu au Greffe du Tribunal de Commerce, demeureront valables à la condition que dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, mention sommaire de cette inscription soit faite au Registre du Commerce, folio de l'inscription du débiteur avec référence à l'inscription primitive. Il incombe au créancier privilégié de requérir cette mention.

Afdeling IV. — *Openbaarheid van het Handelsregister en van de daarbij behorende stukken.*

ART. 80.

Een ieder kan ter plaatse inzage nemen van de in het Handelsregister ten laste van een bepaald handelaar opgenomen inschrijvingen en van de daarbij behorende stukken.

ART. 81.

De referendarissen of griffiers zijn gehouden om aan een ieder die er om verzoekt, een uittreksel af te leveren van de ten laste van de door de verzoeker aangewezen handelaar in het Register van het gebied opgenomen inschrijvingen.

Ze zijn eveneens gehouden, aan degenen die er om verzoeken, een getuigschrift af te leveren waarin vastgesteld wordt dat er ten laste van bedoelde handelaar geen inschrijving bestaat.

In beide gevallen, alsmede in het geval van artikel 67, ontheft de vermelding, aangebracht door de bewaarder der Registers en medeondertekend door de verzoekende partij op de titel, het borderel, het uittreksel of het getuigschrift, dat de stukken vergeleken werden in aanwezigheid van de verzoekende partij en onder toezicht van deze laatste, de bewaarder van iedere aansprakelijkheid.

Bijzondere bepaling.

ART. 82.

De bij artikel 20, 5°, der wet van 16 December 1851 voorziene voorrechten ten gunste van de verkopers van in nijverheidsinrichtingen gebruikte machines en toestellen, moeten voortaan het voorwerp uitmaken van een inschrijving in het Handelsregister, folio van de inschrijving van de schuldenaar, overeenkomstig de vormen voorzien in artikel 65.

Overgangsbepalingen.

ART. 83.

De vroeger, overeenkomstig de voorschriften van artikel 20, 5°, der wet van 16 December 1851 in een speciaal op de griffie van de Rechtbank van Koophandel bewaard register ingeschreven voorrechten blijven geldig op voorwaarde dat, binnen drie maanden die volgen op de inwerkingtreding van deze wet, een bondige vermelding van deze inschrijving aangebracht wordt in het Handelsregister, folio van de inschrijving van de schuldenaar, met verwijzing naar de oorspronkelijke inschrijving. Het hoort de bevoorrechte schuldeiser toe deze vermelding aan te vragen.

ART. 84.

Les nantissements antérieurement inscrits au Registre du Conservateur des hypothèques par application de l'article 4 de la loi du 25 octobre 1919, demeurent pareillement valables sous la même condition.

ART. 85.

Le chapitre I^{er} de la loi du 25 octobre 1919 est abrogé.

Sont également abrogés les articles 1762^{ter} à 1762^{septies} du Code Civil.

Bruxelles, le 5 février 1948.

*Le Président de la Chambre
des Représentants,*

ART. 84.

De vroeger, bij toepassing van artikel 4 der wet van 25 October 1919 in het Register van de Bewaarder der Hypotheken ingeschreven verpandingen, blijven eveneens onder dezelfde voorwaarde geldig.

ART. 85.

Hoofdstuk I der wet van 25 October 1919 wordt ingetrokken.

Worden eveneens ingetrokken, de artikelen 1762^{ter} tot 1762^{septies} van het Burgerlijk Wetboek.

Brussel, 5 Februari 1948.

*De Voorzitter van de Kamer der
Volksvertegenwoordigers,*

FR. VAN CAUWELAERT.

Les Secrétaires, | De Secretarissen,

E. VAN WALLEGHEM,
E. MAES.