

SÉNAT DE BELGIQUE**BELGISCHE SENAAAT**

SESSION DE 1949-1950.

ZITTING 1949-1950.

SÉANCE DU 6 DÉCEMBRE 1949.

VERGADERING VAN 6 DECEMBER 1949.

Rapport complémentaire des Commissions réunies de la Justice et des Affaires Economiques et des Classes Moyennes chargées d'examiner le projet de loi sur la protection du fonds de commerce.

Aanvullend verslag uit naam van de Verenigde Commissies van Justitie en van Economische Zaken en Middenstand belast met het onderzoek van het wetsontwerp houdende bescherming van de handelszaak.

Présents : MM. ROLIN et MARIEN, présidents; ALLARD, ANCOT, BOSSAERT, M^{me} CISELET, MM. CLYNMANS, COULONVAUX, DE BLOCK, DE CLERCQ, DELOR, DERBAIX, DE SMET (P.), FLAMME, GODIN, HANQUET, HOUGET, KLUYSKENS, LAGAE, LEEMANS, SERVAIS, SLEGTEN, SPREUTEL, M^{me} VANDERVELDE, MM. VERMEYLEN et LOHEST, rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Ce projet important a été déposé sur le bureau de la Chambre des Représentants, par M. le Ministre de la Justice, le 20 novembre 1946 (Chambre, n° 27, session de 1946-1947).

Il fut rapporté les 19 novembre 1947 et 14 janvier 1948, par M. le Député Humblet (Chambre, n°s 20 et 128, session de 1947-1948).

Substantiellement amendé, il fut voté par la Chambre et transmis au Sénat le 5 février 1948 (Sénat, n° 134, session de 1947-1948). La Haute Assemblée le soumit à l'examen conjoint de ses deux Commissions réunies de la Justice et des Affaires économiques, présidée par M. le Président H. Rolin.

Après de multiples séances uniquement consacrées à cet examen, les Commissions réunies nous chargèrent de le rapporter.

Voir :

Documents de la Chambre des Représentants :

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

Annales de la Chambre des Représentants :

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

Documents du Sénat :

134 (Session de 1947-1948) : Projet transmis par la Chambre des Représentants ;
384 (Session de 1948-1949) : Rapport ;
12, 13, 30, et 31 (Session extraordinaire de 1949) : Amendements.

Dit belangrijk ontwerp werd op 20 November 1946 door de h. Minister van Justitie, bij de Kamer der Volksvertegenwoordigers ingediend. (Kamer, n° 27, 1946-1947).

Op 19 November 1947 en 14 Januari 1948, werd er door de h. Volksvertegenwoordiger Humblet verslag over uitgebracht (Kamer, n°s 20 en 128, 1947-1948).

Grondig geamendeerd, werd het op 5 Februari 1948 door de Kamer aangenomen en aan de Senaat overgemaakt (Senaat, n° 134, 1947-1948).

De Hoge Vergadering legde het tot onderzoek voor aan de Verenigde Commissies van Justitie en van Economische Zaken voorgezeten door de h. H. Rolin.

Na talrijke vergaderingen uitsluitend aan dat onderzoek te hebben besteed, gaven de Verenigde Commissies ons opdracht verslag uit te brengen.

Zie :

Gedr. Stukken van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

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

Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

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

Gedrukte stukken van de Senaat :

134 (Zitting 1947-1948) : Ontwerp overgemaakt door de Kamer der Volksvertegenwoordigers ;
384 (Zitting 1948-1949) : Verslag ;
12, 13, 30 en 31 (Buitengewone Zitting 1949) : Amendementen.

Le 19 mai 1949, nous déposons sur le bureau de la Haute Assemblée, le rapport (Sénat n° 384, session de 1948-1949).

* * *

Des événements politiques importants, la dissolution des Chambres et les élections de juin dernier, empêchèrent la Haute Assemblée de commencer l'examen de ce projet.

Au moment où, au début de la session ordinaire 1949-1950, le Sénat avait à son ordre du jour la discussion de ce projet de loi, le Gouvernement déposa sur le bureau de la Haute Assemblée une série d'amendements substantiels qui nécessitaient un examen approfondi.

D'accord avec le président des Commissions réunies, nous prîmes l'initiative de demander le renvoi du projet en Commissions, ce que la Haute Assemblée décida, d'un vote unanime.

Les Commissions de la Justice et des Affaires Economiques consacrèrent, à nouveau, de nombreuses séances à l'étude des amendements du Gouvernement et d'un nombre important d'amendements nouveaux, émanant de MM. Clynmans, Derbaix, Marien, Van Laeys, Servais, Boulanger, Vermeylen, Moureaux et Ancot.

Le 6 décembre le texte fut voté en deuxième lecture, par 20 voix et trois abstentions.

Comme nous avons cru devoir le faire dans notre premier rapport, nous estimons équitable de rendre hommage à la collaboration assidue et active des fonctionnaires du Ministère de la Justice et des Affaires Economiques.

* * *

Le texte, qui a été approuvé par les Commissions, diffère substantiellement du texte voté par la Chambre le 5 février 1948 et diffère aussi, quoique de manière moins importante, du texte présenté au Sénat, par les Commissions le 19 mai 1949.

Cela n'a rien d'étonnant.

D'abord, le problème des baux commerciaux est un problème qui préoccupe les intéressés et le projet du Sénat du 19 mai 1949, livré à la publicité, a soulevé un mont de controverses, de vœux, d'approbations et d'objections, dont il eut été vain au législateur de ne pas tenir compte.

Ensuite, les membres des Commissions réunies ont été en grande partie renouvelés par les effets du scrutin de juin 1949 et il était évident que des hommes nouveaux devaient apporter des idées nouvelles.

Quoi qu'il en soit, le Sénat, en comparant le texte du 19 mai 1949, avec le texte actuel, se rendra compte rapidement de ce que les changements importants apportés au texte ancien, n'entament pas la position de principe prise en mai dernier, par les Commissions réunies vis-à-vis de l'aspect social et économique du problème.

Wij dienden ons verslag op 19 Mei 1949 bij de Hoge Vergadering in (Senaat n° 384, zitting van 1948-1949),

* * *

Gewichtige politieke gebeurtenissen, de ontbinding van de Kamers en de verkiezingen in Juni jl., verhinderden de Hoge Vergadering met het onderzoek van het ontwerp te beginnen.

Toen de Senaat bij de aanvang van de gewone zitting 1949-1950 de bespreking van bedoeld wetsontwerp op zijn dagorde had gebracht, werd door de Regering een reeks van diepgaande amendementen ingediend, die een grondig onderzoek vergden.

In overleg met de voorzitter van de Verenigde Commissies, verzochten wij om verwijzing van het ontwerp naar de Commissies, wat door de Hoge Vergadering eenparig werd aangenomen.

De Commissies van Justitie en van Economische Zaken besteedden opnieuw talrijke vergaderingen aan het onderzoek der Regeringsamendementen en van een groot aantal nieuwe amendementen uitgaande van de heren Clynmans, Derbaix, Marien, Van Laeys, Servais, Boulanger, Vermeylen, Moureaux en Ancot.

De tekst werd op 6 December in tweede lezing aangenomen met 20 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Zoals wij gemeend hebben in ons eerste verslag te moeten doen, achten wij het billijk ook nu hulde te brengen aan de ambtenaren van de Ministeries van Justitie en van Economische Zaken, voor hun daadwerkelijke en ijverige medewerking.

* * *

De tekst goedgekeurd door de Commissies wijkt wezenlijk af van die welke de Kamer op 5 Februari 1948 heeft goedgestemd en ook, ofschoon in mindere mate, van de tekst welke de Commissies op 19 Mei 1949 aan de Senaat hebben voorgelegd.

Dat is niet te verwonderen.

Allereerst, het vraagstuk van de handelshuurovereenkomsten bekommert de belanghebbenden en toen het Senaatsontwerp van 19 Mei 1949 openbaar werd gemaakt, zijn heel wat betwistingen, wensen, goedkeuringen en bezwaren tot uiting gekomen waarmee de wetgever niet anders dan rekening kon houden.

Vervolgens, de leden van de Verenigde Commissies werden grotendeels vervangen ingevolge de verkiezingen van Juni 1949 en het spreekt vanzelf dat nieuwe mensen nieuwe gedachten zouden meebrengen.

Hoe ook, de Senaat zal er zich, bij het vergelijken van de tekst van 19 Mei 1949 met de nieuwe, spoedig rekenschap van geven dat belangrijke veranderingen in de oude tekst zijn aangebracht, die echter het principieel standpunt, welke de Commissies in Mei jl. ingenomen hebben ten aanzien van het maatschappelijk en economisch aspect van het vraagstuk, niet aantasten.

Les Commissions réunies pensent que l'évolution économique et sociale a créé pour le commerçant, l'artisan et le petit industriel, à condition qu'ils s'adressent directement à la clientèle privée et lui vendent en détail les produits qu'ils ont à qu'ils créés ou améliorés, une espèce nouvelle de patrimoine, ignoré du Code civil mais qu'il convient de prendre en considération et, dans certains cas de protéger.

Nous disons ignoré du Code civil.

Nous rappelons, pour mémoire, que les articles 1762^{ter} et suivants du Code civil, introduits dans notre Code par la loi du 30 mai 1931 s'occupaient déjà, quoique de manière timide et fragmentaire, de cette question.

Le commerçant, l'artisan, le petit industriel qui par un travail consciencieux et assidu, par leurs connaissances, leur habileté et leur courage, ont su grouper autour de leur magasin, de leur atelier, de leur entreprise, une clientèle fidèle et nombreuse ont donné à leur fonds commercial une plus value qui leur appartient, qui constitue leur patrimoine, parce qu'elle est le résultat, en très grande partie de leur effort personnel.

Pour que cette valorisation du fonds soit possible, il faut, nécessairement, que le commerçant, l'artisan, le petit industriel, locataires, possèdent un bail d'une durée suffisante, avec des perspectives raisonnables de stabilité.

De plus, tant que le propriétaire des lieux n'entend pas, ce qui est son droit incontestable, reprendre les locaux, donnés en location, pour lui et sa famille, il n'a pas en règle générale intérêt à expulser un locataire qui paie bien, se conduit bien et, par des affaires prospères, augmente le renom de l'immeuble.

Les Commissions réunies ont été aussi impressionnées par l'aspect économique du problème.

Il leur est apparu d'intérêt général de rendre ou d'assurer les meilleures conditions de prospérité possible à ces multiples commerçants, artisans, petits industriels qui forment en grande partie ce qu'on appelle la classe moyenne.

Mais les Commissions réunies n'ont cessé de prendre en considération les intérêts légitimes des propriétaires des locaux occupés commercialement et ce, d'autant plus, qu'elles n'ont pas voulu élaborer une loi transitoire mais intégrer dans notre Code civil, une section nouvelle.

C'est dans cet esprit, dans un esprit de modération et d'équilibre entre tous les intérêts en présence, qu'a été construit et voté le texte que nous présentons à la Haute Assemblée.

On dira peut être: «était-il nécessaire de légiférer, le droit commun et la liberté des conventions ne suffisaient-ils pas?»

Depuis 1804, les notions juridiques de notre vieux Code ont été dépassées par l'évolution économique et sociale et le droit commun n'a pas suffi pour protéger efficacement des formes nouvelles de

De Verenigde Commissies denken dat de economische en sociale toestand, voor de handelaar, de ambachtsman en de kleine nijveraars, die zich rechtstreeks tot de private clientèle wenden en de producten die zij aangekocht, vervaardigd of verbeterd hebben, in het klein verkopen, een nieuw soort van patrimonium heeft geschapen dat het Burgerlijk Wetboek niet kent, doch dat in acht diende genomen en in sommige gevallen diende beschermd.

Wij zeggen: dat het Burgerlijk Wetboek niet kent.

Wij herinneren er aan dat de artikelen 1762^{ter} en volgende van het Burgerlijk Wetboek, waarin zij krachtens de wet van 30 Mei 1931 werden opgenomen, zich reeds hiermede hebben beziggehouden ofschoon op bescheiden en fragmentaire wijze.

De handelaar, de ambachtsman en de kleine industrieel die door gewetensvolle en toegewijde arbeid, door hun kunde, hun bekwaamheid en hun moed, rondom hun winkel, hun werkplaats of hun bedrijf een getrouwe en uitgebreide klandizie hebben kunnen scharen, hebben aan hun handelszaak een meerwaarde verstrekt die hun eigendom is, die hun patrimonium vormt, omdat zij het resultaat van hun persoonlijke inspanning is.

Wil die waardevermeerdering van de handelszaak mogelijk zijn, dan moet de handelaar, de ambachtsman en de kleine nijveraars, huurders, over een huurovereenkomst beschikken van voldoende duur, met redelijke vooruitzichten van stabiliteit.

Bovendien, zolang de eigenaar van het goed de in huur gegeven lokalen niet voor zichzelf en zijn gezin wil terugnemen, wat zijn onbetwistbaar recht is, heeft hij in algemene regel geen belang bij het uittrekken van een huurder die goed betaalt, zich goed gedraagt en door bloeiende zaken de faam van het gebouw vergroot.

De Verenigde Commissies waren ook onder de indruk van de economische zijde van het vraagstuk.

Zij achtten het van algemeen belang de beste voorwaarden van mogelijke welstand te verstrekken of terug te geven aan die talrijke handelaars, ambachtslieden en kleine nijveraars die in groten getale vormen wat men de middenstand noemt.

Maar de Verenigde Commissies hebben steeds de rechtmatige belangen van de eigenaars der handelslokalen in acht genomen en zulks des te meer, daar zij geen overgangswet hebben willen tot stand brengen, maar wel een nieuwe afdeling in ons Burgerlijk Wetboek hebben willen opnemen.

Het was in die geest, een geest van gematigdheid en evenwicht van alle betrokken belangen, dat de tekst welke wij aan de Hoge Vergadering voorstellen werd uitgewerkt en goedgekeurd.

Men zal zich wellicht afvragen of een wet nodig was, of het gemeen recht en de vrijheid der overeenkomsten niet volstonden.

Sedert 1804 zijn de rechtsbegrippen van ons oud Wetboek door de economische en sociale vooruitgang voorbijgestreefd, en het gemeen recht heeft niet volstaan om de nieuwe, vroeger ongekende vormen

patrimoine inconnues autrefois : tels les brevets, les marques de fabrique, les droits intellectuels, les droits d'auteur, et récemment le fonds d'exploitation du fermier locataire.

Les Commissions réunies ont estimé qu'elles se trouvaient devant une forme nouvelle de patrimoine et que, ni la loi du 30 mai 1931, ni l'arrêté-loi n° 55 du 29 décembre 1934 sur la concurrence déloyale, encore moins le prescrit général du Titre III du Code civil, ne lui assurait la reconnaissance et la protection que sa valeur sociale et son importance économique justifient.

EXAMEN DES ARTICLES.

Le titre primitivement donné à la loi, a été modifié par les Commissions. Dans leur pensée, il s'agit de donner, avant tout, aux baux commerciaux un statut stable.

Cependant les Commissions ont voulu que fut maintenu dans la seconde branche du titre, le but économique et social de la loi.

Comme nous l'avons dit, les Commissions ont voulu que le projet soit intégré au titre VIII du Code civil, qui traite du contrat de louage où il prendra la place des articles 1762^{ter} à 1762^{septies} qui formaient la section II^{bis} du Chapitre II du Titre VIII.

ARTICLE PREMIER.

Cet article détermine le champ d'application de la loi.

Dans le projet du Gouvernement, dans le texte de la Chambre et même, dans le texte soumis au Sénat, le 17 mai 1949, la protection de la loi s'étendait aussi à tous les immeubles exploités en ordre principal, industriellement, par conséquent aux grosses usines, aux grosses exploitations charbonnières, etc.

Cela a paru aux Commissions réunies indéfendable et, adoptant un amendement de l'honorable M. Clynmans, elles ont limité l'application de la loi aux immeubles affectés principalement à un commerce de détail.

Le critère est donc la vente au détail à la clientèle privée.

Le preneur peut être commerçant officiellement, il peut être artisan, il peut être industriel, la loi s'applique dans tous ces cas, dès l'instant que les intéressés vendent ou livrent à la clientèle privée et sous la forme du détail, leur produit ou leurs prestations.

Nous disons prestations, il est évident que la loi s'appliquera aux hôteliers et aux aubergistes.

Pour éviter que le critère — commerce de détail — ne soit détourné par un gros industriel qui annexerait à son entreprise, un magasin de détail fictif, le texte porte l'adverbe « principalement ».

van patrimonium afdoend te beschermen : aldus de octrooien, fabrieksmerken, intellectuele rechten, auteursrechten en, onlangs, het bedrijfsfonds van de pachter.

De Verenigde Commissies waren van oordeel dat zij zich voor een nieuwe vorm van patrimonium bevonden en dat noch de wet van 30 Mei 1931, noch de besluitwet n° 55 van 29 December 1934, op de oneerlijke mededinging, noch evenmin het algemeen voorschrift van titel III van het Burgerlijk Wetboek, de vereiste erkenning en bescherming verleenden, welke zijn maatschappelijke waarde en zijn economisch belang rechtvaardigen.

ONDERZOEK DER ARTIKELEN.

De oorspronkelijke titel van het wetsontwerp is door de Commissies gewijzigd. Zij bedoelen vóór alles aan de handelshuurovereenkomsten een duurzaam statuut te geven.

Evenwel wilden de Commissies in het tweede onderdeel van de titel het economisch en maatschappelijk doel van de wet bewaren.

Zoals reeds gezegd, willen de Commissies het ontwerp onderbrengen in titel VIII van het Burgerlijk Wetboek, die handelt over het huurcontract, en zal het daar in de plaats komen van de artikelen 1762^{ter} tot 1767¹, die de afdeling 2^{bis} van Hoofdstuk II van Titel III vormden.

EERSTE ARTIKEL.

Dit artikel omschrijft de werkingsfeer van de wet.

Het regeringsontwerp, de Kamertekst en zelfs de Senaatstekst van 17 Mei 1949 strekten mede tot bescherming van alle onroerende goederen, die in hoofdzaak voor nijverheidsdoeleinden gebruikt worden, dus ook grote fabrieken, grote steenkolenbedrijven, enz.

De Commissies vonden dit niet verdedigbaar en beperkten, door aanneming van een amendement van de geachte h. Clynmans, de toepassing van de wet tot onroerende goederen die voornamelijk bestemd zijn voor kleinhandel.

Het criterium is dus verkoop in het klein aan private klanten.

De huurder moge officieel handelaar, ambachtsman, nijveraar zijn, de wet is in al deze gevallen toepasselijk, van het ogenblik af dat de betrokkenen aan private klanten in het klein hun producten of prestaties verkopen of verstrekken.

Wij zeggen prestaties, want het is duidelijk dat de wet ook zal gelden voor hotelhouders en herbergiers.

Om te voorkomen, dat het criterium — kleinhandel — door een grootnijveraar zou verdraaid worden, doordat bij zijn onderneming een fictieve kleinhandel te voegen, wordt in de tekst toegevoegd « in hoofdzaak ».

Au contraire, un tailleur de pierres qui vend près d'un cimetière, au détail et à la clientèle privée, des croix et des monuments funéraires, jouira de l'application de la loi, même si son atelier ne comporte pas de magasin.

« Principalement » doit être pris plus dans un sens qualificatif que quantitatif; il signifie l'intérêt économique dominant.

* * *

Y a-t-il moyen de déterminer une différence précise entre une activité artisanale et une activité industrielle?

C'est fort difficile.

L'artisan travaillerait lui-même à un métier manuel avec sa famille ou ses compagnons. Sa valeur professionnelle personnelle serait prépondérante.

L'industriel spéculerait avant tout sur le travail de ses ouvriers qu'il dirige et organise.

Aussi bien cette distinction est inutile car dans l'un ou l'autre cas, c'est-à-dire dans tous les cas, c'est la vente directe et en détail au public qui reste le critère du champ d'application de la loi.

ART. 2.

Les exclusions du champ d'application de la loi ont été augmentées.

1° Le primo existait dans le projet primitif;

2° Le secundo est nouveau.

Il a été inspiré par un amendement de l'honorable M. Vermeulen.

Il signifie que les organismes de droit public et les organismes de droit privé, qui n'ont d'autre activité que des fins d'intérêt général et qui donnent en location des immeubles ou parties d'immeubles leur appartenant, à des preneurs exerçant une activité rentrant dans le prescrit de l'article 1^{er}, verront ces locataires échapper à la loi, à la condition que les immeubles, ou parties d'immeubles donnés en location, soient dégrevés à l'impôt foncier, suivant le texte de l'article 4 de la loi du 7 mars 1924.

L'exemple donné en Commission est celui du palais des Beaux-Arts à Bruxelles. La société, qui l'administre, donne ses propres locaux, exonérés de l'impôt foncier, en location à un cinéma.

Cette location échappera à la loi.

Le même établissement donne également en location, des immeubles lui appartenant, à des commerçants. Ces derniers baux seront soumis à la loi, parce que les locaux auxquels ils se rapportent, ne sont pas exonérés de l'impôt foncier.

Le fondement de cette disposition nouvelle est le but d'utilité publique des locaux, bien qu'ils puissent être en partie exploités commercialement.

3° Le tertio est ancien.

4° Le quarto est nouveau. Son but est évident.

Integendeel zal een steenhouwer, die in de nabijheid van een begraafplaats in het klein aan private klanten kruisen en grafzerken verkoopt, onder de toepassing van de wet vallen, ook al heeft hij bij zijn werkplaats geen winkel.

« In hoofdzaak » moet eer kwalitatief dan quantitatief opgevat worden, het slaat op een overwegend economisch belang.

* * *

Is het mogelijk om een nauwkeurig onderscheid te maken tussen ambachtelijke en industriële werkzaamheden?

Dit is zeer moeilijk.

De ambachtsman zou zelf een handwerk uitoefenen met zijn familie of zijn gezellen. Van overwegend belang ware dan zijn eigen beroepsvaardigheid. De nijveraars zou vooral speculeren op het werk van zijn arbeiders, dat hij leidt en regelt.

Doch dit onderscheid is in beide gevallen onnodig, omdat juist in alle gevallen de maatstaf voor de toepassing van de wet ligt in rechtstreekse verkoop in het klein aan het publiek.

ART. 2.

Er zijn meer huurovereenkomsten buiten de wet geplaatst dan voorheen het geval was.

1° Dit primo bestond in de oorspronkelijke tekst.

2° Het secundo is nieuw.

Het berust op een amendement van de geachte h. Vermeulen.

Het betekent dat de publiekrechtelijke lichamen en de privaatrechtelijke lichamen, wier bedrijvigheid geen ander doel hebben dan het algemeen belang, en die aan hen toebehorende onroerende goederen of gedeelten hiervan in huur geven aan personen, die werkzaamheden verrichten als bedoeld in het eerste artikel, deze huurders buiten de wet zullen zien vallen, op voorwaarde dat de verhuurde onroerende goederen of een gedeelte hiervan vrijgesteld zijn van grondbelasting ingevolge artikel 4 van de wet van 7 Maart 1924.

Als voorbeeld werd in de Commissie genoemd het Paleis voor Schone Kunsten te Brussel. De maatschappij, die dit Paleis beheert, geeft haar eigen lokalen, vrij van grondbelasting, in huur aan een bioscoop.

Deze huur valt buiten de wet.

Diezelfde inrichting geeft ook onroerende goederen, die haar toebehoren, in huur aan handelaars. Deze huurovereenkomsten vallen onder de wet, omdat de lokalen, waarop zij betrekking hebben, niet vrijgesteld zijn van grondbelasting.

Deze nieuwe bepaling berust dus op het algemeen nut van de lokalen, hoewel ze gedeeltelijk voor handelsdoeleinden mogen gebruikt worden.

3° Het tertio bestond reeds vroeger.

4° Het quarto is nieuw. De bedoeling ervan ligt voor de hand.

Le bien qui appartient totalement ou en indivision à des mineurs ne peut être soumis à la loi, et notamment au droit du renouvellement au bout de 9 années, puisque les administrateurs de biens de mineurs ne peuvent contracter des baux dépassant 9 années, relativement aux biens de leur pupille.

5° Le quinto est nouveau.

Il a été inspiré aux Commissions par un amendement de l'honorable M. Van Laeys.

Son but est de faire échapper à la loi, les très petits immeubles à destination commerciale, le fonds de commerce, dans ce cas, n'ayant, dit-on, qu'une valeur fort relative.

PARAGRAPHE II.

De la durée du bail commercial.

ART. 3.

Cet article qui fixe la durée du bail commercial, en principe, à neuf années a reçu deux alinéas nouveaux.

Le second signifie que si le preneur commerçant sous-loue à un commerçant, le sous-locataire est protégé par la loi, relativement à la durée de son bail mais sans que celle-ci puisse jamais dépasser la durée du bail principal.

Cette dernière restriction était-elle indispensable ?

Les Commissions ont estimé que le principe « *Nemo plus juris dare potest quam ipse habet* » était d'incontestable application, en cas de cession, mais restait plus discutable en cas de sous-location.

Le cinquième alinéa marque un retour à la liberté des conventions et une prise en considération, de plus, des prérogatives du bailleur.

Les mots société de personnes incluent toute association qui a un caractère familial ce qui est logique puisque chaque associé doit faire partie du groupe des parents ou alliés repris dans le texte qui précède.

Nous commenterons les modalités et le taux de l'indemnité d'éviction, à l'article 26.

ART. 4.

L'article 4 vise la location des locaux destinés à l'habitation du preneur et des locaux accessoires, nécessaires à l'exercice du commerce.

Ici peuvent se présenter deux hypothèses.

S'il y a identité de bailleur, les locaux destinés à l'habitation et les locaux accessoires suivent, quant à la durée du bail, le sort du bail principal, sans pouvoir le dépasser, même s'ils sont occupés en cours du bail principal.

Het goed, dat geheel of onverdeeld toebehoort aan minderjarigen, kan niet onderworpen worden aan de wet, vooral niet aan het recht van hernieuwing na negen jaar, daar immers de beheerders van goederen van minderjarigen geen huur van meer dan negen jaar mogen afsluiten betreffende de goederen van hun pleegkind.

5° Het quinto is nieuw.

Het berust op een amendement van de geachte h. Van Laeys.

De bedoeling is de zeer kleine onroerende goederen met handelsbestemming aan de wet te onttrekken, omdat het handelsfonds in dat geval, naar gezegd wordt, slechts een zeer betrekkelijke waarde heeft.

PARAGRAAF II.

Duur van de handelshuurovereenkomst.

ART. 3.

Dit artikel, waarin de duur van de handelshuurovereenkomst in beginsel op negen jaren bepaald is, heeft twee nieuwe alinea's bijgekregen.

De tweede betekent, dat indien de huurder-handelaar aan een andere handelaar onderverhuurt, de onderhuurder door de wet beschermd wordt betreffende de duur van zijn overeenkomst, maar zonder dat deze ooit de termijn van de hoofdhuur mag overschrijden.

Is deze laatste beperking onmisbaar?

De Commissies zijn van oordeel, dat de stelregel « *nemo plus juris dare potest quam ipse habet* » onbetwistbaar geldt in geval van overdracht, doch lichter aanvechtbaar is in geval van onderhuur.

De vijfde alinea is een klaarblijkelijke terugkeer naar de vrijheid van overeenkomst en neemt de voorrechten van de verhuurder nog meer in overweging dan tot nu toe het geval was.

Het woord « personenvennootschap » sluit in zich elke vereniging die een familiaal karakter draagt, wat logisch is, daar elke deelgenoot moet behoren tot de groep van bloed- of aanverwanten, in de vorenstaande tekst vermeld.

Wij zullen de modaliteiten en het bedrag van de uitwinningvergoeding in artikel 26 toelichten.

ART. 4.

Artikel 4 beoogt de huur van de lokalen, die tot woning van de huurder strekken, en van de bijlokalen voor het handelsdrijven.

Hier kunnen zich twee gevallen voordoen.

Als de verhuurder van de woonlokalen en de bijlokalen dezelfde is, ondergaan deze, wat de duur van de overeenkomst betreft, hetzelfde lot als de hoofdhuur, zonder deze te mogen overschrijden, ook al zijn zij betrokken in de loop der hoofdhuur.

Si les locaux accessoires ont été donnés en location par un bailleur différent de celui des locaux principaux, il faut pour que la même règle s'applique que le bail des locaux accessoires mentionne expressément qu'ils ont été donnés et pris en location comme devant être l'accessoire indispensable du bail commercial principal.

Ainsi le bailleur des locaux accessoires contractera en connaissance de cause.

ART. 5.

La pensée des Commissions est de permettre au preneur qui a quitté les lieux de pouvoir avertir sa clientèle de son nouvel établissement et de tendre à la récupérer.

Il faut interpréter les mots « locaux » et « avis apparent » dans le sens d'une mesure qui doit être utile pour l'ancien occupant et qui ne doit pas devenir vexatoire pour l'occupant nouveau.

PARAGRAPHE III.

De la revision du loyer.

ART. 6.

Les Commissions réunies ont réduit, du quart à 15 %, le pourcentage d'augmentation de la valeur locative normale sur le loyer fixé précédemment qui est une des conditions de la revision triennale.

Les Commissions ont estimé que comme on maintenait malgré certains amendements, tendant à la suppression, la nécessité de la preuve « de circonstances nouvelles » il fallait se montrer plus large sur le pourcentage à peine de rendre les revisions quasi impossibles.

Le législateur abandonne délibérément comme loyer de base, la référence à une période déterminée, considérée comme représentative d'un loyer normal. Le loyer de base est dans le système de la loi le loyer effectivement payé, au moment où l'on demande la revision et, sans revision, accordée amiablement ou judiciairement, c'est ce même loyer qui continue.

Il y a lieu toutefois de signaler aux dispositions transitoires, l'article 36 qui, par exception, permet relativement aux baux en cours ou prorogés, au moment de la mise en vigueur de la présente loi, de demander une première revision sans devoir faire la preuve de « circonstances nouvelles » ayant affecté la valeur locative normale du bien loué.

PARAGRAPHE IV.

Du droit du preneur d'aménager les lieux loués.

ART. 7.

Cet article reproduit, à peu de choses près, l'ancien article 7, du projet soumis au Sénat le 19 mai 1949.

Indien de bijlokalen verhuurd zijn door een andere eigenaar dan die van de hoofdllokalen, wordt dezelfde regel toegepast, op voorwaarde dat in de huurovereenkomst van de bijlokalen uitdrukkelijk vermeld is, dat zij in huur gegeven en genomen zijn als onmisbaar onderdeel van de hoofdhandelshuurovereenkomst.

Aldus zal de verhuurder van de bijlokalen met kennis van zaken contracteren.

ART. 5.

De bedoeling van de Commissies is, dat de uitgetreden huurder zijn klanten zou kunnen waarschuwen dat hij een andere inrichting heeft, en dat hij die klanten zou kunnen terugwinnen.

De woorden « lokalén » en « duidelijk zichtbaar bericht » moeten verklaard worden in de zin van een maatregel, die nut moet opleveren aan de vroegere huurder, doch niet kwellend mag worden voor de nieuwe huurder.

PARAGRAAF III.

Herziening van de huur.

ART. 6.

De Verenigde Commissies hebben de verhoging van de normale huurwaarde boven de vroeger vastgestelde huur, wat een van de voorwaarden is voor driejaarlijkse herziening, van 25 op 15 t. h. teruggebracht.

De Commissies waren van oordeel, dat, aangezien de noodzakelijkheid van het bewijs « van nieuwe omstandigheden », ondanks sommige amendementen, gehandhaafd werd, die het wilden weglaten, men zich ruimer moest tonen voor het percentage, omdat de herziening anders zo goed als onmogelijk gemaakt wordt.

De wetgever ziet doelbewust af van de verwijzing naar een bepaalde periode, beschouwd als representatief voor een normale huur, om de basishuur te bepalen. De basishuur is, volgens het systeem van de wet, de huur, die inderdaad betaald wordt bij het verzoek om herziening, en, komt er geen herziening, hetzij minnelijk of gerechtelijk, dan blijft diezelfde huur gelden.

Bij de overgangsbepalingen valt evenwel te wijzen op artikel 36, dat per uitzondering toestaat, om voor de huurovereenkomsten, die bij de inwerkingtreding van deze wet aan de gang of verlengd zijn, een eerste herziening te vragen, zonder blijk te moeten geven van « nieuwe omstandigheden », die de normale huurwaarde van het gehuurde goed hebben gewijzigd.

PARAGRAAF IV.

Recht van de huurder om de gehuurde plaatsen geschikt te maken.

ART. 7.

Dit artikel is nagenoeg hetzelfde als artikel 7 van het ontwerp, dat op 19 Mei 1949 aan de Senaat voorgelegd werd.

Les Commissions continuent à penser que pour qu'il puisse tirer le parti le plus complet de son fonds de commerce, le preneur doit pouvoir y adapter l'immeuble où il va l'exploiter.

Il ne s'agit pas de lui donner un droit absolu.

Le texte au contraire lui apporte un droit soumis au double contrôle du bailleur et du juge.

Il est à remarquer que les Commissions réunies ont remplacé le mot « aménagement » par le mot « transformations ».

Le mot « transformations » implique des travaux d'une certaine importance qu'autorise notre loi spéciale sur les baux commerciaux. Le terme « aménagements » reste du domaine du droit commun.

ART. 8.

Cet article détermine à qui incombe la responsabilité découlant des travaux.

Le premier alinéa ne signifie pas que le propriétaire est dégagé vis-à-vis des tiers de la responsabilité de l'article 1386 du Code civil.

C'était le système de la Chambre; les Commissions du Sénat, pour des raisons juridiques, ne l'ont pas admis.

Le premier alinéa signifie que le preneur doit garantie au bailleur contre toutes réclamations, généralement quelconques, de tiers qui auraient pour cause les travaux entrepris.

De plus le bailleur, pour rendre effective cette garantie, peut exiger que le preneur, à ses frais exclusifs, assure sa responsabilité et celle du bailleur, tant entre eux que vis-à-vis des tiers.

Dans le texte déjà soumis au Sénat, le capital assuré devait atteindre le montant de la valeur de l'immeuble.

Cela pouvait devenir exorbitant, les Commissions réunies ont préféré laisser le montant et les modalités de l'assurance, aux conventions des parties et, en cas de non accord, à la décision du juge.

Les Commissions estiment que le juge est autorisé par la loi, pour éviter au bailleur des mécomptes dans l'avenir, à exiger du preneur, avant les transformations, une prime unique couvrant la responsabilité, pendant la durée du bail et même une caution.

ART. 9.

Cet article règle le sort des transformations effectuées par le preneur.

Les distinctions complexes établies par la Chambre ont été écartées par les Commissions du Sénat.

De-Commissies blijven van mening, dat de huurder uit zijn handelsfonds het meest mogelijk partij moet kunnen trekken, en dus het goed, waarin hij handel gaat drijven, daarop moet kunnen inrichten.

Zij willen hem geen absoluut recht geven.

Integendeel, zij verschaffen hem een recht, dat aan de tweevoudige contrôle van de verhuurder en de rechter onderworpen is.

Er zij opgemerkt dat de Verenigde Commissies het woord « inrichtingswerken » hebben vervangen door het woord « verbouwingen ».

Het woord « verbouwingen » doelt op werken van een zekere belangrijkheid die door onze bijzondere wet op de handelshuurovereenkomsten toegelaten zijn. Het woord « inrichtingswerken » blijft tot het gebied van het gemeen recht behoren.

ART. 8.

Dit artikel bepaalt op wie de verantwoordelijkheid ingevolge de werken rust.

De eerste alinea betekent niet dat de eigenaar tegenover derden vrijgesteld is van de verantwoordelijkheid, bedoeld in artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

Dat was het stelsel van de Kamer; om rechtskundige redenen, hebben de Commissies van de Senaat het niet aanvaard.

De eerste alinea betekent, dat de huurder de verhuurder moet vrijwaren voor alle reclamaties van om het even welke aard vanwege derden, die hun oorzaak zouden vinden in de ondernomen werken.

Daarenboven kan de verhuurder, om die waarborg doeltreffend te maken, vorderen dat de huurder, uitsluitend op zijn kosten, zijn verantwoordelijkheid en die van de verhuurder verzekert, zowel onderling als tegenover derden.

Volgens de reeds aan de Senaat voorgelegde tekst, moest het verzekerd kapitaal gelijk zijn aan de waarde van het onroerend goed.

Zulks kon overdreven verhoudingen aannemen; de Verenigde Commissies verkozen de vaststelling van het bedrag en van de modaliteiten der verzekering over te laten aan de partijen, en, in geval van niet overeenstemming, aan de rechter.

De Commissies zijn van oordeel dat de rechter bij de wet gemachtigd is om, ten einde de verhuurder te beschermen tegen bepaalde misrekeningen in de toekomst, van de huurder, vóór de verbouwingen, een eenmalige premie, die de verantwoordelijkheid tijdens de duur van de huurovereenkomst dekt, en zelfs een borgstelling te vorderen.

ART. 9.

Dit artikel regelt het lot van de door de huurder uitgevoerde verbouwingen.

De ingewikkelde onderscheidingen door de Kamer ingevoerd, werden door de Commissies van de Senaat weggelaten.

Les Commissions réunies ont également modifié leur point de vue du 19 mai 1949.

Dès que les transformations ont été autorisées par le bailleur, expressément ou tacitement ou par le juge, le bailleur ne peut pas exiger leur suppression, au départ du preneur, il peut même, innovation heureuse, s'opposer à ce que le preneur les supprime.

Dans tous les cas où elles sont maintenues, il y a indemnité.

Quant aux transformations entreprises sans la moindre autorisation, le bailleur se trouve devant une véritable voie de fait qu'il peut toujours faire cesser.

S'il entend les conserver, il ne payera aucune indemnité.

On peut se demander si dans ce dernier cas, le bailleur peut s'opposer comme le prévoit le premier alinéa à leur suppression par le preneur.

La réponse affirmative n'est pas douteuse et nous ajouterions, à plus forte raison.

PARAGRAPHE V.

De la cession du bail et de la sous-location.

ART. 10.

Les deux premiers alinéas sont identiques ou peu s'en faut, au texte correspondant déjà soumis au Sénat.

Le troisième alinéa nouveau a été ajouté à cet article pour éviter une spéculation détestable.

Il faut faire échec aux achats et reventes de fonds de commerce opérées par des spéculateurs professionnels qui n'ont en vue aucune exploitation réelle du fonds lui-même.

Les mots « intégralité des droits du locataire principal » doivent être interprétés dans ce sens que la sous-location partielle n'est pas protégée par la loi sur les baux commerciaux.

ART. 11.

Cet article, qui a donné lieu à de nombreux commentaires, vise les suites légales de la cession et de la sous-location.

L'article correspondant dans le projet soumis au Sénat était obscur, le texte actuel le remplace avantageusement.

Les termes « le cédant ou le locataire principal demeure tenu solidairement, à l'égard du bailleur principal, à toutes les obligations qui dérivent du bail originaire » n'impliquent pas une solidarité sans limite dans le temps mais celle-ci ne dépassera pas la durée du bail, cédé ou ayant fait l'objet d'une sous-location.

De Verenigde Commissies hebben eveneens hun standpunt van 19 Mei 1949 gewijzigd.

Zohaast de verbouwingen door de verhuurder, uitdrukkelijk of stilzwijgend, of op beslissing van de rechter zijn toegelaten, kan de verhuurder de verwijdering er van bij het vertrek van de huurder niet vorderen; hij kan zelfs — en zulks is een gelukkige wijziging — er zich tegen verzetten dat de huurder ze zou verwijderen.

In al de gevallen, waarin zij behouden blijven, dient vergoeding betaald.

Wat de zonder de minste toelating ondernomen veranderingen betreft, bevindt de verhuurder zich tegenover een echte feitelijkheid, waaraan hij steeds een einde kan doen maken.

Wil hij ze behouden, dan moet hij geenerlei vergoeding betalen.

Men kan zich afvragen of de verhuurder zich in dit laatste geval tegen de verwijdering er van door de huurder kan verzetten, zoals bepaald is in de eerste alinea.

Het lijkt geen twijfel dat hierop, wij zouden zelfs zeggen, *a fortiori*, bevestigend dient geantwoord.

PARAGRAAF V.

Afstand van de huurovereenkomst en onderverhuuring.

ART. 10.

De eerste twee alinea's zijn nagenoeg gelijk-luidend, met de overeenstemmende tekst die reeds aan de Senaat werd voorgelegd.

De derde alinea, die nieuw is, werd aan dit artikel toegevoegd om het verfoeilijke speculeren te voorkomen.

Er dient ingegaan tegen de aankoop en verkoop van handelsfondsen door beroepsspeculanten die geenszins de bedoeling hebben de handelszaak zelf in bedrijf te nemen.

De woorden « gezamenlijke rechten van de onderverhuurder » dienen uitgelegd in die zin, dat de gedeeltelijke onderverhuuring niet beschermd is bij de wet op de handelshuurovereenkomsten.

ART. 11.

Dit artikel, dat aanleiding gegeven heeft tot heel wat commentaar, beoogt de wettelijke gevolgen van afstand en onderverhuuring.

Het overeenstemmend artikel in het aan de Senaat voorgelegde ontwerp was duister; de huidige tekst is duidelijker.

De woorden « de overdrager of de onderverhuurder..... blijven ten opzichte van de hoofverhuurder hoofdelijk onderworpen aan al de uit de oorspronkelijke huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen » sluiten geen in de tijd onbegrensde hoofdelijkheid in, deze zal niet langer blijven bestaan dan de huurovereenkomst die afgestaan werd of het voorwerp van een onderverhuuring heeft uitgemaakt.

PARAGRAPHE VI.

De la transmission du bien loué.

ART. 12.

Cet article est entièrement nouveau.

Il est inspiré par un amendement du Gouvernement transformé par l'honorable M. Derbaix.

Il s'agit de régler les droits du nouvel acquéreur de l'immeuble.

L'article 12 envisage une double hypothèse. favorable au nouvel acquéreur.

C'est le cas où il n'y a pas de bail ayant date certaine, ou bien, où le bail, ayant date certaine, prévoit la faculté, en cas de vente, d'expulser l'occupant; dans ces deux cas le droit commun de l'article 1743 du Code civil permet au nouvel acquéreur d'expulser l'occupant.

L'article 12 apporte en faveur de l'occupant, qui occupe les lieux depuis six mois au moins, une triple restriction :

1^o Le nouvel acquéreur ne pourra expulser l'occupant que pour les quatre premières raisons énumérées à l'article 17;

2^o Moyennant un préavis d'une année;

3^o Le nouvel acquéreur devra prendre position dans les trois mois de son acquisition et ainsi ne pas laisser l'occupant dans l'incertitude plus longtemps.

Evidemment en cas d'expulsion, l'occupant recevra une indemnité d'éviction. Le principe s'en trouve déjà dans l'article 1744 du Code civil.

PARAGRAPHE VII.

Du droit au renouvellement du bail.

ART. 13.

L'article 13 consacrant le droit du preneur au renouvellement du bail, pour une série indéterminée de périodes de sept années, correspond à l'ancien article 11 du texte déjà soumis au Sénat.

Les Commissions réunies ont écarté comme exagéré le renouvellement porté à douze années en certains cas par un amendement de M. Boulanger, amendement admis cependant par elle dans le premier texte.

ART. 14.

L'article 14 signifie que le preneur en sous-louant à des fins non commerciales une partie de l'immeuble qu'il occupe, a fait contre lui la preuve de ce que cette partie est inutile à son fonds de commerce

PARAGRAAF VI.

De overdracht van het gehuurde goed.

ART. 12.

Dit artikel is gans nieuw.

Het is ontstaan uit een regeringsamendement, dat door de geachte h. Derbaix is omgewerkt.

Het gaat er om de rechten van de nieuwe verkrijger van het onroerend goed te regelen.

Artikel 12 voorziet in twee gunstige gevallen, voor de nieuwe verkrijger.

Het geval waarin er geen huurovereenkomst met vaste datum bestaat ofwel waarin de huurovereenkomst, die wel een vaste datum vermeldt, de mogelijkheid voorziet, bij verkoop, de gebruiker uit te zetten. In beide gevallen laat het gemeen recht van artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek de nieuwe verkrijger toe de gebruiker uit te zetten.

Art. 12 voert ten gunste van de gebruiker, die de plaats sedert ten minste zes maanden gebruikt, een drievoudige beperking in :

1^o De nieuwe verkrijger zal de gebruiker slechts mogen uitzetten om de in artikel 17 opgenoemde eerste vier redenen;

2^o mits één jaar te voren op te zeggen;

3^o De nieuwe verkrijger moet binnen drie maanden na de verkrijging stelling nemen en de gebruiker aldus niet langer in onzekerheid laten.

Vanzelfsprekend ontvangt de gebruiker in geval van uitwinning een uitwinningsvergoeding. Het beginsel ervan is reeds in artikel 1744 van het Burgerlijk Wetboek te vinden.

PARAGRAAF VII.

Het recht op vernieuwing van de huurovereenkomst.

ART. 13.

Artikel 13, waarbij het recht van de huurder op de hernieuwing van de huurovereenkomst voor een onbepaalde reeks van tijdperken van 9 jaar wordt bekrachtigd, stemt overeen met het vroeger artikel 11 van de reeds aan de Senaat voorgelegde tekst.

De Verenigde Commissies hebben als overdreven van de hand gewezen de, bij een amendement van de h. Boulanger, in sommige gevallen, op twaalf jaren gebrachte hernieuwing; dit amendement werd door haar nochtans in de eerste tekst aangenomen.

ART. 14.

Artikel 14 betekent dat de huurder, door een gedeelte van het onroerend goed, dat hij betreft, niet voor handelsdoeleinden te verhuren, tegen zich zelf het bewijs geleverd heeft dat dit gedeelte

et dès lors, il est naturel qu'une loi qui a pour but de protéger le fonds de commerce ne s'y applique pas.

ART. 15.

Cet article détermine la procédure à suivre par le preneur qui désire le renouvellement et par le bailleur qui entend s'y opposer.

ART. 16.

Cet article relatif au renouvellement des locaux d'habitation et des locaux accessoires reproduit textuellement l'ancien article 13 du projet déjà soumis au Sénat. Les Commissions réunies interprètent l'alinéa 3 de l'article 16 dans le sens que le propriétaire du local accessoire peut utiliser à son profit les droits prévus par la loi au profit du propriétaire des locaux principaux.

ART. 17.

Cet article, un des plus important du projet, fixe restrictivement les seuls motifs que le bailleur peut envoyer pour s'opposer au renouvellement du bail.

Les quatre premiers existaient dans le projet à la Chambre et dans le premier texte soumis au Sénat. Le cinquième, refus d'admettre le montant de loyer fixé par le juge et le sixième, refus d'égaliser l'offre d'un tiers, suit dans la logique de la loi.

Les Commissions ont écarté l'absence d'intérêt légitime dans le chef du preneur, comme obstacle au renouvellement, ce qu'elles avaient admis dans leur premier texte.

Une remarque importante s'impose relativement à l'application du 1^o de l'article 17. Quand il s'agit de la durée du bail initial (art. 3) les parties peuvent stipuler que le preneur pourra reprendre son bien, dans des conditions déterminées, à l'expiration de la troisième et sixième années, pour y exploiter personnellement ou y faire exploiter par les siens « un commerce ».

Si, au 1^o de l'article 17, il s'agit, après un bail de neuf années, de s'opposer au renouvellement, la loi tout naturellement est moins rigoureuse vis-à-vis du bailleur et sa volonté d'occuper, lui ou les siens, l'immeuble, sans donner à cette occupation le moindre caractère commercial, suffit.

Le paragraphe II de l'article 17 correspond au dernier alinéa de l'article 14 de l'ancien texte, avec cette différence que, pour des raisons d'équité, les Commissions ont admis, qu'en cas où le bailleur s'opposerait au renouvellement sans invoquer les raisons légales reprises à l'article 17, il devrait verser au preneur une indemnité d'éviction qui pourrait, suivant les circonstances, dépasser l'indemnité forfaitaire et couvrir l'intégralité du préjudice.

onnodig is voor het drijven van zijn handel, en bijgevolg is het natuurlijk dat een wet, welke tot doel heeft het handelsfonds te beschermen, daarop niet van toepassing is.

ART. 15.

Dit artikel bepaalt de procedure welke dient gevolgd door de huurder die hernieuwing verlangt en door de verhuurder die zich daartegen wil verzetten.

ART. 16.

Dit artikel, betreffende de hernieuwing voor de woonvertrekken en de bijvertrekken, is de letterlijke weergave van het vroeger artikel 13 van het reeds aan de Senaat voorgelegde ontwerp. De Verenigde Commissies leggen de derde alinea van artikel 16 in die zin uit, dat de eigenaar van het bijvertrek de door de wet ten bate van de eigenaar der hoofdvertrekken voorziene rechten te eigen bate mag doen gelden.

ART. 17.

Dit artikel, een der belangrijkste van het ontwerp, stelt beperkenderwijze de enige redenen vast welke de verhuurder kan aanvoeren om zich tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst te verzetten.

De eerste vier bestonden in het ontwerp van de Kamer en in de eerste aan de Senaat voorgelegde tekst. De vijfde, weigering het door de rechter vastgelegde huurbedrag te aanvaarden, en de 6^e, weigering om een gelijk bedrag als het aanbod van anderen aan te bieden, liggen in de logische lijn van de wet.

De Commissies hebben de afwezigheid van wettig belang in hoofde van de huurder afgewezen als belemmering tot de hernieuwing, hetgeen zij in haar eerste tekst aangenomen hebben.

Een belangrijke opmerking dient hier gemaakt, betreffende de toepassing van het 1^o van artikel 17. Wanneer het gaat om de duur van de aanvankelijke huurovereenkomst (artikel 3), kunnen partijen bepalen dat de huurder zijn goed in bepaalde voorwaarden kan terugnemen bij het verstrijken van het derde en het zesde jaar, om er persoonlijk « een handel » te drijven of door de zijnen te laten drijven.

Waar het er in het 1^o van artikel 17 om gaat zich, na een huurovereenkomst van negen jaar, tegen de hernieuwing te verzetten, is de wet natuurlijk minder streng tegenover de verhuurder en zijn wil om het perceel te betrekken, hij of de zijnen, zonder aan die betrekking maar eenigzins het karakter van handeldrijven te geven, volstaat.

De paragraaf II van artikel 17 stemt overeen met de laatste alinea van artikel 14 van de vroegere tekst, met dit verschil, dat, om redenen van billijkheid, de Commissies aanvaard hebben dat, ingeval de verhuurder zich tegen de hernieuwing mocht verzetten, zonder de in artikel 17 vermelde wettelijke redenen te laten gelden, hij aan de huurder een uitwinningsvergoeding zou moeten storten die, volgens de omstandigheden, de forfaitaire vergoeding zou overtreffen en het volle bedrag van de geleden schade zou dekken.

ART. 18.

Cet article, relatif aux sociétés commerciales, reproduit l'ancien article 15 du texte primitif des Commissions.

Les mots « lieux voisins » qui remplacent les mots « lieux contigus » doivent être interprétés : des lieux contigus sont des immeubles qui se touchent; des lieux voisins : peuvent comprendre des locaux qui ne se touchent pas, par exemple séparés par une rue, mais les Commissions interprètent « lieux voisins » à cet article 18, comme des immeubles compris dans un seul complexe commercial, celui-ci se situant topographiquement dans un état de « vicinité » immédiate.

ART. 19.

Cet article de pure procédure est le décalque de l'ancien article 16 du texte présenté au Sénat.

ART. 20.

Décalque de l'ancien article 17.

ART. 21.

Décalque de l'ancien article 18.

ART. 22.

Ici, les Commissions réunies ont apporté un changement important au droit du preneur, en cas d'offre d'un tiers.

Dans le projet de la Chambre et dans le texte déjà soumis au Sénat, devant l'offre d'un tiers, le preneur ne pouvait que discuter sa validité uniquement eu égard aux deux conditions imposées par la loi, à savoir : le tiers engagé pour trois mois et s'offrant à payer l'éventuelle indemnité d'éviction.

Le preneur ne pouvait même pas essayer de prouver la collusion entre son bailleur et le tiers enchérisseur, pour le mettre dehors.

Eut-il d'ailleurs des preuves sur ce fait, son action était non recevable.

Fort heureusement, les Commissions ont ajouté à l'article 22 les mots « la sincérité » après les mots « la validité ».

La phrase restrictive du texte de la Chambre et du texte ancien présenté au Sénat « au regard des conditions établies par l'alinéa 1^{er} de l'article précédent » a été aussi judicieusement supprimée.

ART. 23.

C'est le décalque de l'article 20 de l'ancien texte du Sénat.

ART. 18.

Dit artikel, betreffende de handelsvennootschappen, neemt het vroeger artikel 15 van de oorspronkelijke tekst der Commissies over.

De woorden « naburige lokalen », die de woorden « aangrenzende lokalen » vervangen, moeten aldus verklaard worden : aangrenzende lokalen zijn onroerende goederen die aan elkaar grenzen; naburige lokalen kunnen ruimten begrijpen die niet aan elkaar grenzen, b.v. door een straat gescheiden zijn, maar de Commissies verklaren « naburige lokalen » in dit artikel 18, als percelen die omvat zijn in één enkel handelscomplex dat topografisch in onmiddellijke « nabuurschap » gelegen is.

ART. 19.

Dit artikel, van loutere procedure, is de letterlijke overdruk van het vroeger artikel 16 van de door de Senaat voorgestelde tekst.

ART. 20.

Overdruk van het vroeger artikel 17.

ART. 21.

Overdruk van het vroeger artikel 18.

ART. 22.

Hier hebben de Verenigde Commissies een belangrijke verandering ingevoerd op het recht van de huurder, ingeval van aanbod van een derde.

In het ontwerp van de Kamer en in de reeds aan de Senaat voorgestelde tekst, mocht de huurder ten aanzien van het aanbod van een derde slechts de geldigheid er van betwisten met inachtneming van de twee voorwaarden door de wet opgelegd : de derde die voor drie maanden verbonden is en aanbiedt de eventuele uitwinningvergoeding te betalen.

De huurder mocht zelfs niet trachten de geheime verstandhouding van zijn verhuurder met de opbiedende derde te bewijzen, om hem uit te zetten.

Zelfs al bezat hij dienaangaande bewijzen, dan was zijn vordering nog niet ontvankelijk.

Gelukkig hebben de Commissies in artikel 22 de woorden « de oprechtheid » na de woorden « de geldigheid » toegevoegd.

De beperkende volzin van de tekst van de Kamer en van de vroegere aan de Senaat voorgestelde tekst, « ten opzichte van de bij de eerste alinea van het vorig artikel gestelde voorwaarden », werd ook oordeelkundig weggelaten.

ART. 23.

Dit artikel is de overdruk van artikel 20 van de vroegere tekst van de Senaat.

ART. 24.

C'est le décalque de l'ancien article 21 du texte déjà soumis au Sénat.

Les mots « fixés par le juge » au lieu des mots « qui ont reçu l'approbation du juge » signifient, dans la pensée des Commissions, que le loyer et les conditions du bail — et c'est infiniment souhaitable — peuvent être réglés par la seule volonté des parties.

Ce n'est qu'en cas de conflit, entre elles, que le juge intervient, mais alors, c'est lui qui tranche.

ART. 25.

C'est le cas où le bailleur s'est opposé au renouvellement du bail en excipant de fautes graves dans le chef du preneur.

Il a échoué et un jugement définitif le déboute de son action.

Quels sont ses droits ?

Le bailleur peut encore (art. 15) notifier au preneur les conditions qu'il subordonne au renouvellement du bail, il peut aussi (art. 21) exciper de l'offre d'un tiers et tout cela dans le délai réduit de quinze jours à dater de la signification du jugement définitif qui déclare non fondée l'accusation de motifs graves dans le chef du preneur.

Il peut se faire que le bailleur base son action en non renouvellement du bail, comme dans le cas de l'article 25, sur l'abus de jouissance de preneur et qu'il choisisse le 4^e de l'article 17, parce que cela lui paraît plus facile.

Il peut se faire cependant qu'il ait d'autres raisons à faire valoir qu'il a réservées, par exemple l'occupation de l'immeuble par lui ou sa famille, le changement de l'immeuble commercial en un immeuble de logement, la nécessité de reconstruire l'immeuble.

Il est par le texte de l'article 25 déchu du droit de faire valoir les autres motifs d'opposition au renouvellement que prévoit l'article 17.

Il devra donc attendre une nouvelle échéance de renouvellement.

PARAGRAPHE VIII.

De l'indemnité d'éviction.

ART. 26.

Cet article qui définit le régime des indemnités d'éviction a naturellement suscité d'ardentes controverses.

Le système du Sénat est différent du système de la Chambre.

ART. 24.

Dit is de overdruk van het vroeger artikel 21 van de reeds aan de Senaat voorgelegde tekst.

De woorden « door de rechter vastgesteld » in de plaats van de woorden « die door de rechter goedgekeurd zijn », betekenen in de gedachte van de Commissies dat de huurprijs en de voorwaarden van de huurovereenkomst — en dit is ten zeerste wenselijk — door de wil van de partijen alleen kunnen geregeld worden.

Slechts in geval van geschil tussen partijen treedt de rechter op, maar dan is hij het die uitspraak doet.

ART. 25.

Het is het geval waarin de verhuurder zich tegen de vernieuwing van de huurovereenkomst heeft verzet, wegens zware tekortkomingen van de huurder.

Hij is hierin niet geslaagd en bij een definitief vonnis is zijn vordering afgewezen.

Welke rechten heeft hij?

De verhuurder kan nog (art. 15) aan de huurder de voorwaarden bekendmaken waaraan hij de hernieuwing van de huurovereenkomst ondergeschikt maakt; hij kan zich ook (art. 21) op het aanbod van een derde beroepen en zulks binnen de beperkte termijn van vijftien dagen te rekenen van de betekening van het definitief vonnis, waarbij de beschuldiging van ernstige tekortkomingen van de huurder ongegrond wordt verklaard.

Het kan gebeuren dat de verhuurder zijn vordering tot niet-hernieuwing der huurovereenkomst, zoals in het geval van art. 25, steunt op genotsmisbruik van de huurder en dat hij het 4^e van art. 17 kiest, omdat hij zulks gemakkelijker acht.

Het kan nochtans gebeuren dat hij andere redenen kan laten gelden, die hij voorbehouden heeft, bv. het ingebruiknemen van het onroerend goed door hemzelf of zijn familie, het ombouwen van het handelsgoed tot woongelegenheid, de noodzakelijkheid om het onroerend goed te herbouwen.

Hij is krachtens de tekst van art. 25 vervallen van het recht om de andere in art. 17 bepaalde redenen van verzet tegen de vernieuwing te laten gelden.

Hij zal dus op een nieuwe vervaldag van hernieuwing moeten wachten.

PARAGRAAF VIII.

Uitwinningsvergoeding.

ART. 26.

Dit artikel, dat het stelsel der uitwinningsvergoedingen bepaalt, heeft natuurlijk heftige twistingen doen ontstaan.

Het stelsel van de Senaat verschilt van dat der Kamer.

Les Commissions du Sénat ont établi l'indemnité forfaitaire d'une année de loyer dans tous les cas, sauf un, où le preneur ayant sollicité le renouvellement se le voit refuser pour des raisons tirées de la loi.

Nous disons sauf un, c'est le cas où le bailleur entend s'opposer au renouvellement pour établir pour lui ou pour les « siens » un commerce dans l'immeuble donné en location.

La Chambre exceptait en plus de l'indemnité d'éviction le secundo et le tertio de l'article 17.

Les Commissions du Sénat ont pensé que quand le bailleur transforme un immeuble commercial en un immeuble de logement, il le fait le plus souvent dans son intérêt et que l'indemnité forfaitaire minime d'une année de loyer était justifiée.

De même les Commissions du Sénat ont pensé que quand le bailleur reconstruit son immeuble, il le fait dans son intérêt, le plus souvent, et que la même indemnité d'une année était due sauf le cas où la reconstruction est imposée, par la vétusté, la force moyenne ou une disposition légale.

L'indemnité d'éviction, dans le système de la Chambre était de trois années, éventuellement portée à un chiffre supérieur en cas d'insuffisance notoire.

L'indemnité d'éviction dans la pensée des Commissions du Sénat est d'une année en principe.

Elle sera de deux années avec possibilité de majoration jusqu'à une indemnité, en équité suffisante, quand dans les cas de l'article 17, 1^o et 5^o, le nouvel occupant entend exercer dans l'immeuble délaissé un commerce similaire à celui qu'exerçait le preneur sorti.

Le système du Sénat a été jugé insuffisant par certains intéressés.

Il est parfaitement défendable.

Qu'accorde le Code civil ordinaire au commréant évincé par le nouvel acquéreur? L'article 1745 lui accorde seulement une indemnité correspondant au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux est accordé entre le congé et la sortie; par conséquent, trois mois le plus souvent, un an, au maximum.

Qu'accordait au locataire évincé par le bailleur ou un tiers qui entendait exercer dans l'immeuble donné en location un commerce similaire, la loi du 30 mai 1931, devenue les articles 1762³ et suivants du Code civil?

Elle instaurait un système d'indemnisation peu pratique et complexe, mais se limitant au montant d'une année de bail, la dernière.

Le système des Commissions du Sénat a généralisé cette indemnité d'une année et lui a donné un caractère forfaitaire et c'est l'intérêt du preneur.

En effet, l'expérience a démontré que la loi du 30 mai 1931 qui imposait, au preneur réclamant, une preuve complexe et difficile, n'a jamais eu d'application utile.

De Senaatscommissiës hebben een vaste vergoeding van één jaar huur gesteld voor alle gevallen, op één na, waarin de huurder, die de hernieuwing gevraagd heeft, een weigering oploopt om op de wet steunende redenen.

Wij zeggen : op één na; nl. het geval waarin de verhuurder zich tegen de vernieuwing verzet om voor zichzelf of voor « de zijnen » een handel in het verhuurde goed te vestigen.

De Kamer sloot bovendien het 2^o en 3^o van artikel '7 van de uitwinningsvergoeding uit.

De Senaatscommissies hebben gemeend dat de verhuurder die een handelsgoed tot woongelegenheden omvormt, zulks meestendeels in zijn eigen belang doet en dat de vaste minimumvergoeding van één jaar huur gebillijkt is.

De Senaatscommissies dachten ook dat de verhuurder, die zijn onroerend goed wederopbouwt, zulks meestendeels in zijn eigen belang doet, en dat dezelfde vergoeding van één jaar huur verschuldigd is, tenzij wanneer de wederopbouw vereist was wegens de ouderdom van het goed, een geval van overmacht of een wetsbepaling.

De uitwinningsvergoeding, naar het stelsel van de Kamer, bedroeg drie jaar huur, eventueel nog verhoogd bij kennelijke ontoereikendheid.

De uitwinningsvergoeding bedraagt, naar de opvatting van de Senaatscommissies, principieel één jaar huur.

Zij bedraagt twee jaar huur — met mogelijkheid van verhoging naar billijkheid tot een toereikende vergoeding — wanneer de nieuwe huurder in het geval van artikel 17, 1^o en 5^o, in het onroerend goed een gelijkaardige handel als de uitgaande huurder wil drijven.

Het Senaatstelsel werd door sommige belanghebbers onvoldoende geacht.

Het is nochtans volkomen verdedigbaar.

Wat verleent het Burgerlijk Wetboek aan de handelaar die door de nieuwe verkrijger verdrongen wordt? Artikel 1745 verleent hem alleen een vergoeding gelijk aan de huurprijs, voor de tijd die, naar het gebruik ter plaatse, tussen de opzegging en het vertrek wordt toegestaan; bijgevolg meestal drie maand, ten hoogste één jaar.

Wat verkreeg de huurder, die werd verdrongen door de verhuurder of door een derde die in het verhuurde goed een gelijkaardige handel verlangt uit te oefenen, door de wet van 30 Mei 1931 welke de artikelen 1762³ en volgende van het Burgerlijk Wetboek vormt?

Die wet voerde een onpractisch en ingewikkeld stelsel van schadeloosstelling in, welke zich beperkte tot het bedrag van één jaar huur, ten deze het laatste jaar.

De regeling van de Senaatscommissie heeft die vergoeding van één jaar veralgemeend en er een forfaitair karakter aan gegeven, wat in het belang is van de huurder.

De ondervinding had immers uitgewezen dat de wet van 30 Mei 1931, die van de eisende huurder een ingewikkelde en moeilijke bewijsvoering vergde, nooit een dienstige toepassing heeft gehad.

De plus, les Commissions du Sénat estiment que le fondement principal de l'indemnité d'éviction est la plus-value, résultant, de manière quasi générale, mais pratiquement indémontrable, de l'activité intelligente et prolongée du preneur dans l'immeuble. Cela ne signifie pas que le préjudice subi par le preneur évincé n'est pas un élément de l'indemnité forfaitaire.

Au contraire, à l'alinéa 3 de l'article 26, le texte parlant, en cas d'exercice d'un commerce similaire, d'indemnités suffisantes, donne, uniquement « à titre d'exemple » le profit retiré par le bailleur de l'activité du preneur sortant.

Cela signifie, sans analogie, que d'autres considérations d'équité, notamment le préjudice subi par le preneur sortant, doivent être envisagées par le juge dans la fixation éventuelle de l'indemnité suffisante.

Le quatrième alinéa de l'article 26, résultant d'un amendement de M. Rolin, assure de manière efficace, autant que faire se peut, la sincérité des offres d'un tiers enchérisseur.

Le bailleur est tenu de l'indemnité sur la taxe du loyer stipulé dans le nouveau bail.

ART. 27.

L'article 27, alinéa 1, a été introduit par les Commissions réunies pour éviter, dans la mesure du possible, la fraude ou la légèreté, dans l'utilisation des moyens légaux destinés à évincer le preneur.

L'indemnité de deux années avec la possibilité d'atteindre l'indemnisation complète est accordée au preneur, si les raisons avancées pour l'évincer ne sont pas réalisées correctement dans les six mois.

Quand commence le délai de six mois, le texte ne le dit pas, mais l'économie du projet laisse clairement entendre que ce délai court à partir du départ du preneur.

Bien entendu, tout ceci doit être raisonnable et le texte porte que le bailleur et le nouvel acquéreur sont exonérés, non pas seulement en cas de force majeure, ce qui est le droit commun, mais en cas de motifs graves à apprécier éventuellement par le juge.

Le texte du même alinéa va plus loin, il se méfie des occupations momentanées et fictives, la même indemnité d'éviction sera accordée au preneur, si la destination nouvelle prévue aux articles 17, 1^o, 2^o et 3^o n'est pas, toujours sous réserve de motifs graves, maintenue pendant deux années au moins, à partir du départ du preneur évincé.

En ce qui concerne le 1^o de l'article 17 : occupation par le bailleur ou les siens et le 2^o du même article : changement de la destination de l'immeuble, l'application de cette disposition n'offre aucune difficulté.

Bovendien waren de Commissies van oordeel dat de voornaamste grondslag van de uitwinningvergoeding de meerwaarde is, die op schier algemene doch praktisch onbewijsbare manier uit de verstandige en langdurige arbeid van de huurder in het onroerend goed is ontstaan. Zulks betekent niet dat het nadeel geleden door de uitgewonnen huurder geen basis is voor de forfaitaire vergoeding.

Integendeel, waar de derde alinea van artikel 26 van toereikende vergoedingen spreekt bij uitoefening van een gelijkaardige handel, vermeldt zij uitsluitend « als voorbeeld » het voordeel dat de verhuur der uit de bedrijvigheid van de uittreedende huurder haalt.

Zulks betekent eenvoudig dat andere billijkheidsoverwegingen, o.m. het nadeel geleden door de uittreedende huurder, bij het vaststellen van een toereikende vergoeding door de rechter moeten op het oog genomen worden.

De vierde alinea van artikel 26, voortvloeiende uit een amendement van de h. Rolin, verzekert op afdoende wijze en zoveel zulks mogelijk is, de oprechtheid van het hoger aanbod van een derde.

De verhuurder is tot de vergoeding gehouden op basis van de huur naar de nieuwe overeenkomst.

ART. 27.

De eerste alinea van artikel 27 werd door de Commissies ingevoerd om, in de mate van het mogelijke, bedrog of lichtzinnigheid te vermijden bij het gebruik van de wettelijke middelen om de huurder te winnen.

De vergoeding van twee jaar, met mogelijkheid van algehele schadeloosstelling, wordt aan de huurder verleend wanneer de redenen die worden aangevoerd om hem uit te winnen, niet binnen zes maanden werkelijk ten uitvoer zijn gebracht.

Wanneer de termijn van zes maanden begint zegt de tekst niet, maar het opzet van het ontwerp laat duidelijk verstaan dat die termijn ingaat vanaf het vertrek van de huurder.

Wel te verstaan moet dat alles redelijk zijn, en de tekst zegt dat de verhuurder en de nieuwe verkrijger hiervan vrijgesteld zijn niet alleen in geval van overmacht, hetgeen een beginsel van gemeen recht is, maar ook als er gewichtige redenen bestaan, die in voorkomend geval door de rechter moeten beoordeeld worden.

De tekst van dezelfde alinea gaat verder; hij heeft geen vertrouwen in de tijdelijke en fictieve ingebruiknemingen; dezelfde uitwinningvergoeding dient aan de huurder uitbetaald, indien de nieuwe bestemming, bedoeld in artikel 17, 1^o, 2^o en 3^o, niet, altijd onder voorbehoud van ernstige redenen — gehandhaafd blijft gedurende ten minste twee jaar vanaf het vertrek van de uitgewonnen huurder.

Wat betreft het 1^o van artikel 17 : ingebruikneming door de verhuurder of de zijnen, en het 2^o van hetzelfde artikel : verandering van de bestemming van het onroerend goed, de toepassing van die bepaling biedt geen moeilijkheid.

Il n'en est pas de même du 3^o de l'article 17 car il s'agit de la reconstruction de l'immeuble.

Il faut entendre cette disposition dans le sens, que les travaux entrepris, avec diligence, dès le départ du preneur, doivent être continués, de manière normale, au cours des deux années, s'ils ne peuvent être achevés plus tôt et sauf bien entendu motif grave.

Le deuxième alinéa de l'article 27 figurait déjà à l'article 24 du projet soumis au Sénat.

Le preneur a été évincé, le nouvel occupant au début de son occupation exerçait un commerce différent du celui du preneur évincé.

Ce dernier n'a touché que l'indemnité forfaitaire d'une année de loyer, sur la base du loyer nouveau.

Mais voici, que dans la suite, avant l'expiration du délai de deux années, à partir du départ du preneur, le nouvel occupant commence à exercer un commerce similaire à celui de son prédécesseur. Dans ce cas, le preneur évincé pourra réclamer au bailleur et au nouvel occupant, solidairement, l'indemnité prévue à l'article 26, alinéa 3, soit deux années de loyer, sur la base du bail nouveau, plus éventuellement un complément d'équité, défaction bien entendu de l'indemnité qu'il a touchée.

Les Commissions n'ont pas maintenu, dans ce cas, comme peu pratique, le droit pour le preneur sortant, d'interdire au nouvel occupant toute activité commerciale tant que ce complément ne serait pas payé.

ART. 28.

L'article 28 donne au preneur, titulaire d'une indemnité d'éviction, le droit de ne pas quitter les lieux, lui donnés en location, sans payer aucun loyer, tant que l'indemnité d'éviction à laquelle il a droit ou la partie de celle-ci qui n'est pas sérieusement contestée, ne lui est pas payée.

Le principe est donc qu'il doit être indemnisé préalablement à son départ.

Les mots « indemnité d'éviction à laquelle il a droit ou la partie de celle-ci qui n'est pas sérieusement contestée » appellent un commentaire.

Ne peut être sérieusement contesté le droit à l'indemnité forfaitaire d'un an et ceci est une justification de plus du système forfaitaire adopté par le Sénat.

Peut être contestée l'indemnité de deux années parce que peut être contesté le caractère similaire du nouveau commerce entrepris.

Sera toujours contestée l'indemnité complémentaire aux deux années et visant une indemnisation en équité suffisante.

Zulks is niet het geval met het 3^o van artikel 17, waar er spraak is van het herbouwen van het onroerend goed.

Die bepaling dient aldus verstaan, dat de werken die, zohaast de verhuurder vertrokken is, met spoed ondernomen worden, op normale wijze twee jaar lang moeten voortgezet worden, zo zij niet vroeger kunnen voltooid worden, en wel te verstaan behoudens wanneer er een gewichtige reden bestaat.

De tweede alinea van artikel 27 kwam reeds voor in artikel 24 van het aan de Senaat voorgelegd ontwerp.

De huurder werd uitgewonnen; de nieuwe bewoner dreef, in het begin van de ingebruikneming, een andere handel dan de uitgewonnen huurder.

Laatstgenoemde heeft enkel de forfaitaire vergoeding van één jaar huur, op de grondslag van de nieuwe huurovereenkomst, ontvangen.

Doch daar begint de nieuwe ingebruiknemer, alvorens de termijn van twee jaar vanaf het vertrek van de huurder verstreken is, een gelijkaardige handel te drijven als die van zijn voorganger. In dit geval kan de uitgewonnen huurder van de verhuurder en van de nieuwe huurder, hoofdelijk, de betaling vorderen van de in artikel 26, 3^e lid, vermelde vergoeding, d.i. twee jaar huur, op de grondslag van de nieuwe huurovereenkomst, in voorkomend geval verhoogd met een billijke aanvullende vergoeding, na aftrek wel te verstaan van de vergoeding die hij reeds ontvangen heeft.

De Commissies hebben in dit geval het recht van de uittredende huurder om aan de nieuwe huurder elke handelsbedrijvigheid te verbieden zolang die aanvullende vergoeding niet betaald is, als onpractisch doen wegvallen.

ART. 28.

Artikel 28 geeft aan de huurder, aan wie een uitwinningvergoeding verschuldigd is, het recht om zonder huur te betalen, de hem in huur gegeven lokalen niet te verlaten, zolang de uitwinningvergoeding waarop hij recht heeft of het gedeelte daarvan dat niet ernstig betwist wordt, hem niet is betaald.

Het beginsel is dus dat hij moet vergoed zijn vóór zijn vertrek.

De woorden « uitwinningvergoeding waarop hij recht heeft of het gedeelte van die vergoeding dat niet ernstig betwist wordt » vragen opheldering.

Kan niet ernstig betwist worden, het recht op de forfaitaire vergoeding van één jaar, en zulks is een verantwoording te meer van het door de Senaat aangenomen forfaitaire stelsel.

Kan betwist worden, de vergoeding van twee jaar, omdat er betwisting mogelijk is over de gelijkaardigheid van de nieuwe handel.

Zal altijd betwist worden, de aanvullende vergoeding boven de twee jaar, waarvan het doel is in een naar billijkheid voldoende vergoeding te voorzien.

ART. 29.

L'idée d'une courte prescription en pareille matière est nouvelle et opportune.

PARAGRAPHE IX.

De la procédure.

ART. 30.

L'article 30 signifie que le juge nécessaire de l'application de la loi est le juge de paix de la situation de l'immeuble principal.

Les mots « immeuble principal » ont pour but de décider que les demandes basées sur la loi, qui viseraient un immeuble accessoire situé dans le ressort d'un autre juge de paix que le juge de la situation de l'immeuble principal, seront de la compétence de ce dernier magistrat.

En dehors de cette exception, la seconde phrase de l'article déroge en faveur du juge de paix de la situation de l'immeuble principal, aux règles ordinaires de la connexité.

ART. 31.

Cet article, de pure procédure, a déjà été soumis au Sénat dans le texte primitif.

ART. 32.

Les Commissions ont cherché un moyen d'abroger une procédure qui menaçait d'être fort longue dans une matière qui requiert célérité.

Divers systèmes ont été étudiés, puis abandonnés comme trop complexes.

Il a paru aux Commissions réunies que le meilleur moyen d'écourter de manière radicale les diverses procédures établies par lui, qui porte, notamment, que toutes décisions du juge sont applicables, était de rendre tous les jugements sans distinction, exécutoires par provision, nonobstant tous recours.

Ont été naturellement exceptés ceux qui refusent le renouvellement du bail et ceux qui fixent le montant de l'indemnité d'éviction.

ART. 33.

C'est le texte corrigé, notamment en vertu de l'article 32, de l'ancien article 29 du projet soumis au Sénat.

ART. 29.

De gedachte van een korte verjaring in een dergelijke aangelegenheid is nieuw en gepast.

PARAGRAAF IX.

Rechtspleging.

ART. 30.

Artikel 30 betekent dat de noodzakelijke rechter van de toepassing der wet de vrederechter is van de plaats waar het voornaamste onroerend goed gelegen is.

De woorden «voornaamste onroerend goed» hebben tot doel te beslissen dat de op de wet gegronde vorderingen die betrekking hebben op een toekomstig onroerend goed, dat gelegen is binnen het ambtsgebied van een ander vrederechter dan de vrederechter van de plaats waar het voornaamste onroerend goed gelegen is, tot de bevoegdheid van laatstgenoemde magistraat behoren.

Buiten die uitzondering wijkt de tweede volzin van het artikel van de gewone regelen op de samenhang af ten gunste van de vrederechter van de plaats waar het voornaamste onroerend goed gelegen is.

ART. 31.

Dit artikel, dat louter over rechtspleging handelt, werd reeds in de oorspronkelijke tekst aan de Senaat voorgelegd.

ART. 32.

De Commissies hebben een middel gezocht om de rechtspleging, die zeer lang dreigde te zijn in een aangelegenheid waar spoed gevergd is, te verkorten.

Er zijn verschillende systemen onderzocht, maar daarna opgegeven omdat zij te ingewikkeld waren.

De Verenigde Commissies vonden, dat het beste middel, om de verschillende procedures ingevolge de wet, die o.m. bepaalt, dat van alle rechterlijke beslissingen in hoger beroep kan gegaan worden, gelegen is in de voorlopige uitvoerbaarverklaring van alle vonnissen zonder onderscheid, niettegenstaande elk beroep.

Uitgezonderd hiervan zijn natuurlijk zulke vonnissen, die de hernieuwing van de huur weigeren of het bedrag van de uitwinningsvergoeding vaststellen.

ART. 33.

Dit is om de krachtens artikel 32 verbeterde tekst van het vroegere artikel 29 van de oorspronkelijke aan Senaat voorgelegde tekst.

PARAGRAPHE X.

Dispositions transitoires.

ART. 34.

La loi s'applique aux baux commerciaux en cours, sans distinction, qu'ils aient date certaine ou qu'ils n'aient pas date certaine.

C'est-à-dire que les titulaires actuels de ces baux auront, suivant les conditions de la loi, droit au renouvellement de leur bail et ce pour une période de neuf années.

A quel moment ce droit peut-il s'exercer ?

Dans le délai prévu à l'article 15 de la loi.

Mais il faut distinguer entre les baux ayant date certaine et les autres.

S'ils ont date certaine, leur terme contractuel marquera leur échéance réelle.

Toutefois il faut que ce terme soit au moins éloigné de dix-huit mois de la date de la mise en vigueur de la loi, sinon, il y aura prorogation pour atteindre le délai.

Les revisions triennales s'appliquent, bien entendu, à ces baux, même quand ils sont en cours.

Si les baux n'ont pas date certaine ou s'ils sont légalement prorogés, ils bénéficient à dater de l'entrée en vigueur de la loi, d'un complément de prorogation de dix-huit mois.

Le délai de dix-huit mois prévu aux alinéas 2 et 3 de l'article 34 est réduit à six mois, quand le bailleur dans les trente jours, de l'entrée en vigueur de la loi, exprime sa volonté d'occuper les lieux personnellement ou de les faire occuper par les siens.

Ceci est dans la logique du système des Commissions. Dans cette hypothèse, les formalités prévues à l'article 15, devront être accomplies dans le délai de six mois.

Le dernier alinéa de l'article 17 signifie que les Commissions n'ont pas voulu trancher en droit, une controverse jurisprudentielle sur la nécessité de donner renom pour écarter la tacite reconduction et faire surgir la prorogation.

La Commission a tranché la difficulté en fait : les baux écrits qui, en l'absence de renom, auraient été tacitement reconduits en vertu de l'article 1738 du Code civil sont assimilés à des baux prorogés.

ART. 35.

Cet article est nouveau.

Il règle le sort des congés donnés antérieurement à la loi.

Il fait application de la loi aux procédures pendantes, ce qui va de soi, mais n'était pas précisé dans le projet primitif soumis au Sénat.

PARAGRAAF X.

Overgangsbepalingen.

ART. 34.

De wet is van toepassing op de lopende huur-overeenkomsten zonder onderscheid, ongeacht of zij al dan niet een vaste datum hebben.

Dit wil zeggen dat de tegenwoordige huurders volgens de voorwaarden van de wet recht hebben op hernieuwing van hun huur, zulks voor een periode van negen jaar.

Op welk oogenblik kan van dit recht gebruik gemaakt worden?

Binnen de termijn gesteld in artikel 15 van de wet.

Doch hier moeten wij onderscheiden tussen de overeenkomsten met vaste datum en de overige.

Hebben zij een vaste datum, dan vervallen zij werkelijk op de contractuele termijn.

Evenwel moet deze termijn ten minste achttien maanden afliggen van de datum van inwerkingtreding van de wet, zoniet wordt de huur verlengd tot dat die termijn bereikt is.

Natuurlijk gelden de driejaarlijkse herzieningen voor deze overeenkomsten ook als zij aan de gang zijn.

Indien de overeenkomsten geen vaste datum hebben of wettelijk verlengd zijn, worden zij te rekenen van de inwerkingtreding van de wet met achttien maanden verlengd.

De termijn van achttien maanden, gesteld in de alinea's 2 en 3 van artikel 34, wordt verkort tot zes maanden, wanneer de verhuurder, binnen dertig dagen na de inwerkingtreding van de wet, de wil uit, om het verhuurde goed persoonlijk te betrekken of door de zijnen te laten betrekken.

Dit stemt logisch overeen met het systeem van de Commissies. In deze veronderstelling moet aan de formaliteit van artikel 15 voldaan zijn binnen een termijn van zes maanden.

De laatste alinea van artikel 17 betekent dat de Commissies zich niet in rechte hebben willen uitspreken over de in de jurisprudentie betwiste vraag of de huur moet opgezegd worden, om de stilzwijgende wederinhuring te voorkomen en de verlenging tot stand te brengen.

De Commissies hebben de moeilijkheid in feite opgelost : de schriftelijke overeenkomsten, die, bij gebreke van opzegging, tot wederinhuring leiden, krachtens artikel 1738 van het Burgerlijk wetboek, worden gelijkgesteld met verlengde huurovereenkomsten.

ART. 35.

Dit artikel is nieuw.

Het regelt de opzeggingen, gedaan vóór de wet.

Het past de wet toe op hangende zaken, wat vanzelf spreekt, doch niet nauwkeurig aangegeven was in de oorspronkelijk aan de Senaat onderworpen tekst.

Enfin il tranche la question, si importante et si délicate, de savoir ce que deviendront les décisions définitives mettant fin au bail et dont l'exécution n'a été suspendue que par les lois exceptionnelles sur les baux à loyers.

Le texte décide que ces décisions définitives verront leur force exécutoire suspendues, seulement pendant six mois, après l'entrée en vigueur de la présente loi, sauf si, dans le délai de trente jours à partir de la même échéance, le preneur a introduit conformément à l'article 15 une demande de renouvellement.

Dans cette hypothèse la procédure prévue au paragraphe VII de la loi est poursuivie.

Il tombe sous le sens que si la décision d'expulsion coulée en force de chose jugée est basée sur la faute du preneur, ce jugement devient immédiatement exécutable, dès la mise en vigueur de la loi.

Les Commissions, dans cet article, n'ont pas admis le système du Gouvernement où des oppositions compliquées devaient être intentées devant le président des référés.

Il a préféré le système plus simple que nous venons d'exposer.

ART. 36.

Le premier alinéa signifie que pendant la période de dix-huit mois dont la loi prorogé éventuellement les baux en cours ayant date certaine, à partir de sa mise en vigueur (art. 34, al. 2) et pendant la même période de dix-huit mois de prorogation nouvelle que la loi accorde, à partir de la même date, à tous les autres baux (art. 34, al. 3), le preneur pourra continuer à payer son loyer comme il le payait à l'entrée en vigueur de la loi.

Il est à remarquer que ce délai de dix-huit mois peut être réduit à six (art. 34, al. 4).

Le même alinéa signifie que pendant le délai de six mois que suspend la force exécutoire des jugements définitifs et pendant la nouvelle procédure en demande de renouvellement (art. 35) c'est aussi le loyer effectivement payé au moment de l'entrée en vigueur de la loi, qui continue à être dû.

Enfin, le dernier alinéa de l'article 36 est une création opportune des Commissions réunies.

Tout le monde sait que les baux commerciaux en cours ou prorogés actuellement, sont, en grande partie, à cause des lois exceptionnelles, largement en deçà du taux d'un loyer normal.

A l'article 6 de la loi, qui traite de la révision triennale des baux, la partie qui sollicite la révision doit prouver que par suite de « circonstances nouvelles », la valeur locative de l'immeuble loué, a augmenté ou diminué de 15 p. c. sur le loyer antérieur.

Ten slotte geeft het een antwoord op de zo belangrijke en zo kiese vraag, wat er zal worden van de eindvonnissen, die een einde maken aan de huurovereenkomst, en waarvan de uitvoering alleen geschorst is door de uitzonderingswetten op de huishuur.

De tekst bepaalt, dat de uitvoerbaarheid van deze eindbeslissingen slechts geschorst wordt gedurende zes maanden na de inwerkingtreding van deze wet, behalve wanneer, binnen dertig dagen na dezelfde termijn, de huurder overeenkomstig artikel 15 een aanvraag om hernieuwing heeft ingediend.

In dit geval wordt de rechtspleging, omschreven in paragraaf VII van de wet, voortgezet.

Het ligt voor de hand, dat wanneer de in kracht van gewijsde gegane beslissing tot uitzetting berust op de schuld van de huurder, dit vonnis onmiddellijk uitvoerbaar wordt bij de inwerkingtreding van de wet.

De Commissies hebben in dit artikel afgezien van het systeem der Regering, volgens hetwelk er ingewikkelde verzetsprocedures moesten ingesteld worden voor de voorzitter van de uitspraken in kort geding.

Zij heeft liever het eenvoudiger systeem gekozen, dat wij hierboven uiteengezet hebben.

ART. 36.

De eerste alinea betekent, dat de huurder gedurende de periode van achttien maanden, waarmede de wet eventueel de lopende overeenkomsten met vaste datum verlengt te rekenen van de inwerkingtreding (artikel 34, alinea 2) en gedurende dezelfde periode van achttien maanden van nieuwe verlenging, die de wet met ingang van dezelfde datum toestaat voor de overige huurovereenkomsten (art. 34, alinea 3) zijn huur kan verder betalen zoals bij de inwerkingtreding van de wet.

Er valt op te merken dat de termijn van achttien maanden kan verkort worden tot 6 (art. 34, alinea 4).

Dezelfde alinea betekent dat, gedurende de termijn van zes maanden waarin de uitvoerbaarheid van de eindbeslissing wordt geschorst, en gedurende de nieuwe rechtspleging in zake hernieuwing (artikel 35), de huurprijs verschuldigd blijft die werkelijk betaald werd bij de inwerkingtreding van de wet.

Ten slotte is als laatste alinea van artikel 36 een passende bepaling ingevoerd door de Verenigde Commissies.

Iedereen weet dat de handelshuurovereenkomsten, die aan de gang of verlengd zijn, grotendeels ver beneden het bedrag van een normale huur liggen, als gevolg van de uitzonderingswetten.

Volgens artikel 6 van de wet, dat handelt over de driejaarlijkse herziening van de overeenkomsten, moet de partij, die herziening vraagt, bewijzen dat de huurwaarde van het gehuurde goed als gevolg van « nieuwe omstandigheden » op dat ogenblik 15 t. h. hoger of lager ligt dan de vroegere huurprijs.

On conçoit que pour réviser un loyer au bout de trois ans, le législateur exige qu'il y ait eu des circonstances économiques nouvelles, mais à condition que le loyer antérieur et qui sert de base, ait été à son époque, un loyer normal.

C'est loin d'être le cas pour la plupart des baux commerciaux en cours ou prorogés.

Aussi la loi décide-t-elle que pour les baux en cours ou prorogés, au moment de son entrée en vigueur, les parties à l'appui d'une « première » demande de révision, ne seront plus obligées d'établir des circonstances nouvelles affectant le bien loué, mais pourront limiter leur effort à faire établir par le juge la valeur normale « au moment de cette première révision »

Le Rapporteur,
C. LOHEST.

Les Présidents,
H. ROLIN,
A. MARIEN.

Het is aan te nemen dat de wetgever voor een herziening van de huur na drie jaar eist, dat de economische omstandigheden veranderd zijn, op voorwaarde evenwel dat de vroegere huur, die als basis moet gelden, destijds een normale huur was.

Dit is voor de meeste handelshuurovereenkomsten, die aan de gang of verlengd zijn, op verre na niet het geval.

De wet beslist dan ook dat partijen, voor aan de gang zijnde of verlengde huurovereenkomsten op het ogenblik van haar inwerkingtreding, niet meer verplicht zullen zijn, om, tot staving van een « eerste » aanvraag om herziening, bewijs te leveren van nieuwe omstandigheden die de waarde van het gehuurde goed gewijzigd hebben, doch er zich kunnen mee vergenoegen door de rechter de normale waarde « op het ogenblik van de eerste herziening » te laten bepalen.

De Verslaggever,
C. LOHEST.

De Voorzitters,
H. ROLIN,
A. MARIEN.

ANNEXE

TEXTE PRÉSENTÉ PAR LES COMMISSIONS
RÉUNIES DE LA JUSTICE ET DES AFFAIRES
ÉCONOMIQUES ET CLASSES MOYEN-
NES.

**Projet de loi sur les baux commerciaux en
vue de la protection du fonds de commerce.**

ARTICLE PREMIER.

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

SECTION *Ii bis*.

DU BAIL COMMERCIAL.

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

ARTICLE PREMIER.

La loi s'applique aux baux ayant pour objet des immeubles ou parties d'immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance, soit de l'accord exprès des parties en cours du bail, sont affectés principalement à l'exercice d'un commerce de détail, que ce commerce soit ou non l'accessoire d'une entreprise artisanale ou industrielle.

ART. 2.

Ne sont pas soumis à la loi :

1^o les baux qui, en raison de la nature du bien ou de sa destination ou des usages, sont normalement consentis pour une période déterminée, par exemple pour une saison, une foire;

2^o les baux portant sur des immeubles ou des parties d'immeubles exempts ou exonérés de l'impôt foncier en vertu de l'article 4, §§ 2 et 3, de la loi du 7 mars 1924;

3^o les baux consentis par les administrateurs provisoires des biens d'autrui;

4^o les baux relatifs à des immeubles ou parties d'immeubles appartenant, en tout ou en partie, à des mineurs et ce jusqu'à leur majorité;

BIJLAGE

TEKST DOOR DE VERENIGDE COMMISSIES
VAN JUSTITIE EN VAN ECONOMISCHE
ZAKEN EN MIDDENSTAND VOORGESTELD.

**Ontwerp van wet op de handelshuurovereen-
komsten met het oog op de bescherming van
het handelsfonds.**

EERSTE ARTIKEL.

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

AFDELING *Ii bis*

DE HANDELSHUUROVEREENKOMST,

PARAGRAAF I. — **Toepassingsgebied van de wet.**

EERSTE ARTIKEL.

De wet is van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend bij de ingenottreding, hetzij door een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop der huurovereenkomst, in hoofdzaak bestemd zijn tot het drijven van kleinhandel, ongeacht of die handel al dan niet een bijzaak is van een ambachts- of een nijverheidsbedrijf.

ART. 2.

Vallen niet onder de wet :

1^o de huurovereenkomsten die, wegens de aard of de bestemming van het goed of de gebruiken, normaal toegestaan worden voor een bepaalde tijd, bijvoorbeeld voor een seizoen, een jaarmarkt;

2^o de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen die krachtens artikel 4, par. 2 en 3, der wet van 7 Maart 1924 van de grondbelasting vrijgesteld zijn;

3^o de huurovereenkomsten toegestaan door voorlopige beheerders van andermans goederen;

4^o de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die geheel of ten dele aan minderjarigen toebehoren en zulks tot hun meerderjarigheid ;

5° les baux portant sur des immeubles dont le revenu cadastral est inférieur à 3.000 francs ou sur des parties de ces immeubles,

PARAGRAPHE II. — De la durée du bail commercial.

ART. 3.

La durée du bail ne peut être inférieur à neuf années.

Cette disposition s'applique aux sous-locations sans que celles-ci puissent se prolonger au delà du bail principal.

Toutefois, le preneur peut mettre fin au bail en cours, à l'expiration de la troisième et de la sixième année, moyennant un préavis de six mois, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

Les parties peuvent de même y mettre fin à tout moment, à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite sur interpellation devant le juge.

Le contrat de bail peut, en outre, autoriser le bailleur à mettre fin au bail à l'expiration de la troisième ou de la sixième année, moyennant un préavis d'un an, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, en vue d'y exercer effectivement lui-même un commerce ou d'en permettre l'exploitation effective par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou par une société de personnes dont les associés doivent être chacun personnellement habile à l'exploitation et à condition de se soumettre éventuellement aux dispositions de l'article 26, alinéa 3, relatives à l'indemnité d'éviction.

ART. 4.

La durée légale de la location s'applique :

1° au bail des locaux destinés à l'habitation qui font partie de l'ensemble contenant l'établissement commercial si le bailleur est le même que celui de cet établissement;

2° au bail des locaux accessoires nécessaires à l'exercice du commerce, même s'il n'y a pas identité de bailleur, à condition dans ce dernier cas qu'il ait été fait expressément mention dans le bail de cette affectation commerciale.

Toutefois, si les locaux visés aux deux paragraphes qui précèdent sont pris en location en cours d'exercice du bail de l'établissement principal, la durée de cette location peut être limitée à celle qui reste à courir jusqu'à l'expiration du bail de l'établissement principal.

5° de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen waarvan het kadastraal inkomen lager is dan drie duizend frank of betreffende gedeelten van die onroerende goederen.

PARAGRAAF II. — Duur van de handelshuurovereenkomsten.

ART. 3.

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

Die bepaling geldt voor de onderverhuringen, zonder dat zij langer mogen duren dan de hoofduurovereenkomst.

De huurder kan evenwel aan de lopende huurovereenkomst een einde maken, bij het verstrijken van het derde en van het zesde jaar, mits opzegging van zes maanden bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

Partijen kunnen er eveneens te allen tijde een einde aan maken, onder voorwaarde dat hun akkoord blijkt uit een authentieke akte of uit een verklaring, afgelegd bij ondervraging vóór de rechter.

Buitendien kan het huurcontract de verhuurder er toe machtigen bij het verstrijken van het derde of van het zesde jaar een einde te maken aan de huurovereenkomst, met opzegging van één jaar, per deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief, ten einde er werkelijk zelf een handel te drijven of de werkelijke exploitatie er van toe te laten door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie, door zijn echtgenoot, diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande linie of aangenomen kinderen of door een personenvennootschap waarvan de vennoten ieder persoonlijk tot de exploitatie gerechtigd dienen te zijn en op voorwaarde zich eventueel te gedragen naar de bepalingen van artikel 26, derde alinea, betreffende de uitwinningvergoeding.

ART. 4.

De wettelijke duur van de huur is van toepassing :

1° op de huurovereenkomst van de tot woning bestemde lokalen die deel uitmaken van het geheel dat de handelsinrichting omvat, indien de verhuurder dezelfde is als die van deze inrichting;

2° op de huurovereenkomst van de tot de uitoefening van de handel nodige bijlokalen, zelfs ingeval er geen identiteit van verhuurder is, onder voorwaarde, in laatstbedoeld geval, dat in de huurovereenkomst uitdrukkelijk melding van die handelsbestemming werd gemaakt.

Evenwel, indien de in de twee vorige paragrafen bedoelde lokalen in huur genomen worden in de loop van de op het voornaamste goed slaande huurovereenkomst, kan de huurtermijn er van beperkt worden tot de duur van de nog te lopen termijn der huurovereenkomst van de hoofdinrichting.

ART. 5.

Tout preneur, dont le bail a pris fin, peut apposer sur les locaux pendant les six mois qui suivent son départ, un avis apparent indiquant le lieu où il a transféré son commerce.

PARAGRAPHE III. — De la révision du loyer.

ART. 6.

A l'expiration de chaque triennat, les parties ont le droit de demander au juge de paix la révision du loyer, à charge d'établir que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale de l'immeuble loué a augmenté ou diminué d'au moins 15 % du loyer stipulé dans le bail ou fixé lors de la dernière révision.

Le juge statue en équité et n'a pas égard au rendement favorable ou défavorable résultant du seul fait du preneur.

L'action ne peut être intentée que pendant les trois derniers mois du triennat en cours. Le loyer révisé produira ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

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

ART. 7.

Le preneur a le droit d'effectuer dans les lieux loués toute transformation propre à adapter ceux-ci aux nécessités de son commerce, 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 ou par exploit d'huissier, afin de lui permettre de s'y opposer, le cas échéant, pour de justes motifs.

Le bailleur qui, dans les trente jours de la réception de cet avis, n'a pas notifié au locataire, par les mêmes voies, qu'il s'oppose à l'exécution de ces transformations est réputé y consentir.

S'il s'y oppose dans les formes et délais susdits, le locataire qui persévère dans son intention le fait citer dans les trente jours.

Au cas où des travaux sont exécutés sans accord ou contrairement à l'accord donné, le bailleur peut faire arrêter les travaux sur simple ordonnance

ART. 5.

Gedurende de zes maanden die op zijn vertrek volgen, kan ieder huurder wiens huurovereenkomst verstreken is, een duidelijk zichtbaar bericht aanbrengen met aanduiding van de plaats waarnaar hij zijn handel heeft overgebracht.

PARAGRAAF III. — Herziening van de huur.

ART. 6.

Bij het verstrijken van elke driejarige termijn, hebben partijen het recht aan de vrederechter herziening van de huurprijs te vragen, onder voorwaarde dat zij laten blijken, dat, ingevolge nieuwe omstandigheden, de normale huurwaarde van het gehuurde goed gestegen of gedaald is met ten minste 15 t. h. van de in de huurovereenkomst bepaalde of ter gelegenheid van de laatste herziening vastgestelde huurprijs.

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

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

PARAGRAAF IV. — Recht van de huurder om de gehuurde plaatsen geschikt te maken.

ART. 7.

De huurder heeft het recht in de gehuurde plaatsen elke verbouwing uit te voeren om die aan de noodwendigheden van zijn handelsbedrijf aan te passen, op voorwaarde noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetiek van het gebouw in gevaar te brengen, en vooraf de verhuurder er van in kennis te stellen door hem, bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, 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 een 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 er zich in de bovenbedoelde vorm en termijn tegen verzet, doet de huurder, die in zijn bedoeling mocht volharden, hem binnen de dertig dagen dagvaarden.

Ingeval er werken zijn uitgevoerd zonder overeenkomst of in strijd met het gegeven akkoord, kan de verhuurder de werken doen stopzetten op

du juge de paix rendue sur requête et signifiée à personne ou à domicile du preneur.

Le bailleur a à tout moment accès aux travaux. Il peut aussi y déléguer tous mandataires de son choix.

ART. 8.

Les travaux entrepris par le preneur s'effectuent à ses risques et périls.

Le bailleur peut en tout état de cause exiger, soit préalablement à l'exécution des travaux, soit en cours d'exécution, que le preneur assure sa responsabilité et celle du bailleur et du propriétaire tant vis-à-vis des tiers qu'entre eux, du chef des travaux entrepris par lui.

Faute par le preneur de justifier de l'existence d'un contrat d'assurance et du paiement des primes, à première mise en demeure du propriétaire, celui-ci est fondé à faire arrêter les travaux sur simple ordonnance du juge de paix rendue sur requête et signifiée à personne ou à domicile du preneur. La défense ne peut être levée que sur justification de l'assurance et du paiement des primes.

En cas de litige au sujet de l'assurance, la partie la plus diligente se pourvoit devant le juge de paix en suivant les règles ordinaires de la procédure. Tout jugement ordonnant la mainlevée de la défense est exécutoire sur minute et avant l'enregistrement, nonobstant tout recours et sans caution.

ART. 9.

Sauf convention contraire, lorsque des transformations ont été effectuées aux frais du preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur ou en vertu d'une décision de justice, le bailleur ne peut pas exiger leur suppression au départ du preneur, mais peut s'y opposer. Si les transformations ne sont pas supprimées, le bailleur a le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et le coût de la main-d'œuvre, ou de payer une somme égale à celle dont l'immeuble a augmenté de valeur.

Quant aux transformations entreprises par le preneur sans autorisation, le bailleur peut, soit en cours de bail, soit à l'expiration de celui-ci, exiger la remise des locaux dans leur état antérieur, sans préjudice des dommages et intérêts s'il y a lieu. S'il conserve les aménagements ainsi effectués, il ne doit aucune indemnité.

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

ART. 10.

L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou une partie d'immeuble tombant sous l'application de la présente loi, est non-avenue

eenvoudig bevelschrift van de vrederechter, gewezen op verzoekschrift en aan de persoon of aan de woonplaats van de huurder betekend.

De verhuurder heeft op ieder oogenblik toegang tot de werken. Hij mag er ook alle gevolmachtigden naar zijn keus heen zenden.

ART. 8.

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

De verhuurder kan in elk geval hetzij vóór de uitvoering der werken, hetzij in de loop er van, eisen dat de huurder zijn aansprakelijkheid en die van de verhuurder en van de eigenaar verzekert, zowel ten opzichte van derden als onder elkaar, uit hoofde van de door hem ondernomen werken.

Laat de huurder niet blijken van het bestaan van een verzekeringscontract en van de betaling der premiën, bij eerste aanmaning van de eigenaar, dan kan deze de werken doen stopzetten op eenvoudig bevelschrift 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 en de betaling der premiën wordt geleverd.

Ontstaat hierover geschil, dan voorziet de meest gereede partij zich vóór de vrederechter, volgens de gewone regelen van de rechtspleging. Elk vonnis dat de opheffing van het verbod beveelt, is uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie, niettegenstaande elk hoger beroep en zonder borg.

ART. 9.

Behoudens andersluidende overeenkomst, wanneer verbouwingen werden uitgevoerd op kosten van de huurder, met uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de verhuurder of krachtens een rechterlijke beslissing, kan de verhuurder de verwijdering er van bij het vertrek van de huurder niet vorderen, maar kan er zich tegen verzetten. Worden de verbouwingen niet verwijderd, dan heeft de verhuurder de keuze, hetzij van de waarde van de materialen en van de terugbetaling de prijs van het arbeidsloon, hetzij van een som gelijk aan die waarmede het goed in waarde gestegen is.

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

PARAGRAAF V. — Afstand van de huurovereenkomst en onderverhuring.

ART. 10.

Het verbod de huurovereenkomst over te dragen of een onroerend goed of een gedeelte van onroerend goed, die onder toepassing van deze wet vallen, in

si la cession ou la sous-location est faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce et porte sur l'intégralité des droits du locataire principal.

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

L'opposition est notamment réputée justifiée si le preneur n'a exercé le commerce dans les lieux loués que depuis moins de deux ans ou si le bail lui a été renouvelé depuis moins de deux ans, sauf le cas de décès du preneur ou autres circonstances exceptionnelles à apprécier par le juge.

Le preneur peut, à peine de forclusion, se pourvoir dans les quinze jours de l'opposition.

ART. 11.

En cas de cession ou de sous-location, portant sur l'intégralité des droits du locataire principal, le sous-locataire ou cessionnaire devient le locataire direct du bailleur aux conditions du bail principal. Toutefois, le cédant ou locataire principal, d'une part, cessionnaire ou sous-locataire, d'autre part, demeurent tenus solidairement, à l'égard du bailleur principal, de toutes les obligations qui dérivent du bail originaire.

Le bailleur peut toutefois s'opposer au maintien du sous-locataire, en faisant valoir les motifs de refus de renouvellement qu'il a vis-à-vis du locataire principal en vertu de l'article 17, et les motifs graves qu'il peut avoir vis-à-vis du sous-locataire sur base du paragraphe 4^o du même article.

PARAGRAPHE VI. — De la transmission du bien loué.

ART. 12.

Lors même que le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, ou réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux d'un bien faisant l'objet d'un bail auquel s'applique la présente loi ne peut expulser le preneur qui occupe les lieux depuis six mois au moins, qu'aux seules fins des hypothèses énoncées aux 1^o, 2^o, 3^o et 4^o de l'article 17, moyennant un préavis d'un an, donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif justifiant le congé, le tout à peine de déchéance.

onderhuur te geven, wordt voor niet bestaande gehouden indien de overdracht of de onderverhuring samen met de overdracht of de verhuring van het handelsfonds geschiedt en op de gezamenlijke rechten van de onderverhuurder slaat.

De huurder, die in de aldus bepaalde voorwaarden van het recht tot overdracht of onderverhuring van zijn huurovereenkomst wil gebruik maken, moet aan de verhuurder de akte van overdracht of onderverhuring betekenen bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. De verhuurder, die meent geldige redenen te hebben om zich tegen de overdracht 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 ermee in te stemmen.

Het verzet wordt onder meer gegrond geacht wanneer de huurder de handel in het gehuurde goed slechts sedert minder dan twee jaar heeft gedreven of wanneer hij de vernieuwing der huurovereenkomst sedert minder dan twee jaar bekomen heeft, tenzij bij overlijden van de huurder of bij andere buitengewone omstandigheden, te beoordeelen door de rechter.

De huurder kan zich, op straffe van uitsluiting, binnen vijftien dagen na het verzet hiertegen voorstellen.

ART. 11.

Bij overdracht of onderverhuring, slaande op de gezamenlijke rechten van de onderverhuurder, wordt de onderhuurder of overnemer de rechtstreekse huurder van de verhuurder naar de voorwaarden van de hoofdovereenkomst. Evenwel, de overdrager of onderverhuurder, eensdeels, overnemer of onderhuurder, anderdeels, blijven ten opzichte van de hoofdverhuurder, hoofdelijk onderworpen aan al de uit de oorspronkelijk huurovereenkomst voortspuitende verplichtingen.

De verhuurder kan zich evenwel tegen het behoud van de onderhuurder verzetten, door de redenen van weigering van het recht tot hernieuwing die hij krachtens artikel 17 tegenover de onderverhuurder bezit te laten gelden, alsmede de gewichtige redenen die hij tegenover de onderhuurder heeft op grond van paragraaf 4 van hetzelfde artikel.

PARAGRAAF VI. — De overdracht van het gehuurde goed

ART. 12.

Zelfs wanneer de huurovereenkomst geen vaste datum heeft vóór die van de vervreemding of de vrijheid van uitzetting bij vervreemding voorbehoudt, mag de persoon die, al of niet ten bezwaren den titel, een goed verkrijgt, dat het voorwerp uitmaakt van een aan deze wet onderworpen huurovereenkomst, de huurder, die de plaatsen sedert ten minste zes maanden betreft, slechts uitzetten met het oog op de in 1^o, 2^o, 3^o en 4^o van artikel 17 vermelde mogelijke gevallen, mits één jaar opzegging, te betekenen binnen drie maanden na de verkrijging, en duidelijke opgave daarin van de reden waarop die opzegging gegrond is, dit alles op straf van verval.

Une indemnité d'éviction est due dans les cas et suivant les modalités prévues aux articles 26 et suivants.

PARAGRAPHE VII. — Du droit au renouvellement du bail.

ART. 13.

Le preneur a le droit d'obtenir, par préférence à toute autre personne, le renouvellement de son bail pour la continuation du même commerce, soit à l'expiration de celui-ci, soit à l'expiration de chaque renouvellement, pour une durée de neuf années, sauf accord des parties constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite sur interpellation devant le juge.

ART. 14.

Le preneur n'a pas droit au renouvellement du bail en ce qui concerne la partie de l'immeuble qu'il a donnée en sous-location à un usage non commercial.

ART. 15.

Le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement doit, à peine de déchéance, le notifier au bailleur par exploit d'huissier ou par lettre recommandée dix-huit mois au plus, quinze mois au moins, avant l'expiration du bail en cours. La notification doit indiquer, à peine de nullité, les conditions auxquelles le preneur lui-même est disposé à conclure le nouveau bail et contenir la mention qu'à défaut de refus de renouvellement, de stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, notifiées par le bailleur suivant les mêmes voies, dans les trois mois de la demande de renouvellement, le bailleur est présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées.

Dès réception de la notification du bailleur, le preneur doit autoriser la visite des lieux par les amateurs éventuels conformément aux usages.

ART. 16.

Au cas où un bail distinct a été conclu pour des locaux d'habitation ou des locaux accessoires dans les conditions prévues à l'article 4, le droit au renouvellement de ce bail ne peut être exercé que conjointement avec celui relatif au bail du local principal, ou s'il y a pluralité de bailleurs, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de la notification concernant le bail du local principal.

Pour pouvoir bénéficier du renouvellement du bail relatif aux locaux accessoires visés au 2^o de l'article 4 à l'égard du bailleur qui n'est pas en

Een uitwinningsvergoeding is verschuldigd in de gevallen en naar de regelen als gesteld bij de artikelen 26 en volgende.

PARAGRAAF VII. — Recht op hernieuwing van de huurovereenkomst.

ART. 13.

De huurder heeft het recht, bij voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen om dezelfde handel voort te zetten, hetzij bij het verstrijken er van, hetzij bij het verstrijken van elke hernieuwing, voor een duur van negen jaar, behoudens akkoord der partijen dat blijkt uit een authentieke akte of uit een bij ondervraging voor de rechter afgelegde verklaring.

ART. 14.

De huurder heeft geen recht op de hernieuwing van de huurovereenkomst wat het deel van het onroerend goed betreft dat hij voor een niet handelsgebruik onderverhuurd heeft.

ART. 15.

De huurder die het recht op hernieuwing verlangt uit te oefenen moet, op straffe van verval, zulks aan de verhuurder bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief betekenen, ten hoogste achttien maanden, ten minste één jaar vóór het verstrijken van de lopende huurovereenkomst. De betekening moet, op straffe van nietigheid, de voorwaarden opgeven waaronder de huurder zelf bereid is om de nieuwe huurovereenkomst te sluiten en de vermelding bevatten dat, zo de verhuurder, binnen drie maanden na het verzoek om hernieuwing, hem geen weigering van hernieuwing, bepaling van andersluidende voorwaarden of aanbod door een derde, op dezelfde wijze betekend heeft, de verhuurder geacht wordt met de hernieuwing der huurovereenkomst onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen.

Vanaf de ontvangst der betekening vanwege de verhuurder, moet de huurder, overeenkomstig de gebruiken, de bezichtiging van de plaatsen door de gebeurlijke liefhebbers toelaten.

ART. 16.

Ingeval een afzonderlijke huurovereenkomst voor woonlokalen of bijlokalen onder de in artikel 4 gestelde voorwaarden gesloten werd, kan het recht op hernieuwing van die huurovereenkomst slechts uitgeoefend worden samen met het recht betreffende de huurovereenkomst voor het hoofdlokaal, of, indien er verscheidene verhuurders zijn, binnen vijftien dagen na de toezending van de betekening betreffende de huurovereenkomst van het hoofdlokaal.

Om in aanmerking te komen voor hernieuwing van de huurovereenkomst betreffende de in 2^o van artikel 4 bedoelde bijlokalen ten opzichte van de

même temps le bailleur du local principal, le preneur doit justifier que ces locaux sont nécessaires à l'exercice de son commerce et que le bailleur a traité en connaissance de leur destination.

Dans le cas visé au présent article, l'accord que le preneur a obtenu seulement pour le local principal ou seulement pour le local d'habitation ou accessoire de son commerce est, si le preneur le demande, réputé non avenü et la question du renouvellement soumise, par ses soins, dans son ensemble, au juge de paix du canton où se trouve situé le local principal.

ART. 17.

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

1° sa volonté d'occuper le bien loué personnellement et effectivement, ou de le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou de le faire occuper par une société de personnes dont les associés doivent être chacun personnellement habile à l'occuper;

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

3° sa volonté de reconstruire l'immeuble ou la partie de l'immeuble dans laquelle le preneur sortant exerce son commerce. Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer;

4° tous manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours, en ce comprises la dépréciation de l'immeuble par le fait du preneur, des siens ou de ses ayants cause, et les modifications substantielles apportées, sans l'accord du bailleur, à la nature ou au mode d'exploitation du commerce, ainsi que tout fait illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur.

Si le preneur conteste que le bailleur soit fondé à se prévaloir des motifs visés à l'alinéa précédent, il se pourvoit devant le juge dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion;

5° le refus du preneur d'admettre la fixation du loyer au montant déterminé par le juge de paix conformément à l'article 20;

6° l'offre d'un loyer supérieur par un tiers si le preneur ne fait offre égale conformément aux articles 21, 22 et 23.

verhuurder die niet te gelijker tijd de verhuurder van het hoofdlokaal is, moet de huurder bewijzen dat die lokalen voor het drijven van zijn handel noodzakelijk zijn, en dat de verhuurder gehandeld heeft met kennis van hun bestemming.

In het bij dit artikel bedoelde geval, wordt het akkoord, dat de huurder slechts voor het hoofdlokaal of slechts voor het woonlokaal of het bijlokaal van zijn handel verkregen heeft, indien de huurder er om verzoekt, als niet bestaande beschouwd en word. de kwestie van de hernieuwing, door zijn zorgen, in haar geheel, voorgelegd aan de vrederechter van het kanton waar het hoofdlokaal gelegen is.

ART. 17.

I. — De verhuurder kan zich tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst verzetten om een der volgende redenen :

1° Zijn wil om persoonlijk en werkelijk zelf het verhuurde goed te betrekken, of het dusdanig door zijn afstammelingen, zijñ aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande linie of aangenomen kinderen te doen betrekken, of te doen betrekken door een personenvennootschap, waarvan de vennoten ieder persoonlijk, gerechtigd dienen te zijn om het te betrekken;

2° Zijn wil om het onroerend goed aan te wenden tot een bestemming waarbij alle handelsonderneming wordt uitgesloten;

3° Zijn wil om het onroerend goed of het gedeelte van onroerend goed waarin de uittredende huurder zijn handel uitoefent, te herbouwen. Wordt als herbouw beschouwd, elke door afbraak voorafgegane verbouwing, die beide wezenlijk de ruwbouw der lokalen betreffen en waarvan de kosten meer dan drie jaar huur overschrijden;

4° Alle zware tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen, die voor hem uit de lopende huurovereenkomst voortvloeien, ook de waardevermindering van het onroerend goed door toedoen van de huurder, van de zijnen en van zijn rechtverkrijgenden, en de wezenlijke veranderingen die, zonder akkoord van de verhuurder, werden gebracht in de aard of de wijze van exploitatie van de handel, alsmede elke ongeoorloofde handeling van de huurder die, objectief beoordeeld, de voortzetting van de bij overeenkomst bedongen betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk maakt.

Zo de huurder betwist, dat de verhuurder gerechtigd is de in de voorgaande alinea opgegeven redenen in te roepen, voorziet hij zich voor de rechter binnen de tigt dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van uitsluiting;

5° De weigering van de huurder om de huurprijs op het door de vrederechter, overeenkomstig artikel 20, toegelaten bedrag te aanvaarden;

6° Het aanbod van een hogere huurprijs door een derde, indien de huurder niet hetzelfde aanbod doet overeenkomstig de artikelen 21, 22 en 23.

II. — En dehors des cas visés ci-dessus, le bailleur ne peut se refuser au renouvellement que moyennant versement au preneur de l'indemnité d'éviction, déterminée conformément à l'article 26, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé.

ART. 18.

Si le bailleur est une société de capitaux, le refus de renouvellement prévu à l'article 17, 1^o et 3^o, ne peut être opposé qu'en vue de transférer dans les lieux loués le siège principal de l'exploitation du bailleur ou d'agrandir ce siège principal de l'exploitation s'il est situé dans des lieux voisins.

ART. 19.

S'il résulte de la réponse prévue à l'article 15 que le bailleur subordonne le renouvellement à des conditions relatives au loyer, à la contribution aux charges, au mode de jouissance ou autres modalités du bail, et si le désaccord persiste quant à ces conditions, le preneur se pourvoit devant le juge dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion.

Le juge statue en équité.

ART. 20.

Si le désaccord porte sur le loyer réclamé par le bailleur, le juge prend notamment en considération le prix communément demandé dans l'agglomération ou la région pour des immeubles, parties d'immeubles ou locaux comparables et également, s'il échet, la situation respective des parties, la nature particulière du commerce exercé, le profit tiré par le locataire de la sous-location de tout ou partie des locaux.

Il n'a pas égard au rendement, favorable ou défavorable, de l'entreprise résultant du seul fait du preneur.

ART. 21.

Si le bailleur excipe de l'offre d'un tiers, celle-ci n'est prise en considération que si elle comprend l'engagement du tiers de payer au preneur, éventuellement évincé, l'indemnité d'éviction et si le tiers s'avère lié par son offre pour une durée d'au moins trois mois.

Le preneur dispose, à dater de la notification de cette offre par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, d'un délai de trente jours pour faire une offre égale par les mêmes moyens.

II. — Buiten de hierboven bedoelde gevallen, kan de verhuurder de hernieuwing slechts afwijzen, mits aan de huurder een uitwinningvergoeding te storten bepaald overeenkomstig artikel 26, eventueel verhoogd met een toereikende som om de berokkende schade algeheel te vergoeden.

ART. 18.

Is de verhuurder een kapitaalvennootschap, dan kan de in artikel 17, 1^o en 3^o, voorziene weigering van hernieuwing slechts tegengeworpen worden om in de gehuurde lokalen de hoofdzetel van het bedrijf van de verhuurder over te plaatsen of die hoofdzetel van het bedrijf uit te breiden indien hij in naburige lokalen gelegen is.

ART. 19.

Zo uit het bij artikel 15 bepaalde antwoord blijkt, dat de verhuurder de hernieuwing afhankelijk stelt van voorwaarden betreffende de huurprijs, de bijdrage in de lasten, de wijze van genot of andere modaliteiten der huurovereenkomst en zo de onenigheid omtrent die voorwaarden blijft voortbestaan, voorziet de huurder zich vóór de rechter, binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van uitsluiting.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

ART. 20.

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

Hij houdt geen rekening met de voordelige of nadelige rendering van de onderneming die alleen uit het toedoen van de huurder voortvloeit.

ART. 21.

Zo de verhuurder zich beroept op het aanbod van een derde, wordt dit slechts in aanmerking genomen indien het de verbintenis van de derde insluit om aan de eventueel verdrongen huurder de uitwinningvergoeding te betalen en indien de derde door zijn aanbod voor een duur van ten minste drie maanden verbonden blijkt.

Te rekenen van de betekening van dat aanbod per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, beschikt de huurder over een termijn van dertig dagen om een gelijk aanbod te doen met dezelfde middelen.

La notification par le bailleur de l'offre du tiers doit mentionner le délai d'acceptation par le preneur du loyer proposé dans l'offre et la déchéance résultant de l'inobservation de ce délai.

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

Faute par le preneur et le bailleur de s'entendre sur les autres conditions du bail, le juge les détermine.

ART. 22.

Si le preneur conteste la validité ou la sincérité de l'offre du tiers et que le juge déclare cette offre non valable, le bail est renouvelé aux prix et conditions fixés, soit de commun accord, soit par le juge de paix comme prévu à l'article 19, sans que le tiers soit reçu à refaire son offre, ni le bailleur à exciper d'une autre.

ART. 23.

Si le preneur refuse de faire une offre égale à celle du tiers, ou s'abstient de faire cette offre dans le délai de trente jours et dans les formes établies à l'alinéa 2 de l'article 21, le tiers lui est préféré, sauf droit éventuel du preneur à l'indemnité d'éviction prévue à l'article 26.

ART. 24.

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

Cette notification doit se faire dans un délai de trente jours à dater du moment où le jugement rendu en premier ressort n'est 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. 25.

Si le refus du bailleur, fondé sur l'article 17, 4^o, est déclaré injustifié par le juge, le bail est renouvelé au preneur, sauf le droit du bailleur de prétendre à des conditions différentes ou de se prévaloir de l'offre d'un tiers, conformément aux articles 15 et 21 de la présente loi.

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

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

Indien de huurder en de verhuurder het niet eens worden over de overige voorwaarden van de huurovereenkomst, worden deze door de rechter bepaald.

ART. 22.

Indien de huurder de geldigheid of de oprechtheid van het aanbod van de derde betwist en indien de rechter dit aanbod ongeldig verklaart, wordt de huurovereenkomst hernieuwd tegen de prijs en onder de voorwaarden als vastgesteld hetzij in gemeen overleg, hetzij door de vrederechter naar het bepaalde in artikel 19, zonder dat de derde ontvankelijk zij om zijn aanbod te herhalen, noch de verhuurder om zich op een ander te beroepen.

ART. 23.

Zo de huurder weigert een aanbod te doen gelijk aan dat van de derde, of verwaarloost dit aanbod te doen binnen de termijn van dertig dagen en in de bij de tweede alinea van artikel 21 bepaalde vormen, dan heeft de derde de voorkeur, behoudens eventueel recht van de huurder op de in artikel 25 voorgeschreven vergoeding.

ART. 24.

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 gesteld zijn, moet hij die toestemming aan de verhuurder betekenen bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.

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

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

ART. 25.

Zo de op artikel 17, 4^o, gegronde weigering van de verhuurder door de rechter onverantwoord wordt verklaard, wordt de huurovereenkomst ten behoeve van de huurder hernieuwd, behoudens het recht van de verhuurder aanspraak te maken op andersluidende voorwaarden of zich te beroepen op het aanbod van een derde, overeenkomstig de artikelen 15 en 21 van onderhavige wet.

Toutefois, le délai pour la notification par le bailleur au preneur des conditions auxquelles est subordonné le renouvellement ou de l'offre d'un tiers est réduit à quinze jours à dater de la signification du jugement.

PARAGRAPHE VIII. — De l'indemnité d'éviction.

ART. 26.

Au cas où le preneur, ayant régulièrement manifesté sa volonté d'user de son droit de renouvellement du bail, s'est vu refuser le renouvellement pour un des motifs prévus à l'article 17, 2^o, 3^o ou 6^o, il a droit, avant évacuation des lieux, à une indemnité d'éviction qui, sauf accord des parties, est fixée forfaitairement à une année de loyer sous déduction des sommes de loyer rapportées par les sous-locations.

L'indemnité d'éviction n'est pas due dans le cas prévu à l'article 17, 3^o, si la démolition de l'immeuble a été rendue nécessaire par son état de vétusté, la force majeure ou par des dispositions légales ou réglementaires.

L'indemnité d'éviction est de deux années même au cas où le renouvellement a été refusé pour un des motifs prévus à l'article 17, 1^o et 5^o, si le nouvel occupant de l'immeuble entend exercer dans les locaux délaissés par le preneur sortant un commerce similaire. Lorsque cette indemnité apparaît manifestement insuffisante à raison par exemple du profit que le bailleur retire de cette circonstance, le preneur se pourvoit devant le juge.

Dans tous les cas, l'indemnité forfaitaire est calculée sur le loyer stipulé dans le nouveau bail, si l'ancien preneur a été évincé par suite d'offres supérieures qu'il n'a pu égaler.

ART. 27.

L'indemnité prévue au troisième alinéa de l'article 26, est due également, soit par le bailleur ou ses ayants droit, soit par l'acquéreur de l'immeuble ou ses ayants droit si, sans justifier d'un motif grave, ils ne réalisent pas dans les six mois l'intention pour laquelle ils ont pu évincer le preneur. Elle est due pareillement si la destination nouvelle prévue à l'article 17, 1^o, 2^o et 3^o, n'est pas, sauf motifs graves, maintenue pendant deux ans au moins.

Si le nouvel occupant, sans qu'il en ait été donné connaissance au preneur sortant lors de son éviction, ouvre avant l'expiration d'un délai de deux ans un commerce similaire, le preneur sortant a droit au complément d'indemnité d'éviction dont le bailleur et le tiers nouvel occupant sont solidairement tenus.

Evenwel wordt de termijn, waarover de verhuurder beschikt om de voorwaarden waarvan de wederinhuring afhankelijk is of het aanbod van een derde aan de huurder te doen kennen, beperkt tot vijftien dagen te rekenen vanaf de betekening van het vonnis.

PARAGRAAF VIII. — Uitwinningsvergoeding.

ART. 26.

Ingeval de huurder, die regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing van de huurovereenkomst gebruik te maken, de hernieuwing niet heeft verkregen om een der redenen vermeld in artikel 17, 2^o, 3^o of 6^o, heeft hij, vóór de ontruiming der lokalen, recht op een uitwinningsvergoeding die, behoudens akkoord van partijen, forfaitair vastgesteld is op één jaar huur, na aftrek van de door onderverhuring opgeleverde huursommen.

De uitwinningsvergoeding is in het geval van artikel 17, 3^o niet verschuldigd indien de afbraak van het gebouw wegens zijn ouderdom, overmacht of wets- of reglementsbepalingen noodzakelijk was.

De uitwinningsvergoeding bedraagt twee jaar, zelfs wanneer de hernieuwing werd geweigerd om een der redenen als voorzien in artikel 17, 1^o en 5^o, zo de nieuwe ingebruiknemer van het onroerend goed de bedoeling heeft in de door de uittredende huurder verlaten lokalen een gelijkaardig handelsbedrijf uit te oefenen. Wanneer die vergoeding kennelijk ontoereikend blijkt te zijn, b.v. wegens het voordeel dat de verhuurder uit deze aangelegenheid haalt, dan voorziet hij zich vóór de rechter.

In beide gevallen wordt de forfaitaire vergoeding berekend op de huurprijs die in de nieuwe huurovereenkomst is bedongen, indien de vroegere huurder is uitgewonnen ingevolge hogere aanbiedingen die hij niet kon evenaren.

ART. 27.

De vergoeding waarvan sprake in de derde alinea van artikel 26 is insgelijks verschuldigd, hetzij door de huurder of zijn rechthebbenden, hetzij door de verkrijger van het gebouw of zijn rechthebbenden, indien zij zonder van een gewichtige reden te laten blijken, binnen zes maanden het voornemen niet ten uitvoer brengen, waarvoor zij de huurder hebben kunnen verdringen. Zij is insgelijks verschuldigd indien de nieuwe bestemming bepaald bij artikel 17, 1^o, 2^o en 3^o, behoudens ernstige redenen niet gedurende minstens twee jaar gehandhaafd wordt.

Indien de nieuwe huurder, zonder de uittredende huurder bij zijn uitwinning er van verwittigd te hebben, vóór het verstrijken van een termijn van twee jaar een gelijkaardige handel opent, heeft de uittredende huurder recht op de aanvullende uitwinningsvergoeding waartoe de verhuurder en de nieuwe huurder hoofdelijk gehouden zijn.

ART. 28.

Tant que le preneur sortant n'a pas reçu l'indemnité d'éviction à laquelle il a droit, ou la partie de cette indemnité qui n'est pas sérieusement contestée, il peut se maintenir dans les lieux jusqu'à entier paiement sans être tenu à aucun loyer.

ART. 29.

Les actions en paiement de l'indemnité d'éviction doivent être intentées dans un délai de deux ans.

PARAGRAPHE IX. — De la procédure.

ART. 30.

Les demandes fondées sur la présente loi sont, nonobstant toute convention contraire, de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble principal et ne peuvent, en raison de leur connexité avec d'autres demandes, être soumises à une juridiction différente.

ART. 31.

Préalablement à l'action fondée sur la présente loi, le demandeur peut, par requête signée de lui, de son conseil ou de son fondé de pouvoir spécial, faire appeler le futur défendeur en conciliation.

Il est délivré reçu de la requête par le greffier; le juge convoque les parties dans la huitaine de la requête.

Si un accord intervient, un procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la forme exécutoire.

A défaut d'accord, le juge de paix dresse procès-verbal.

La requête ci-dessus produit, quant aux délais impartis par la loi, les effets de la citation en justice, à la condition que celle-ci soit donnée dans les trente jours de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties.

ART. 32.

Tous les jugements rendus par les juges de paix en application de la loi sont susceptibles d'appel.

Les jugements intervenus en cours d'instance sont exécutoires par provision, nonobstant tous recours,

ART. 28.

Zolang de uittredende huurder de uitwinningsvergoeding waarop hij recht heeft, of het gedeelte van die vergoeding dat niet ernstig betwist wordt, niet heeft ontvangen, kan hij de lokalen behouden totdat de vergoeding volledig is afbetaald, zonder enig huurgeld verschuldigd te zijn.

ART. 29.

De vorderingen ter verkrijging van de uitwinningsvergoeding moeten binnen een termijn van twee jaar ingesteld worden.

PARAGRAAF IX. — Rechtspleging.

ART. 30.

De eisen op grond van deze wet behoren, niet-tegenstaande elke andersluidende overeenkomst, tot de bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het voornaamste onroerend goed gelegen is, en kunnen, wegens hun samenhang met andere vorderingen, niet vóór een ander rechtscollege gebracht worden.

ART. 31.

Alvorens op grond van deze wet een vordering in te stellen, kan de eiser, bij door hem, door zijn raadsman of door zijn bijzonder gevolmachtigde ondertekend verzoekschrift, de toekomstige verweerder ter verzoening doen oproepen.

Ontvangstbewijs van het verzoekschrift wordt door de griffier afgeleverd; de rechter roept partijen op binnen acht dagen na het verzoekschrift.

Komt een akkoord tot stand, dan worden de bewoordingen er van bij proces-verbaal vastgesteld en de uitgifte wordt met de executoriale vorm bekleed.

Bij gebreke van akkoord, maakt de vrederechter proces-verbaal op.

Bovenbedoeld verzoekschrift heeft dezelfde uitwerking, wat de door de wet gestelde termijnen betreft, als de dagvaarding, op voorwaarde dat deze gegeven is binnen dertig dagen na de datum van het proces-verbaal tot vaststelling van de niet-verzoening, van partijen.

ART. 32.

Alle door de vrederechters met toepassing van deze wet gewezen vonnissen zijn vatbaar voor hoger beroep.

De vonnissen gewezen in de loop der instantie zijn uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande beroep,

à l'exception de ceux refusant le renouvellement du bail ou fixant le montant de l'indemnité d'éviction.

ART. 33.

Si le juge recourt, soit sur la demande des parties, soit d'office, à la nomination d'experts, il leur impartit pour le dépôt de leur rapport un délai de trente jours à compter du jour où ils sont avisés de leur désignation par le greffe. Cet avis est envoyé aux experts par lettre recommandée à la poste le jour du prononcé du jugement et les parties en sont informées par la même voie.

ARTICLE 2.

Dispositions transitoires.

ART. 34.

La présente loi est applicable aux baux commerciaux en cours.

Ceux-ci viendront toutefois à échéance à leur terme contractuel, mais cette échéance sera au besoin prorogée jusqu'à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi.

La présente loi est également applicable aux baux légalement prorogés et à ceux conclus sans date certaine. Cette prorogation s'étendra jusqu'à l'expiration du délai de dix-huit mois établi à l'alinéa précédent.

Les délais de dix-huit mois prévus ci-dessus sont réduits à six mois si dans les trente jours de l'entrée en vigueur de la présente loi, le bailleur notifie au preneur sa volonté d'occuper lui-même les lieux ou de les faire occuper dans les conditions prévues au 1^o de l'article 17.

Les baux ayant fait l'objet de tacite reconduction, seront, pour l'application du présent article, assimilés à ceux bénéficiant de la prorogation légale.

ART. 35.

Les congés donnés antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi pour d'autres motifs que la faute du preneur seront réputés nonavenus, à moins qu'ils n'aient été suivis d'assignation.

Il est fait application de la présente loi aux affaires actuellement pendantes.

Les décisions judiciaires définitives mettant fin au bail et dont l'exécution aura été suspendue par application des lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, reprendront force exécutoire six mois après l'entrée en vigueur de la présente loi, à moins que, dans les trente jours, le preneur n'ait notifié son désir du renouvellement du bail.

met uitzondering van die waarbij de hernieuwing der huurovereenkomst geweigerd of het bedrag der uitwinningsvergoeding vastgesteld wordt.

ART. 33.

Zo de rechter, hetzij op aanvraag van partijen, hetzij ambtshalve, overgaat tot benoeming van deskundigen, dan verleent hij hun voor het indienen van hun verslag een termijn van dertig dagen te rekenen van de dag waarop zij door de griffie in kennis gesteld worden van hun aanwijzing. Deze kennisgeving wordt bij ter post aangetekende brief aan de deskundigen gezonden de dag waarop het vonnis wordt gewezen en partijen ontvangen er langs dezelfde weg bericht van.

ARTIKEL 2.

Overgangsbepalingen.

ART. 34.

Deze wet is van toepassing op de lopende handelsovereenkomsten.

Zij vervallen evenwel na verschijning van de contractuele termijn, maar worden desnoods verlengd tot bij verstrijken van een termijn van achttien maand na de inwerkingtreding van deze wet.

Deze wet is insgelijks van toepassing op de wettelijk verlengde huurovereenkomsten en op die zonder vaste datum. Die verlenging geldt tot bij verstrijken van de termijn van achttien maand, gesteld in de voorgaande alinea.

De bovenbedoelde termijnen van achttien maand worden tot zes maand verkort, indien de verhuurder binnen dertig dagen na de inwerkingtreding van deze wet aan de huurder zijn wil doet kennen om de lokalen zelf te betrekken of ze te doen betrekken onder de voorwaarden als bepaald bij 1^o van artikel 17.

De huurovereenkomsten die stilzwijgend verlengd werden, zijn, voor de toepassing van dit artikel, met de wettelijk verlengde huurovereenkomsten gelijkgesteld.

ART. 35.

De opzeggingen, gedaan vóór de inwerkingtreding van deze wet om andere redenen dan de schuld van de huurder, worden voor onbestaande gehouden, tenzij dagvaardig is gevolgd.

Deze wet wordt op de aanhangige zaken toegepast.

De definitieve rechterlijke beslissingen waarbij een einde aan de huurovereenkomst wordt gemaakt en waarvan de uitvoering bij toepassing van de wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur geschorst is, herkrijgen executoriale kracht zes maand na de inwerkingtreding van deze wet, tenzij de huurder, binnen dertig dagen, zijn wens om de vernieuwing der huurovereenkomst te verkrijgen heeft doen kennen.

ART. 36.

Pendant la période fixée aux articles 34 et 35, les loyers des immeubles ou parties d'immeubles dont les baux sont en cours ou prorogés, au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, demeureront, sauf accord des parties, fixés au montant effectivement payé par le preneur à cette date.

La révision du loyer d'un immeuble ou partie d'immeuble dont le bail est en cours ou prorogé au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, pourra être demandée une première fois par application de l'article 6, sans que les parties aient à établir l'existence de circonstances nouvelles ayant affecté la valeur locative normale du bien loué.

ART. 36.

Gedurende het bij de artikelen 34 en 35 gestelde tijdvak, blijven de huurgelden van de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, waarvan de huurovereenkomsten bij de inwerkingtreding van deze wet lopen of verlengd zijn, behoudens akkoord van partijen, bepaald op het bedrag dat de huurder op die datum werkelijk betaalde.

Herziening van het huurgeld van een onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, waarvan de huurovereenkomst loopt of verlengd is bij de inwerkingtreding van deze wet, kan een eerste maal gevorderd worden bij toepassing van artikel 6, zonder dat partijen het bestaan van nieuwe omstandigheden, die de normale huurwaarde van het gehuurde goed hebben gewijzigd, moeten bewijzen.