

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1949-1950.

SÉANCE DU 8 FÉVRIER 1950.

Projet de loi sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce (1).

TEXTE ADOPTE AU PREMIER VOTE.

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 com-

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 ;
36 (Zitting 1949-1950) : Aanvullend verslag ;
41, 43, 44, 51, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 79, 83, 93, 96, 111, 113, 116, 121, 122, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 136, 137, 143, 147 et 155 (Session de 1949-1950) : Amendements.

(1) Ancien intitulé : « Projet de loi sur la protection du fonds de commerce ».

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1949-1950.

VERGADERING VAN 8 FEBRUARI 1950.

Ontwerp van wet op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (1).

TEKST IN EERSTE LEZING AANGENOMEN.

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

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 ;
36 (Session de 1949-1950) : Rapport complémentaire ;
41, 43, 44, 51, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 79, 83, 93, 96, 111, 113, 116, 121, 122, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 136, 137, 143, 147 en 155 (Zitting 1949-1950) : Amendementen.

(1) Vroegere titel : « Wetsontwerp houdende bescherming van de handelszaak ».

merce 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 *durée inférieure à un an*;

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;

5^o *Les baux d'immeubles qui, par leur revenu cadastral, tombent sous l'application du 2^o de l'article 53 du Code des droits d'enregistrement ou les baux de parties de ces immeubles (1).*

PARAGRAPHE II. — De la durée du bail commercial.

ART. 3.

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

Cette disposition s'applique aux sous-locations sans que celles-ci puissent 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 *actifs* doivent être chacun personnellement habile à l'exploit-

(1) L'ancien 5^o était rédigé comme suit :

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

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 *minder dan één jaar*;

2^o de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van 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^o *De huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen die, door hun kadastraal inkomen, onder toepassing van het 2^o van artikel 53 van het Wetboek der registratierechten vallen of de huurovereenkomsten betreffende gedeelten van die onroerende goederen (1).*

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 hoofduvereenkomst.

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

(1) De alinea 5^o luidde als volgt :

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

tation 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^o 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^o 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.

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 p. c. 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.

een personenvennootschap waarvan de *werkende* 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^o 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^o 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.

Gedurende de zes maanden die op zijn vertrek volgen, kan ieder huurder wiens huurovereenkomst verstreken is, op de lokalen 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.

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 *utile* à 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.

En cas de sous-location à usage commercial, le locataire principal est tenu, dans les dix jours de la réception de l'avis lui notifié par le sous-locataire, d'aviser le propriétaire de l'intention du sous-locataire d'aménager les lieux loués. Le propriétaire qui veut s'opposer à l'exécution des transformations, doit le faire connaître au locataire principal, à peine de déchéance, dans les dix jours de la réception de cette notification.

Le bailleur qui, dans les trente jours de la réception de l'avis adressé par le preneur, ne lui a pas notifié, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, qu'il s'oppose à l'exécution de ces transformations, est réputé y consentir (1).

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 et le cas échéant le propriétaire peuvent faire arrêter les travaux sur simple ordonnance du juge de paix rendue sur requête et signifiée à personne ou à domicile du preneur.

Le bailleur et le propriétaire ont (2) accès aux travaux. Ils peuvent aussi y déléguer tous mandataires de leur 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.

(1) Le 2^e alinéa était rédigé comme suit :

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.

(2) Les mots « à tout moment » ont été supprimés.

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 *die van nut is* voor zijn handelsbedrijf, op voorwaarde noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de aesthetiek van het gebouw in gevaar te brengen, en vooraf de verhuurder in kennis te stellen door hem, bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de plannen van al de voorgenomen veranderingen mede te delen, opdat het hem, in voorkomend geval, zou mogelijk zijn zich er tegen te verzetten om grondige redenen.

Bij onderverhuuring voor handelsgebruik, is de onderverhuurder gehouden binnen tien dagen na de ontvangst van de kennisgeving die hem door de onderverhuurder betekend werd, het voornemen van de onderverhuurder om de gehuurde plaatsen in te richten, ter kennis van de eigenaar te brengen. De eigenaar die zich tegen de uitvoering der verbouwingen wil verzetten, moet zulks op straf van vervval binnen tien dagen na de ontvangst van deze betekening aan de onderverhuurder mededelen.

De verhuurder die binnen dertig dagen na de ontvangst van de door de huurder gezonden kennisgeving, aan deze niet bij ter post aangetekend schrijven of deurwaardersexploot betekend heeft dat hij zich tegen de uitvoering van deze verbouwingen verzet, wordt geacht er mede in te stemmen (1).

Zo hij er zich in de voren gemelde vorm en termijn tegen verzet, doet de huurder, die in zijn bedoeling mocht volharden, hem binnen dertig dagen dagvaarden.

Ingeval er werken worden uitgevoerd zonder overeenkomst of in strijd met het gegeven akkoord, kunnen de verhuurder, en desnoods de eigenaar 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.

De verhuurder en de eigenaar hebben (2) toegang tot de werken. Zij mogen er ook alle gevolmachtigden naar hun 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.

(1) De 2^e alinea luidde als volgt :

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.

(2) De woorden « op ieder oogenblik » werden weggelaten.

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 (1).

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 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.

Toutefois, lorsque le bailleur ou sa famille habite une partie de l'immeuble, l'interdiction de céder le bail ou de sous-louer reste valable.

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 recom-

(1) L'alinéa suivant a été supprimé :

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 main-levée de la défense est exécutoire sur minute et avant l'enregistrement, nonobstant tout recours et sans caution.

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 (1).

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 hij er zich tegen verzetten. Worden de verbouwingen niet verwijderd, dan heeft de verhuurder de keuze, hetzij van de terugbetaling der waarde van de materialen en van het bedrag van het arbeidsloon, hetzij van een som gelijk aan de door het eigendom verkregen waardevermeerdering.

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, dat onder toepassing van deze wet valt, in onderhuur te geven, wordt voor niet bestaande gehouden indien de overdracht of de onderverhuring samen met de overdracht of de verhuuring van het handelsfonds geschiedt en op de gezamenlijke rechten van de onderverhuurder slaat.

Wanneer echter de verhuurder of zijn gezin een gedeelte van het onroerend goed bewoont, blijft het verbod om de huurovereenkomst over te dragen of om onder te verhuren bestaan.

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 onder-

(1) De volgende alinea werd weggelaten :

Ontstaat hierover geschil, dan voorziet de meest gerede 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, niet-teenstaande elk hoger beroep en zonder borg.

mandée 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.

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

verhuring 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 ermede in te stemmen.

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

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

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. De overdrager of onderverhuurder, eensdeels, overnemer of onderhuurder, anderdeels, blijven evenwel, ten opzichte van de hoofdverhuurder, hoofdelijk onderworpen aan al de uit de oorspronkelijke 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, alsmede de gewichtige redenen die hij tegenover de onderhuurder kan hebben, op grond van paragraaf 4 van hetzelfde artikel, te laten gelden.

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 voorbereidt, 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.

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

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 du *premier* 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.

Ce droit, toutefois, sera limité à deux renouvellements.

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 même temps le bailleur du local principal, le preneur doit justifier que ces locaux sont nécessaires à

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 *de eerste* hernieuwing, voor een duur van negen jaar, behoudens akkoord van partijen dat blijkt uit een authentieke akte of uit een bij ondervraging voor de rechter afgelegde verklaring.

Dit recht blijft evenwel beperkt tot twee hernieuwingen.

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 vijftien maanden 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 de gebeurlijke liefhebbers toelaten de plaatsen overeenkomstig de gebruiken te bezichtigen.

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 verhuurder die niet te gelijker tijd de verhuurder van het hoofdlokaal is, moet de huurder bewijzen

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

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

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

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

7^o l'absence d'intérêt légitime dans le chef du preneur.

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 wordt 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^o zijn wil om persoonlijk en werkelijk zelf het verhuurde goed te betrekken, of het dusdanig door zijn afstammelingen, zijn 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 *werkende* vennoten ieder persoonlijk gerechtigd dienen te zijn om het te betrekken;

2^o zijn wil om het onroerend goed aan te wenden tot een bestemming waarbij alle handelsonderneming wordt uitgesloten;

3^o 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^o 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 dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van uitsluiting;

5^o de weigering van de huurder om de huurprijs op het door de vrederechter, overeenkomstig artikel 20, vastgesteld bedrag te aanvaarden;

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

7^o de afwezigheid van wettig belang in hoofde van de huurder.

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.

III. — *Le mineur, l'interdit, le nu-propriétaire, la femme mariée, l'absent ou leurs héritiers peuvent s'opposer au renouvellement du bail, consenti hors de leur intervention, à l'expiration de la période de neuf ans, au cours de laquelle ils ont repris la libre administration de leurs biens.*

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

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

III. — *De minderjarige, de onder voogdij gestelde, de blote eigenaar, de gehuwde vrouw, de afwezige of hun erfgenamen kunnen zich verzetten tegen de hernieuwing van het huurcontract, buiten hun instemming toegestaan, bij het verstrijken van de periode van negen jaar, in de loop waarvan zij het vrij beheer hunner goederen hernomen hebben.*

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 onderverhuur 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 uitwinnings-

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.

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, à conditions égales, il est, sans autres enchères, préféré à tous autres, pour l'obtention du bail.

Si le différend porte sur les autres conditions du bail, le juge convoque le locataire, le bailleur et le tiers qui a fait l'offre, et décide à qui la préférence doit être accordée (1).

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, *mais le bailleur pourra, dans le mois du prononcé du jugement, exciper de l'offre d'un autre tiers lorsque la première offre n'a été déclarée non valable que pour toute autre cause que l'insincérité (2).*

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.

Le loyer fixé, en cas de désaccord des parties, par un jugement coulé en force de chose jugée, lie le preneur (3).

(1) Le 5^e alinéa était rédigé comme suit :

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

(2) La fin de l'art. 22 était rédigé comme suit :

« sans que le tiers soit reçu à refaire son offre ni le bailleur à exciper d'une autre. »

(3) L'ancien article 24 était rédigé comme suit :

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.

vergoeding 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.

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, tegen gelijke voorwaarden dan wordt hem, zonder ander aanbod, de voorkeur gegeven boven alle anderen voor het bekomen van de huurovereenkomst.

Indien het geschil loopt over de andere voorwaarden van de huurovereenkomst, dan roept de rechter de huurder, de verhuurder en de derde die het aanbod heeft gedaan, bijeen en beslist hij aan wie de voorkeur moet gegeven worden (1).

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, *maar de verhuurder kan zich, binnen één maand na de uitspraak van het vonnis, op het aanbod van een andere derde beroepen, wanneer het eerste aanbod om enige andere reden dan onoprechtheid ongeldig is verklaard (2).*

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 26 voorgeschreven vergoeding.

ART. 24.

De huurprijs, in geval van onenigheid van partijen, vastgesteld door een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, bindt de huurder (3).

(1) De 5^e alinea luidde als volgt :

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

(2) Het slot van artikel 22 luidde als volgt :

« zonder dat de derde ontvankelijk zij om zijn aanbod te herhalen, noch de verhuurder om zich op een ander te beroepen. »

(3) Het vroeger artikel 24 luidde als volgt :

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.

Si le refus du bailleur, fondé sur l'article 17, I, 4°, 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.

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, I (1), 6°, 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, I, 3°, 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, I, 1° et 5°, 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 (2) du profit que le bailleur retire de cette circonstance, le preneur se pourvoit devant le juge.

Cette indemnité n'est pas due si le bailleur propriétaire du fonds de commerce se l'est réservé dans le bail à moins que le preneur n'établisse qu'il en a augmenté l'importance d'au moins 15 p. c.

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 évaluer.

Lorsque le bailleur est en même temps propriétaire du fonds de commerce qui est exploité dans l'immeuble loué et que le bail porte simultanément sur le bien immobilier et le fonds de commerce, il ne devra,

ART. 25.

Zo de op artikel 17, I, 4°, 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.

E'enwel 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, I, (1) 6°, 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 onderverhuuring opgeleverde huursommen.

De uitwinningsvergoeding is in het geval van artikel 17, I, 3° niet verschuldigd indien de afbraak van het gebouw wegens zijn ouderdom, overmacht of wets- of reglements-bepalingen noodzakelijk was.

De uitwinningsvergoeding bedraagt twee jaar, zelfs wanneer de hernieuwing werd geweigerd om een der redenen als voorzien in artikel 17, I, 1° en 5°, 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, (2) wegens het voordeel dat de verhuurder uit deze aangelegenheid haalt, dan voorziet hij zich vóór de rechter.

Deze vergoeding is niet verschuldigd wanneer de verhuurder eigenaar van het handelsfonds, zich dit fonds in de huurovereenkomst heeft voorbehouden, tenzij de huurder laat blijken dat hij de belangrijkheid er van met ten minste 15 t. h. heeft verhoogd.

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.

Wanneer de verhuurder tevens eigenaar is van het handelsfonds, dat in het verhuurde eigendom wordt uitgebaat, en de huurovereenkomst terzelfder tijd op het onroerend goed en het handelsfonds slaat, is

(1) Les 2° et 3° ont été supprimés.

(2) Les mots « par exemple » ont été supprimés.

(1) De 2° en 3° werden weggelaten.

(2) De afkorting « b.v. » werd weggelaten.

en cas de non renouvellement du bail, d'autre indemnité au locataire, qui aura exclusivement continué le commerce déjà existant, que dans la mesure fixée à l'article 9.

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, I, 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.

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, à dater du fait donnant ouverture à l'action.

PARAGRAPHE IX. — De la procédure.

ART. 30.

Les demandes fondées sur la présente loi sont, nonobstant toute convention contraire *antérieure à la naissance du litige*, 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

de verhuurder — in geval van niet-hernieuwing der huurovereenkomst — slechts in de mate als voorzien bij artikel 9 een vergoeding verschuldigd aan de huurder die uitsluitend het reeds bestaande bedrijf heeft voortgezet.

ART. 27.

De vergoeding waarvan sprake in de derde alinea van artikel 26 is insgelijks verschuldigd, hetzij door de verhuurder 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, I, 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.

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, *te rekenen van het feit, dat aanleiding gaf tot de vordering.*

PARAGRAAF IX. — Rechtspleging.

ART. 30.

De eisen op grond van deze wet behoren, niet-tegenstaande elke andersluidende overeenkomst, *dagtekenende van voor het ontstaan van het geschil*, 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 voor 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

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, 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.

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, 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 handels-huurovereenkomsten.

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 het verstrijken van de termijn van achttien maand, gesteld in de voorgaande alinea.

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.

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.

Le bailleur pourra néanmoins majorer, le cas échéant, le loyer suivant les coefficients prévus par les lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, et ce moyennant les préavis prescrits par les dites lois.

Si la valeur locative annuelle du bien loué atteignait au 1^{er} août 1939 un montant justifiant l'exclusion de l'application des dites lois, les parties pourront s'adresser au juge de paix qui statuera conformément à l'article 6.

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 à partir de l'expiration du triennat en cours, sans que les parties aient à introduire la demande dans le délai prévu à l'article 6, ni à établir l'existence de circonstances nouvelles ayant affecté la valeur locative normale du bien loué; le triennat ultérieur à l'expiration duquel une nouvelle révision du loyer pourra être demandée par application de l'article 6, prendra cours à l'échéance visée dans la première demande.

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 rechterlijke eindbeslissingen 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 doet kennen om de hernieuwing der huurovereenkomst te verkrijgen.

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.

Desnoods kan de verhuurder evenwel de huurprijs verhogen volgens de coëfficiënten bepaald bij de wetten houdende bijzondere bepalingen in zake huurprijzen, en zulks mits de door bedoelde wetten voorgeschreven opzegging.

Indien de jaarlijkse huurwaarde van het verhuurde goed op 1 Augustus 1939 een bedrag zou bereiken dat de uitsluiting van de toepassing van bedoelde wetten zou rechtvaardigen, zullen de partijen zich kunnen richten tot de vrederechter die overeenkomstig artikel 6 uitspraak zal doen.

Herziening van het huurgeld van een onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, waarvan de huurovereenkomst loopt of ve lengl is bij de inwerkingtreding van deze wet, kan een eerste maal gevorderd worden met ingang van het verstrijken van de lopende driejarige termijn, zonder dat partijen de vordering moeten instellen binnen de in artikel 6 voorgeschreven termijn, noch het bestaan van nieuwe omstandigheden, die de normale huurwaarde van het gehuurde goed hebben gewijzigd, moeten bewijzen; de volgende driejarige termijn, bij het verstrijken waarvan een nieuwe herziening van de huurprijs kan gevorderd worden bij toepassing van artikel 6, gaat in op de in de eerste vordering bedoelde vervaltijd.