

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

19 NOVEMBRE 1947.

19 NOVEMBER 1947.

PROJET DE LOI

sur la protection du Fonds de Commerce.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES AFFAIRES ECONOMIQUES
ET DES CLASSES MOYENNES (1)

PAR M. HUMBLET.

SOMMAIRE DU RAPPORT :

	Pages.
Considérations générales	2 à 7
CHAPITRE PREMIER. — Du bail de l'établissement industriel ou commercial	7 à 54
Section 1. — Champ d'application de la loi. (Articles 1 et 2)	7 à 9
Etendue de la loi	7 et 8
Les baux des artisans	9
Section 2. — De la durée du bail commercial — Des locations jointes — Des baux de circonstance — Des résiliations. (Articles 3 à 6)	9 à 14
Durée du bail	9 et 10
Les locations jointes	12
Les baux de circonstance	13
Les résiliations	14
Section 3. — De la révision triennale du loyer. (Article 7)	14 à 17
Section 4. — Du droit du preneur d'aménager les lieux loués. (Articles 8 et 9)	18 à 22
La procédure d'opposition du bailleur aux travaux	19
La responsabilité du preneur	20

(1) Composition de la Commission des Affaires Economiques et des Classes Moyennes : MM. Heyman, président; Challe, Charpentier, Coppé, De Gryse, Dequae, Deschodt, Herman (Maurice), Humblet, Scheyven, Struyvelt, Welter. — De Sweemer, Detiège, Duchesne, Embise, Gailly, Leburton, Major, Van Walleghem. — Herssens, Lalmand. — Devèze, Liebaert.

Voir :

27 (1946-1947) : Projet de loi.
339 (1946-1947) : Amendements.
362 (1946-1947) : Amendements.
385 (1946-1947) : Amendements.
505 (1946-1947) : Amendements.

WETSONTWERP

houdende bescherming van de Handelszaak.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE ECONOMISCHE ZAKEN
EN DE MIDDENSTAND (1) UITGEBRACHT

DOOR DE HEER HUMBLET.

KORTE INHOUD VAN HET VERSLAG :

	Bladzijden.
Algemene beschouwingen	2 tot 7
EERSTE HOOFDSTUK. — De huurovereenkomst in zake inrichtingen voor handels- of nijverheidsdoeleinden	7 tot 54
Eerste Afdeling. — Toepassingsgebied van de wet. (Artikelen 1 en 2)	7 tot 9
Wat onder de wet valt	7 en 8
Huurovereenkomsten van de ambachtslieden. Afdeling 2. — Duur van de handelshuurovereenkomst — Samengevoegde verhuringen — Omstandigheidshuurovereenkomsten — Verbrekingen. (Artikelen 3 tot 6)	9 tot 14
Duur van de huurovereenkomst	9 en 10
Samengevoegde verhuringen	12
Omstandigheidshuurovereenkomsten	13
Verbrekingen	14
Afdeling 3. — Driejaarlijkse herziening van de huur. (Artikel 7)	14 tot 17
Afdeling 4. — Recht van de huurder de gehuurde plaatsen in te richten. (Artikelen 8 en 9)	18 tot 22
Rechtspleging van verzet van de verhuurder tegen de werken	19
Verantwoordelijkheid van de huurder	20

(1) Samenstelling van de Commissie voor de Economische Zaken en de Middenstand : de heren Heyman, voorzitter; Challe, Charpentier, Coppé, De Gryse, Dequae, Deschodt, Herman (Maurice), Humblet, Scheyven, Struyvelt, Welter. — De Sweemer, Detiège, Duchesne, Embise, Gailly, Leburton, Major, Van Walleghem. — Herssens, Lalmand. — Devèze, Liebaert.

Zie :

27 (1946-1947) : Wetsontwerp.
339 (1946-1947) : Amendementen.
362 (1946-1947) : Amendementen.
385 (1946-1947) : Amendementen.
505 (1946-1947) : Amendementen.

	Pages.
L'assurance	21
Les indemnités de plus-value	22
Section 5. — <i>De la cession du bail et du fonds de commerce — De la sous-location.</i> (Articles 10, 11 et 37, 2° [bail].) (Articles 48 à 53 [fonds])	23 à 30
La cession du bail et du fonds	23 à 27
a) restriction des articles 10, 48 et 49 ...	23 à 26
b) la cession du passif (art. 50)	26 et 27
c) la garantie du cédant (art. 51 et 53) ...	27
La sous-location de l'immeuble et la location du fonds de commerce	27 à 30
a) portée des articles 10 et 37, 2°	27 à 29
b) questions diverses relatives à la sous-location à des fins commerciales	29 et 30
Section 6. — <i>Du droit au renouvellement du bail.</i> (Articles 12 à 27)	30 à 48
Système du projet gouvernemental	31 et 32
Système proposé par le document 339	32 à 34
Système proposé par le document 385	34 à 41
Commentaire des textes adoptés	41 à 48
Section 7. — <i>De la répression des fraudes à la loi et de la concurrence illicite — Des indemnités d'éviction et de plus-value.</i> (Articles 28 à 34) ...	48 à 52
L'indemnité d'éviction	48 à 50
Les fraudes au droit de reprise	51
Le droit de rétention des lieux	51 et 52
L'indemnité de plus-value	52
L'indemnité d'éviction des locaux accessoires.	52
Section 8. — <i>Dispositions diverses.</i> (Articles 35 à 40) ...	53
La conciliation facultative	25 et 53
Section 9. — <i>Dispositions transitoires.</i> (Articles 41 à 46)	53 et 54
CHAPITRE II. — <i>De la vente et du nantissement de fonds de commerce</i>	54 à 62
Considérations générales	55 et 56
Section 1. — <i>De la vente du fonds de commerce.</i> (Articles 47 à 59)	56 à 59
Rappel des matières traitées à la section 5 du chapitre précédent pp. 23 à 27	57
Le contenu du privilège du vendeur, (Article 54)	57 et 58
La procédure de réalisation forcée du fonds.	59
Section 2. — <i>Du nantissement du fonds de commerce.</i> (Articles 60 à 65)	59 et 60
Monopole des établissements agréés	60
Contenu du gage	60
Section 3. — <i>Dispositions communes à la vente et au nantissement du fonds de commerce.</i> (Articles 66 à 80)	60 à 62
De l'inscription. (Article 69)	60
Des droits des créanciers privilégiés	61
Des droits des créanciers chirographaires. (Article 79)	61
Section 4. — <i>De la publicité du Registre du Commerce et des pièces annexes.</i> (Articles 81 et 82) ...	62
Dispositions particulières et transitoires, (Art. 83 à 85)	62

MESDAMES, MESSIEURS,

Considérations générales.

Le projet de loi sur la protection du fonds de commerce, aboutissement d'une aspiration dont la loi du 30 mai 1931 fut la première étape, répond au souci de garantir les intérêts économiques et sociaux légitimes des Classes moyennes, contre l'instabilité et les sources d'abus que comporte le régime de la liberté absolue des conventions de bail.

Il vise aussi à ériger le fonds de commerce consolidé par

	Bladzijden.
Verzekering	21
Vergoeding wegens meerwaarde	22
Afdeling 5. — <i>Afstand van de huurovereenkomst en van de handelszaak — Onderverhuuring.</i> (Artikelen 10, 11 en 37, 2° [huurovereenkomst].) (Artikelen 48 tot 53 [handelszaak])	23 tot 30
Afstand van de huurovereenkomst en van de handelszaak	23 tot 27
a) beperkingen van artikelen 10, 48 en 49 ...	23 tot 26
b) afstand van het passief (art. 50)	26 en 27
c) waarborg van de overdrager (art. 51 en 53)	27
Onderverhuuring van het onroerend goed en verhuuring van de handelszaak	27 tot 30
a) draagwijdte van artikelen 10 en 37, 2° ...	27 tot 29
b) diverse kwesties die verband houden met de onderverhuuring voor handelsdoeleinden	29 en 30
Afdeling 6. — <i>Recht op hernieuwing van de huurovereenkomst.</i> (Artikelen 12 tot 27)	30 tot 48
Stelsel van het Regeringsontwerp	31 en 32
Stelsel voorgesteld door stuk 339	32 tot 34
Stelsel voorgesteld door stuk 385	34 tot 41
Toelichting van de aangenomen teksten ...	41 tot 48
Afdeling 7. — <i>Bestrafing van wetsontduiking en ongeoorloofde mededinging — Vergoedingen wegens uitwinning en meerwaarde.</i> (Artikelen 28 tot 34)	48 tot 52
Uitwinningsvergoeding	48 tot 50
Ontduiking van het recht van overneming ...	51
Recht van terughouding van de plaatsen ...	51 en 52
Vergoeding wegens meerwaarde	52
Uitwinningsvergoeding van de bijlokale ...	52
Afdeling 8. — <i>Diverse bepalingen.</i> (Artikelen 35 tot 40)	53
Facultatieve verzoening	25 en 53
Afdeling 9. — <i>Overgangsbepalingen.</i> (Artikelen 41 tot 46)	53 en 54
HOOFDSTUK II. — <i>Verkoop en verpanding van de handelszaak</i>	54 tot 62
Algemene beschouwingen	55 en 56
Eerste Afdeling. — <i>Verkoop van de handelszaak.</i> (Artikelen 47 tot 59)	56 tot 59
Terugblik op de punten behandeld in afdeling 5 van het vorig hoofdstuk bl. 23 tot 27.	57
Inhoud van het voorrecht van de verkoper. (Artikel 54)	57 en 58
Rechtspleging van de gedwongen tegeldemaking van de handelszaak	59
Afdeling 2. — <i>Verpanding van de handelszaak.</i> (Artikelen 60 tot 65)	59 en 60
Monopolie van de erkende inrichtingen ...	60
Inhoud van het pand	60
Afdeling 3. — <i>Bepalingen gemeen aan de verkoop en de verpanding van de handelszaak.</i> (Artikelen 66 tot 80)	60 tot 62
Inschrijving. (Artikel 69)	60
Rechten van de bevoorrechte schuldeisers ...	61
Rechten van de niet-bevoorrechte schuldeisers. (Artikel 79)	61
Afdeling 4. — <i>Openbaarheid van het Handelsregister en de er bij behorende stukken.</i> (Art. 81 en 82) ...	62
Bijzondere en overgangsbepalingen. (Art. 83 tot 85)	62

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Algemene beschouwingen.

Het wetsontwerp houdende bescherming van de handelszaak, dat de kroon zet op een betrachting waarvan de wet van 30 Mei 1931 het eerste stadium uitmaakt, beantwoordt aan het streven om de gewettigde economische en sociale belangen van de Middenstand te vrijwaren tegen de onvastheid en de aanleidingen tot misbruiken die gepaard gaan met het stelsel van de volledige vrijheid van de huurovereenkomsten.

Het beoogt insgelijks de door de hervorming van de

la réforme du bail, en un instrument de crédit autonome, organisé à la manière du crédit hypothécaire.

Il s'en faut de beaucoup, cependant, que les solutions proposées au problème réunissent l'adhésion unanime. La question, débattue depuis des lustres, n'a pas seulement une portée technique et pratique où les avis diffèrent à l'infini. Elle soulève des problèmes économiques dont l'incidence dépasse les rapports entre bailleur et locataire, elle pose aussi des problèmes de justice qui ne peuvent être résolus à sens unique, elle renferme même un contenu idéologique sur lequel partisans et adversaires de la notion de la « propriété commerciale » se perdront en controverses. Il est douteux que la loi satisfasse complètement un seul locataire, et moins encore un seul propriétaire: les solutions d'intérêt général qu'elle apporte n'iront pas, sur plusieurs points, sans susciter les récriminations des uns et des autres.

**

Des adversaires résolus de toute initiative en la matière considéreront le projet comme un dangereux glissement du concept de la propriété. Pour eux, les droits reconnus au propriétaire du fonds de commerce à l'encontre de la propriété foncière, constituent ni plus ni moins un démembrement redoutable de celle-ci.

Cet aspect de la question ne peut être négligé. Il importe, au moment de promouvoir une législation qui franchit d'un bond des frontières laissées inviolées en 1931, et qui affectera en tous cas sensiblement le libre usage du droit de propriété, d'en définir le principe et la portée exacts, afin d'en mieux régler les effets dans l'application.

Un membre de votre commission a exprimé l'opinion que « propriété foncière » et « propriété commerciale » sont un fait social dont la loi doit régler les droits concurrents.

Tout le monde convient que la propriété foncière est un fait social, mais la plupart aussi considère la propriété commerciale comme une notion vide de contenu positif, une « métaphore » (exposé des motifs de la loi du 30 mai 1931).

Il importe avant tout de bien définir le champ d'application de ce concept. On entend par « propriété commerciale » le domaine qu'exerce un commerçant *locataire* sur l'immeuble abritant son fonds de commerce. Le fonds de commerce exploité par un commerçant *dans ses propres locaux* s'intègre dans les différents éléments qui constituent la propriété foncière et n'a pas d'existence distincte de celle-ci: la « propriété commerciale » ne commence qu'au moment où le fonds de commerce se détache de la propriété de l'immeuble, pour prendre une existence autonome dont le lien avec l'immeuble est constitué par la *convention* de bail.

Qu'est-ce, au fond, que la propriété commerciale? C'est

huurovereenkomst geconsolideerde handelszaak om te zetten in een zelfstandig kredietinstrument, ingericht naar het voorbeeld van het hypothecair krediet.

De voor het vraagstuk voorgestelde oplossingen vinden echter, op verre na niet, een eenparige instemming. Het vraagstuk dat sedert ettelijke lustra wordt besproken, heeft niet alleen een technische en praktische betekenis, waarbij de meningen tot in het oneindige verschillen. Het doet economische vraagstukken oprijzen waarvan de weerslag de betrekkingen tussen verhuurder en huurder voorbijstreeft; het stelt ook rechtsvraagstukken die niet in een enkele richting kunnen worden opgelost; het heeft zelfs een ideologische inhoud waarover de voor- en tegenstanders van het begrip « handelseigendom » het wel nooit eens zullen worden. Het valt te betwijfelen, dat de wet volledig een enkel huurder zal bevredigen en minder nog een enkel eigenaar: de oplossingen van algemeen belang die zij aanbiedt zullen, op verschillende punten, heel wat kritiek uitlokken in beide kampen.

**

Vastberaden tegenstanders van elk initiatief op dit gebied zullen het ontwerp beschouwen als een gevaarlijke afglijding van het begrip eigendom. In hun ogen, zijn de rechten die aan de eigenaar van de handelszaak in tegenstelling met de grondeigendom worden toegekend, niets minder dan een gevaarlijke verbroekeling van deze laatste.

Dit uitzicht van het vraagstuk mag niet worden uit het oog verloren. Op het ogenblik, dat een wetgeving wordt voorbereid die met een sprong de in 1931 onaangeroerde grenzen overschrijdt en die, in elk geval, het vrij gebruik van het eigendomsrecht merkbaar zal beïnvloeden, is het nodig het beginsel en de juiste betekenis er van te bepalen, om bij de toepassing de uitwerkselen er van beter te regelen.

Een lid van uw Commissie heeft de mening uitgesproken, dat « grondeigendom » en « handelseigendom » een maatschappelijk feit uitmaken waarvan de wet de rechten moet regelen.

Iedereen geeft toe, dat de grondeigendom een maatschappelijk feit is, doch meestal beschouwt men ook de handelseigendom als een begrip zonder positieve inhoud, een « metafoor » (memorie van toelichting van de wet van 30 Mei 1931).

Het komt er vooreerst op aan, het toepassingsgebied van dit begrip goed te bepalen. Onder « handelseigendom » wordt verstaan het beschikkingsrecht dat door een handeldrijvend *huurder* wordt uitgeoefend op het onroerend goed waarin zijn handelszaak is ondergebracht. Een door een handelaar *in zijn eigen lokalen* gedreven handelszaak maakt deel uit van de verschillende bestanddelen van de grondeigendom en heeft geen daarvan afgescheiden bestaan: de « handelseigendom » bestaat slechts van het ogenblik af, dat de handelszaak wordt afgescheiden van de eigendom van het onroerend goed om een zelfstandig bestaan te hebben waarvan de band met het onroerend goed wordt gevormd door de *huurovereenkomst*.

Wat is, eigenlijk handelseigendom? Het is een *stre-*

une *aspiration* du commerçant locataire à la stabilité et à la libre disposition de son bail. C'est, en trois mots, ce qu'on appelle le « droit au bail », ou plus précisément encore, le droit revendiqué par le locataire d'obtenir, de façon quasi-absolue et par préférence à tous autres, le renouvellement de son bail, à peine d'indemnité d'expropriation. Le « droit au bail », intégré dans l'universalité d'éléments corporels et incorporels qui constitue le fonds de commerce, est approprié par le commerçant qui l'oppose victorieusement au propriétaire de l'immeuble.

Appeler cette aspiration un « droit de propriété », c'est commettre une redoutable confusion, traditionnellement dénoncée. Le lien qui unit le fonds de commerce à l'immeuble est de nature conventionnelle, et dès lors aucun principe juridique ni de justice ne permet d'assimiler à la propriété, droit réel et permanent, un droit purement personnel, circonscrit par l'accord des parties dans le temps et dans l'espace. Le droit au bail se limite au bénéfice de la convention et ne s'étend pas au delà. Au delà, il y a un intérêt, le plus souvent légitime, et digne de la protection de la loi. Mais il n'y a pas davantage, et les revendications de cet intérêt ne peuvent porter atteinte aux attributs essentiels de la propriété.

Le projet actuel a-t-il sacrifié au « mythe » de la propriété commerciale ?

Comparé aux solutions de la loi du 30 mai 1931, il s'est assurément engagé au cœur des revendications généralement groupées sous ce vocable.

Les solutions qu'il adopte se concilient cependant avec les postulats élémentaires du droit de propriété. De même qu'en son intitulé il écarte la controverse en évitant la terminologie qui pourrait la soulever, de même, dans ses dispositions, il marque la préoccupation de faire œuvre, non d'idéologie, mais d'adaptation.

Son but est triple :

1° donner au preneur commerçant des garanties de durée et d'initiative.

2° lui assurer le renouvellement du bail quand le propriétaire n'a pas de raisons fondées de disposer autrement des lieux, et, à offre égale, la préférence à tout tiers enchérisseur.

3° établir à son profit diverses indemnités sanctionnant soit la fraude à la loi, soit la concurrence illicite ou l'appropriation de la clientèle à l'occasion d'une fin de bail, soit enfin l'enrichissement sans cause.

Mais la propriété garde ses droits fondamentaux. Le propriétaire peut reprendre son bien, *sans indemnité ni discussion*, soit pour en disposer à son usage ou à celui de sa famille, soit pour supprimer sa destination commerciale,

ou van de handeldrijvende huurder naar vastheid en naar de vrije beschikking over zijn huurovereenkomst. Het is, uitgedrukt in drie woorden, wat men het « recht op huurceel » noemt of juist nog, het recht dat de huurder opeist om op nagenoeg onbeperkte wijze en bij voorkeur op alle anderen, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te bekomen, op straffe van een uitwinningvergoeding. Het « recht op huurceel », ingeschakeld in het complex van de lichamelijke en onlichamelijke bestanddelen die de handelszaak uitmaken, wordt opgevorderd door de handelaar, die het zegevierend inroept tegen de eigenaar van het onroerend goed.

Wanneer men die betrachting een « eigendomsrecht » noemt, dan begaat men een erge verwarring, die bij traditie wordt aangeklaagd. De band die de handelszaak met het onroerend goed verbindt, is van conventionele aard, en derhalve is er geen enkel rechts- noch rechtvaardigheidsbeginsel dat toelaat met de eigendom, zakelijk en bestendig recht, een louter persoonlijk recht gelijk te stellen dat door de overeenkomst van de partijen naar tijd en ruimte beperkt wordt. Het recht op huurceel is beperkt tot het genot van de overeenkomst en reikt niet verder. Daarbuiten bestaat er een meestal gewettigd belang, dat de bescherming van de wet verdient. Maar dit is al, en de eisen in verband met dit belang mogen geen inbreuk maken op de hoofdeigenschappen van de eigendom.

Heeft het huidig ontwerp zich geschikt naar de « mythe » van de handelseigendom ?

Wanneer men het vergelijkt met de oplossingen van de wet van 30 Mei 1931, dan beantwoordt het voorzeker aan de gewoonlijk onder die benaming gegroepeerde eisen.

De oplossingen die het aanvaardt zijn echter overeen te brengen met de allereerste postulaten van het eigendomsrecht. Heeft men bij de betiteling er van elke betwisting voorkomen door de terminologie te weren die daartoe aanleiding zou kunnen geven, leveren ook de bepalingen er van het bewijs, dat men geen ideologisch doch aanpassingswerk heeft willen verrichten.

Het heeft een drievoudig doel :

1° aan de handeldrijvende huurder waarborgen van duur en initiatief te verschaffen ;

2° hem de hernieuwing van de huurovereenkomst te verzekeren wanneer de eigenaar geen gegronde redenen heeft om anders over de plaatsen te beschikken en, bij gelijk aanbod, de voorkeur ten opzichte van elk opbiedend derde ;

3° te zijnen bate verschillende vergoedingen in te voeren als waarborg hetzij tegen ontduiking van de wet, hetzij tegen ongeoorloofde mededinging of toeëigening van cliënteel bij gelegenheid van het verstrijken van een huurovereenkomst, hetzij, ten slotte, tegen verrijking zonder oorzaak.

De eigendom behoudt echter zijn fundamentele rechten. De eigenaar kan zijn goed, *zonder vergoeding noch betwisting*, terugnemen, hetzij om er voor eigen gebruik of voor gebruik door zijn gezin over te beschikken, hetzij om

soit encore pour le reconstruire (article 16 et exposé des motifs, page 7). Il peut aussi, lorsque le preneur sortant refuse de faire offre égale, passer bail avec le tiers enchérisseur (article 29). Ce droit constitue une pierre angulaire de la loi. Le projet prévoit cependant à ce propos un système d'indemnités dont le fondement, la nature et l'opportunité sont sujets à critiques au regard des principes ci-dessus rappelés. Des remaniements importants y seront proposés. Enfin, et sans devoir justifier d'aucune raison, le propriétaire peut toujours, en fin de bail, disposer de son bien en offrant au preneur l'indemnité d'éviction.

Il a été fait observer plus haut que la loi limitait son domaine aux relations entre le commerçant *propriétaire du fonds de commerce* et le bailleur des locaux. On peut regretter qu'à l'exception des articles 4 et 12, elle n'ait pas étendu sa sollicitude au *locataire du fonds*. La protection exclusive de la *propriété* du fonds de commerce (article 41 et exposé des motifs, page 16) est critiquable, car la personne du commerçant est économiquement et socialement aussi intéressante que le fonds, et un commerçant locataire du fonds a autant de titres si pas davantage à la faveur de la loi, que le propriétaire. L'utilité économique de ce dernier se borne en effet au profit qu'il retire à la fois du bail des locaux et de l'activité de l'homme qui y travaille. Contrairement à l'appréciation optimiste de l'exposé des motifs (page 16 *in fine*), on peut craindre que la loi nouvelle développe une classe de parasites exploiters de l'activité d'autrui, si une législation complémentaire, et assurément délicate, ne vient corriger cette lacune.

Le projet de loi, tel qu'il est ci-dessus décrit dans ses grandes lignes, n'a d'ailleurs pas été sans susciter chez plusieurs membres de la Commission, de graves appréhensions. Ces membres admettent la protection du fonds de commerce, mais ils redoutent les effets de la loi sur l'avenir économique de la propriété foncière et celui de la propriété commerciale elle-même. Ils observent que tout commerçant porte en soi la vocation du propriétaire, et qu'il pourra détourner la loi de son but en l'utilisant pour accéder plus aisément à une propriété foncière progressivement dépréciée. L'expérience d'autres pays a révélé que le bail « quasi-perpétuel » et dirigé par les experts, aboutit aux loyers dérisoires et au découragement de la propriété. Concurrément, la possibilité légalement donnée au locataire de se maintenir dans les lieux, « consolide » des commerçants inutiles, alors que notre économie souffre de leur pléthore. En outre on observe que le « droit au bail », avec son enfant illégitime « le pas de porte », est un facteur d'enchérissement des fonds de commerce qui accule les commerçants en quête de locaux à des sacrifices finan-

de handelsbestemming er van af te schaffen, hetzij nog om het herop te bouwen (artikel 16 en memorie van toelichting, bladzijde 7). Ook kan hij, wanneer de uittrekkende huurder weigert een gelijk aanbod te doen, een huurovereenkomst sluiten met de opbiedende derde (artikel 29). Dit recht vormt een hoeksteen van de wet. Het ontwerp voorziet nochtans dienaangaande een vergoedingstelsel waarvan de grondslag, de aard en de gepastheid aanleiding kunnen geven tot kritiek in verband met de hoger vermelde beginselen. Belangrijke wijzigingen zullen er op worden voorgesteld. Ten slotte, en zonder hetzij welke reden te moeten opgeven, kan de eigenaar steeds, bij het verstrijken van de huurovereenkomst, over zijn goed beschikken door aan de huurder de uitwinningsvergoeding aan te bieden.

Hoger werd er op gewezen, dat het gebied van de wet beperkt bleef tot de betrekkingen tussen de handelaar, *eigenaar van de handelszaak*, en de verhuurder van de lokalen. Men kan betreuren, dat zij, met uitzondering van artikelen 4 en 12, haar bezorgdheid niet heeft uitgebreid tot de *huurder van de handelszaak*. De uitsluitende bescherming van de *eigendom* van de handelszaak (artikel 41 en memorie van toelichting, bladzijde 16) is vatbaar voor kritiek, daar de persoon van de handelaar in economisch en maatschappelijk opzicht even belangwekkend is als de Zaak, en een handelaar, huurder van de handelszaak, kan evenveel zoniet meer aanspraak maken op het genot van de wet als de eigenaar. Het economisch nut van deze laatste bepaalt zich, inderdaad, bij de baat die hij te gelijk behaalt uit de huur van de lokalen en uit de bedrijvigheid van de persoon die er werkt. In strijd met de optimistische beoordeling van de memorie van toelichting (bladzijde 16, *in fine*), kan worden gevreesd, dat de nieuwe wet de ontwikkeling in de hand zal werken van een klasse parasieten, uitbuiters van andermans werk, indien die leemte niet wordt aangevuld door een passende en voorzeker kiese latere wetgeving.

Het wetsontwerp, zoals hoger in grote trekken uiteengezet, heeft trouwens niet kunnen verhinderen, dat verschillende leden van de Commissie uiting gaven aan hun ernstige bezorgdheid. Die leden aanvaardden de bescherming van de handelszaak, maar zij vrezen voor de gevolgen van de wet op de economische toekomst van de grondeigendom en van de handelseigendom zelf. Zij voeren aan, dat ieder handelaar eens eigenaar kan worden en dat hij de wet van haar doel zal kunnen afleiden door ze te gebruiken om gemakkelijker in het bezit te kunnen komen van een geleidelijk in waarde afnemende grondeigendom. Uit de ondervinding die in andere landen werd opgedaan blijkt, dat de « schier bestendige » en door deskundigen geleide huurovereenkomst aanleiding geeft tot bespottelijke huurprijzen en de eigendom ontmoedigt. Tevens worden door de wettelijk aan de huurder gegeven mogelijkheid om de lokalen te blijven betrekken, overbodige handelaars « geconsolideerd », ofschoon onze economie te lijden heeft onder hun overvloed. Daarenboven bemerkt men, dat het « recht op huurceel », met zijn onwettig kind « het sleutel-

ciers excessifs dont le consommateur, sinon eux-mêmes, est la première victime.

Tenant compte des réels dangers qu'une loi « de bons rapports » peut faire courir à l'une et l'autre partie et à la communauté, la Commission s'est efforcée de concilier dans des conditions raisonnables, les principes de la stabilité du bail et de la liberté économique. Elle s'est spécialement appliquée à dégager la fixation du loyer de critères trop rigides, et à mieux assurer, lors du renouvellement du bail, le jeu normal de l'offre et de la demande, sous un contrôle d'équité. Tel est l'objet des amendements proposés aux articles 7 et 26 du projet, qui seront étudiés ci-après. Elle a également proposé au régime des indemnités, des amendements qui en adaptent mieux la charge aux buts du projet, aux intérêts économiques réels des parties et des tiers, à la justice distributive et à la santé des transactions.

D'autres membres se sont inquiétés de la complication des règles du projet et de certaines obscurités de sa rédaction.

Toute législation qui règle des rapports aussi complexes que ceux auxquels s'est entrepris le projet, est nécessairement minutieuse. Chaque droit reconnu à l'une ou l'autre partie doit, lorsqu'il n'est pas prévu à la convention, mais accordé par la loi, faire l'objet d'une interpellation. Comme le sort de ce droit est lié à la réponse qui sera donnée à l'interpellation, il faut nécessairement prévoir un délai et attacher un effet au défaut de réponse. Il faut aussi organiser les recours juridictionnels.

La complication est cependant plus apparente que réelle. Beaucoup de situations organisées par la loi pourront être réglées sans procédure. Celle-ci ne commence qu'avec les conflits, et de même qu'antérieurement nombre de baux commerciaux se renouvelaient sans le secours d'aucune loi, de même peut-on espérer sans excès d'optimisme, que la loi nouvelle sera, dans les relations entre les parties, un guide et non un gendarme.

La Commission s'est néanmoins appliquée à apporter au projet remarquablement étudié qui lui a été soumis, tous les allègements dont l'examen des textes lui a révélé la possibilité.

Elle a apporté à certaines règles de fond des simplifications qui permettent l'économie de recours juridictionnels irritants (articles 4 et 6).

Elle a, dans toute la mesure du possible, harmonisé les délais en les rapportant à ceux de la procédure ordinaire.

Elle a déchargé le texte des dispositions compliquées résultant du régime de la conciliation obligatoire, et établi,

geld », een duurtfactor is van de handelszaken, waardoor de handelaars die op zoek zijn naar lokalen zich overdreven financiële opofferingen moeten getroosten waarvan de verbruikers, zoniet zijzelf, het eerste slachtoffer zijn.

Rekening houdend met de werkelijke gevaren die een wet van « goede betrekkingen » kan opleveren voor de ene en de andere partij, alsook voor de gemeenschap, heeft de Commissie getracht, onder redelijke voorwaarden, de beginselen van de vastheid van de huurovereenkomst en van de economische vrijheid overeen te brengen. Zij heeft er zich bijzonder op toegelgd, het vaststellen van de huur vrij te maken van te strakke criteria, en bij de hernieuwing van de huurovereenkomst de normale werking van vraag en aanbod, onder billijke controle, beter te verzekeren. Dit is het doel van de amendementen voorgesteld op artikelen 7 en 26 van het ontwerp, die hierna zullen worden onderzocht. Zij heeft insgelijks voorgesteld, wijzigingen te brengen aan het stelsel van de vergoedingen, waardoor de last er van beter wordt aangepast aan de doeleinden van het ontwerp, aan de werkelijke economische belangen van partijen en van derden, aan de verdelende rechtvaardigheid en aan de deugdelijkheid van de transacties.

Andere leden maakten zich ongerust over de ingewikkelde regeling van het ontwerp en over de tekst die op sommige plaatsen onduidelijk is.

Elke wetgeving die zulke ingewikkelde betrekkingen regelt als die welke het ontwerp op het oog heeft, is onvermijdelijk uiterst precies. Elk aan de ene of de andere partij toegekend recht, dat niet in de overeenkomst is voorzien, maar door de wet toegekend, moet het voorwerp uitmaken van een aanmaning. Daar het lot van dit recht gebonden is aan het gevolg dat aan die aanmaning zal worden gegeven, moet in ieder geval een termijn voorzien en aan het uitblijven van een antwoord een uitwerksel verbonden. Ook de gerechtelijke verhalen moeten worden ingericht.

De ingewikkeldheid is nochtans meer schijnbaar dan werkelijk. Veel door de wet geschapen toestanden zullen kunnen worden geregeld zonder rechtspleging. Deze begint slechts met de geschillen, en zoals vroeger veel handelshuurovereenkomsten hernieuwd werden zonder de hulp van enige wet, evenzo mag men zonder overdreven optimisme hopen, dat de nieuwe wet, in de betrekkingen tussen partijen, een gids zal zijn en niet een dwangmiddel.

De Commissie heeft er niettemin naar gestreefd, aan het opmerkelijk grondig bestudeerd ontwerp dat haar werd voorgelegd, alle vereenvoudigingen aan te brengen die haar na onderzoek van de teksten mogelijk zijn gebleken.

Zij heeft aan sommige grondregelen vereenvoudigingen gebracht die het mogelijk maken verbitterende gerechtelijke verhalen uit te schakelen (art. 4 en 6).

Zij heeft, zoveel mogelijk, de termijnen in overeenstemming gebracht met die van de gewone rechtspleging.

Zij heeft de tekst ontdaan van de ingewikkelde bepalingen voortvloeiend uit het stelsel van de verplichte verzoeken

en un seul article, un régime uniforme de conciliation facultative.

Elle a regroupé certains textes pour un meilleur ordre logique.

Enfin, elle s'est appliquée à rendre plus claire la procédure relative au renouvellement du bail, et s'est permis de proposer, pour certains textes, des améliorations de forme au bénéfice de leur clarté (articles 2, 5, 15, 16, 28, 31, 41, 74, etc.).

Elle a, sur un texte originaire de 94 articles, réalisé une économie de 8 dispositions.

Dans un but de clarté, le rapporteur a été invité à établir un texte coordonné du projet et des amendements adoptés. Ce texte comporte une nouvelle numérotation, mais chaque disposition porte en regard le numéro de l'article correspondant du projet.

Enfin, le présent rapport, relatant la portée des amendements proposés et les échanges de vues auxquels ils ont donné lieu, s'efforce également de dégager, en vue de l'application de la loi, les règles essentielles d'interprétation des textes.

Le projet de loi comporte deux chapitres. Le premier est relatif à l'organisation et au renouvellement du bail commercial. Le second organise la vente et le nantissement du fonds de commerce.

CHAPITRE PREMIER.

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

Section 1. — *Champ d'application de la loi.*

L'intitulé du chapitre et l'article premier du projet étendent l'application de la loi au fonds industriel autant qu'au fonds de commerce, à la grande industrie et au grand commerce aussi bien qu'à la petite industrie et au petit commerce, aux sociétés comme aux particuliers. Aucune limitation de « grandeur » n'a été établie.

Un membre a regretté l'étendue du champ d'application du texte et a donné sa préférence à un régime de protection limité au petit locataire. La commission a cependant été d'avis que la loi devait demeurer d'intérêt général et non particulier. Le texte s'applique donc au bail de tous fonds de commerce ou d'industrie et à tous immeubles tombant sous les conditions définies par les articles 1 (1) et 2 (2). Il eût d'ailleurs été fort malaisé de définir le « petit locataire ».

Le souhait de la commission est cependant de voir étendre la protection légale au fonds artisanal. La loi répond en effet principalement au souci de la stabilité des classes moyennes, et, parmi celles-ci, les artisans autant

ning, en in één enkel artikel, een eenvormig stelsel van facultatieve verzoening vastgelegd.

Zij heeft sommige teksten anders gerangschikt ten einde een betere logische volgorde te verkrijgen.

Zij heeft er zich, ten slotte, op toegelegd de rechtspleging betreffende de hernieuwing van de huurovereenkomst klaarder te maken, en voor sommige teksten was zij zo vrij vormverbeteringen aan te brengen waardoor zij aan klaarheid winnen (art. 2, 5, 15, 16, 28, 31, 41, 74, enz.).

Uit de oorspronkelijke tekst van 94 artikelen heeft zij 8 bepalingen kunnen weglaten.

De verslaggever werd, met het oog op duidelijkheid, verzocht een samengeordende tekst op te maken van het ontwerp en van de aangenomen amendementen. Die tekst draagt een nieuwe nummering, maar tegenover elke bepaling is het nummer aangegeven van het overeenstemmende artikel van het ontwerp.

Ten slotte, licht dit verslag de betekenis toe van de voorgestelde amendementen en van de gedachtenwisseling waartoe zij aanleiding hebben gegeven en streeft het er eveneens naar, met het oog op de toepassing van de wet, de grondregelen voor de verklaring van de teksten naar voren te brengen.

Het wetsontwerp bestaat uit twee hoofdstukken. Het eerste heeft betrekking op de regeling en de hernieuwing van de handelshuurovereenkomst. Het tweede regelt de verkoop en de verpanding van de handelszaak.

EERSTE HOOFDSTUK.

De huurovereenkomst in zake inrichtingen voor handels- en nijverheidsdoeleinden.

Eerste afdeling. — *Toepassingsgebied van de wet.*

De titel van het hoofdstuk en het eerste artikel van het ontwerp breiden de toepassing van de wet uit zowel tot de nijverheids- als tot de handelszaak, zowel tot grootnijverheid en groothandel als tot kleine nijverheid en kleinhandel, zowel tot de vennootschappen als tot de particulieren. Er werd geen enkele beperking van « grootheid » vastgesteld.

Een lid heeft zijn spijt te kennen gegeven over de uitgebreidheid van het toepassingsgebied van de wet en zijn voorkeur uitgesproken voor een stelsel van bescherming dat beperkt blijft tot de kleine huurder. De Commissie was nochtans van mening, dat de wet het algemeen en niet het bijzonder belang diende te beogen. De tekst is dus toepasselijk op de huurovereenkomst van elke handels- of nijverheidszaak en op alle onroerende goederen die onder de in artikelen 1 (1) en 2 (2) bepaalde voorwaarden vallen. Het zou overigens zeer moeilijk geweest zijn een bepaling te geven van de « kleine huurder ».

De Commissie wenst nochtans de wettelijke bescherming te zien uitbreiden tot de ambachtszaak. De wet komt, inderdaad, in hoofdzaak tegemoet aan het streven naar de stabiliteit van de middenstand, en in die groep ver-

que les commerçants méritent sa sollicitude. Dans l'état actuel de la législation sur le commerce, le fonds artisanal n'a cependant pas toujours le caractère de commercialité, parce que l'artisan n'accomplit généralement pas les actes réputés commerciaux par l'article 2 de la loi du 15 décembre 1872. L'article 3 du projet a voulu remédier à cette lacune en accordant le bénéfice de la loi aux artisans qui pratiquent accessoirement une activité commerciale, c'est-à-dire à « ceux qui vendent directement au public, lors même que les opérations de vente ne seraient que l'accessoire de sa profession ». La Commission a estimé qu'un texte aussi provisoire et limité ne devait pas prendre corps dans les dispositions de base de la loi, mais bien dans les dispositions transitoires. Le texte de l'article 3 a ainsi été reporté à l'article 41 (45). Cet article marque nettement le caractère provisoire de la législation actuelle et le désir de voir tout fonds artisanal sans distinction bénéficier de la loi, dès que par l'effet d'une révision de la loi du 15 décembre 1872, le caractère commercial aura été reconnu à l'activité artisanale. Dès ce moment, les baux consentis à des artisans tomberont sous l'application de la loi, sans qu'il soit encore nécessaire de le spécifier, et cela d'une façon générale.

L'article premier a été adopté à l'unanimité dans son texte originaire.

L'article 2 (2) vise le cas du preneur qui veut, en cours de bail, établir un commerce ou une industrie dans des lieux originairement pris en location pour un autre usage. Le texte décide que le refus du bailleur est sans recours. Cette disposition respecte justement le principe de l'immutabilité des conventions.

Un amendement tend à supprimer, à l'alinéa 3, l'obligation imposée au preneur d'attirer l'attention du bailleur sur les conséquences qu'entraînerait pour lui le défaut d'opposition à la demande de modification de la destination des lieux. La Commission a estimé que l'importance de cette modification pour les relations futures des parties justifiait la précaution imposée par le projet. Cet amendement a été retiré.

Un autre amendement, relatif au même alinéa, propose simplement une rédaction plus concrète du texte. Il a été adopté à l'unanimité.

L'article 2 a d'autre part posé, pour l'ensemble du projet, la question de la forme à prescrire aux diverses interpellations que les parties seront amenées à se faire au cours du bail. Le texte du projet prévoit la lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Un amendement propose la suppression de l'avis de réception. Un autre opte pour le maintien de cette précaution, mais suggère le recours facultatif à l'exploit d'huissier. L'avis de réception est une précaution utile, car il supprime toute discussion au sujet de l'arrivée à destination de la lettre. Il expose d'autre part les parties à des moyens tracassiers de la part du

dieners zowel de ambachtslieden als de handelaars haar belangstelling. In de huidige stand van de handelswetgeving, heeft de ambachtszaak niet altijd het karakter van een handelszaak, omdat de ambachtsman gewoonlijk niet de handelingen verricht die door artikel 2 der wet van 15 December 1872 als daden van koophandel worden beschouwd. Artikel 3 van het ontwerp heeft die leemte willen aanvullen door het genot van de wet uit te breiden tot de ambachtslieden die bijkomstig een handelsbedrijvigheid uitoefenen, dit is, tot « hen die rechtstreeks aan het publiek verkopen, zelfs dan wanneer die verkoopverrichtingen voor hun beroep slechts bijzaak zijn ». De Commissie was van oordeel, dat een zo voorlopige en beperkte tekst niet moest worden opgenomen in de grondbepalingen maar wel in de overgangsbepalingen. De tekst van artikel 3 werd aldus overgebracht naar artikel 41 (45). Dit artikel geeft duidelijk het voorlopig karakter aan van de huidige wetgeving en tevens het verlangen elke ambachtszaak, zonder onderscheid, te zien genieten van de wet, zodra, ingevolge een herziening van de wet van 15 December 1872, de ambachtsbedrijvigheid zal worden erkend als een handelsbedrijvigheid. Van dat ogenblik af, zullen de met ambachtslieden gesloten huurovereenkomsten onder de toepassing vallen van de wet, en dit op een algemene wijze zonder dat het nog nodig is dit in 't bijzonder te bepalen.

Het eerste artikel werd, in zijn oorspronkelijke tekst, aangenomen met algemene stemmen.

Artikel 2 (2) beoogt het geval van de huurder die, in de loop van de huurovereenkomst, een handel of een nijverheid wenst te vestigen in lokalen die oorspronkelijk in huur waren genomen voor een ander gebruik. De tekst beslist dat tegen de weigering van de verhuurder geen verhaal mogelijk is. Die bepaling eerbiedigt terecht het beginsel van de bestendigheid der overeenkomsten.

Een amendement strekt er toe, in alinea 3, de aan de huurder opgelegde verplichting weg te laten, waarbij de aandacht van de verhuurder moet worden gevestigd op de gevolgen welke het gebrek aan verzet tegen de vraag tot wijziging van de bestemming der lokalen voor hem zou medebrengen. De Commissie was van mening, dat de belangrijkheid van die kennisgeving voor de toekomstige betrekkingen van partijen, die door het ontwerp geboden voorzorg wettigde. Dit amendement werd ingetrokken.

Een ander amendement betreffende diezelfde alinea stelt eenvoudig een meer concrete opstelling van de tekst voor. Het werd eenparig aangenomen.

Artikel 2 stelde, anderzijds, voor geheel het ontwerp het vraagstuk van de vorm welke diende voorgeschreven voor de verschillende aanmaningen welke partijen in de loop van de huurovereenkomst elkander zullen moeten doen. De tekst van het ontwerp voorziet de ter post aangekende brief met bewijs van ontvangst. Een amendement stelt de weglating voor van het bewijs van ontvangst. Een ander verkiest het behoud van die voorzorg, maar stelt voor de mogelijkheid te laten zijn toevlucht te nemen tot het deurwaardersexploot. Het bewijs van ontvangst is een nuttige voorzorg, want het schakelt elke betwisting uit nopens

destinataire qui, ayant parfaitement reçu le pli, invoque cependant sa nullité, faute d'avis de réception. D'autre part, si l'exploit d'huissier évite toutes ces discussions, il présente l'inconvénient d'être cher.

La Commission a estimé opportun de faire co-exister, au choix des parties, les deux modes de notification, soit la lettre recommandée avec avis de réception ou l'exploit d'huissier. Toutefois, pour éviter les querelles de procédure signalées à l'alinéa qui précède, elle a adopté, à l'article 35 (40), une disposition inspirée de la jurisprudence relative aux lois exceptionnelles en matière de baux à loyer : lorsqu'il sera établi, notamment par le mode de preuve prévu à la disposition, que le destinataire du pli recommandé en a effectivement eu connaissance, ce destinataire ne sera pas recevable à opposer le défaut éventuel d'avis de réception. La preuve incombe bien entendu à l'expéditeur qui a négligé la formalité de l'avis de réception.

L'article amendé a été adopté à l'unanimité dans la forme proposée par le texte de la Commission.

L'article 3, relatif aux baux consentis aux artisans, a été, pour les raisons ci-dessus exposées, reporté aux dispositions transitoires, où il figure sous le numéro 41 (45).

Section 2. — *Durée du bail commercial.*

(Articles 3 à 6 du texte de la Commission.)
(Articles 4, 5, 8 et 9 du projet.)

La Commission a regroupé, en un ensemble de 4 dispositions, les textes correspondants, mais non groupés, du projet.

Ces dispositions concernent :

- la durée légale du bail : article 3 (4 du projet) ;
- le régime des locations jointes : article 4 (5 du projet) ;
- le régime des baux de circonstance : article 5 (8 du projet) ;
- les résiliations conventionnelles : article 6 (9 du projet).

a) *Durée légale du bail* : article 3 (4).

— *Système du projet* :

Le projet prévoit (article 4) une durée légale de neuf ans, majorée à 12 années si le preneur est légalement ou contractuellement tenu dès l'entrée en jouissance d'exécuter des travaux pour un montant d'au moins une année de loyer, charges comprises. Cette majoration est accordée

de l'arrivée ter bestemming van de brief. Anderzijds, stelt het partijen bloot aan plagende middelen vanwege de geadresseerde die, hoewel hij de brief heel goed ontvangen heeft, nochtans de nietigheid er van inroept bij gebreke van bewijs van ontvangst. Indien, anderzijds, het deurwaardersexploot al die betwistingen vermijdt, heeft het het bezwaar zeer duur te zijn.

De Commissie heeft het nuttig geoordeeld de twee wijzen van kennisgeving toe te laten, volgens de keus van partijen, hetzij de aangetekende brief met bewijs van ontvangst, hetzij het deurwaardersexploot. Ten einde, evenwel, de in vorige alinea aangehaalde proceduretwesten te vermijden, heeft zij in artikel 35 (40) een bepaling aangenomen die werd ingegeven door de rechtspraak betreffende de uitzonderingswetten in zake huishuur : wanneer bewezen is, inzonderheid door de wijze van bewijs in de bepaling voorzien, dat de geadresseerde van de aangetekende brief werkelijk kennis er van heeft gehad, dan kan die geadresseerde zich niet beroepen op het gebeurlijk gebrek aan bewijs van ontvangst. Het bewijs dient natuurlijk geleverd door de afzender die de formaliteit van het bewijs van ontvangst heeft verwaarloosd.

Het gewijzigd artikel werd eenparig aangenomen in de door de tekst van de Commissie voorgestelde vorm.

Artikel 3, betreffende de met de ambachtslieden gesloten huurovereenkomsten, werd, om de hierboven uiteengezette redenen, overgebracht naar de overgangsbepalingen, waar het voorkomt onder nummer 41 (45).

Afdeling 2. — *Duur van de handelshuurovereenkomst.*

(Artikelen 3 tot 6 van de tekst van de Commissie.)
(Artikelen 4, 5, 8 en 9 van het ontwerp.)

De Commissie heeft de overeenkomende teksten van het ontwerp, welke er echter niet samenstonden, in een geheel van 4 bepalingen opnieuw samengebracht.

Die bepalingen hebben betrekking op :

- de wettelijke duur van de huurovereenkomst : artikel 3 (4 van het ontwerp) ;
- het stelsel van de gekoppelde verhuringen : artikel 4 (5 van het ontwerp) ;
- het stelsel van de omstandigheidshuurovereenkomsten : artikel 5 (8 van het ontwerp) ;
- de verbrekingen bij overeenkomst : artikel 6 (9 van het ontwerp).

a) *Wettelijke duur van de huurovereenkomst* : artikel 3 (4).

— *Stelsel van het ontwerp* :

Het ontwerp voorziet (artikel 4) een wettelijke duur van negen jaar, die gebracht wordt op 12 jaar zo de huurder, reeds bij de ingetreding, verplicht is werken te doen uitvoeren voor het bedrag van minstens één jaar huur met inbegrip van de lasten. Die verlenging wordt

en considération de l'amortissement des travaux. Le bailleur peut faire réduire le bail si le preneur n'a pas fait procéder aux travaux dans le délai d'un an de l'entrée en jouissance.

Le projet prévoit en outre (art. 6) que, si le bail est conclu pour une durée inférieure à 9 ans ou pour une durée indéterminés, le locataire pourra faire fixer sa durée par le juge.

— *Amendement à l'article (4) du projet proposé par le document 339*: cet amendement prévoit la faculté triennale de résiliation du bail par le preneur seul.

— *Amendement à l'article (4) du projet proposé par le document 362*:

Les auteurs de cet amendement proposent un texte entièrement remanié.

Ce texte abolit la distinction entre le bail de neuf et celui de douze années, et préconise une durée légale uniforme de neuf ans. Les auteurs estiment que la distinction des neuf et douze années contient des sources de conflits et des complications de procédure inutiles, sinon irritantes. L'argument d'ordre économique ne leur paraît pas suffisant pour l'emporter sur ces inconvénients: la durée d'amortissement de neuf années est en effet par elle-même suffisante, et d'ailleurs elle est pratiquement prorogée à l'infini, vu le droit du preneur au renouvellement du bail. En droit, il n'appartient qu'au preneur d'apprécier son intérêt à faire des travaux ou à prendre en location un immeuble qui les nécessite, et sa décision à ce sujet ne constitue nullement un titre à une faveur spéciale, d'autant que l'éventuelle plus-value de l'immeuble en fin de bail devra lui être payée par le bailleur qui gardera les aménagements (art. 9) (11).

Les auteurs de l'amendement ont d'autre part proposé la suppression pure et simple de l'article 6 du projet. Ils ne voient pas la nécessité de recourir à une procédure irritante pour fixer la durée des baux inférieure à la durée minimum, ou sans durée déterminée. Dans l'un et l'autre cas, la loi tranchera elle-même la question: les baux en question auront la durée légale de neuf ans.

Enfin, le nouveau texte proposé prévoit la faculté de conclure, mais pour une première occupation seulement, des baux inférieurs à la durée légale de neuf ans. Un locataire peut légitimement désirer ne s'engager que pour un premier temps d'épreuve. D'autre part, un propriétaire, ayant un immeuble disponible, peut aussi légitimement désirer se le réserver dans un délai inférieur à 9 années, par exemple en vue de l'établissement d'un enfant. En contractant un bail inférieur à neuf ans, les parties connaîtront l'une et l'autre les avantages et inconvénients de cette formule. Le nouveau texte prévoit pourtant l'homologation de leur convention par le juge de paix qui pourra

toegestaan met het oog op de afschrijving van de werken. De verhuurder kan de duur van de huurovereenkomst doen inkorten, indien de huurder, binnen de termijn van één jaar na de ingentreding, de werken niet heeft doen uitvoeren.

Het ontwerp bepaalt bovendien (art. 6) dat, zo de huurovereenkomst gesloten is voor een kortere termijn dan negen jaar, of voor een onbepaalde termijn, de huurder de duur er van door de rechter kan doen vaststellen.

— *Amendement op artikel (4) van het ontwerp voorgesteld door stuk 339*: dit amendement voorziet, uitsluitend voor de huurder, de mogelijkheid de huurovereenkomst om de drie jaar te verbreken.

— *Amendement op artikel (4) van het ontwerp voorgesteld door stuk 362*:

De indieners van dit amendement stellen een volledig gewijzigde tekst voor.

Die tekst schaft het onderscheid af tussen de huurovereenkomst van negen en deze van twaalf jaar, en stelt een eenvormige wettelijke duur voor van negen jaar. De indieners zijn van oordeel, dat het verschil tussen negen en twaalf jaar een bron kan worden van geschillen en van onnodige, zoniet tergende, procedureverwikkelingen. Het argument van economische aard lijkt hun niet voldoende om die bezwaren uit de weg te ruimen: de afschrijvings-termijn van negen jaar is, inderdaad, op zich zelf voldoende, en in de praktijk kan hij overigens tot in 't on-eindige worden verlengd, wegens het recht van de huurder op de hernieuwing van de huurovereenkomst. In rechte, oordeelt de huurder alleen over zijn belang om werken te doen uitvoeren of om een onroerend goed in huur te nemen dat die werken vereist, en zijn beslissing dienaangaande verleent hem geenszins enige rechtsgrond op een bijzondere gunst, te meer daar de gebeurlijke meerwaarde van het onroerend goed hem op het einde van de huurovereenkomst door de verhuurder die de verbouwingen overneemt, zal moeten betaald worden.

De indieners van het amendement hebben, anderzijds, voorgesteld artikel 6 van het ontwerp eenvoudig weg te laten. Zij zien de noodzaak niet in zijn toevlucht te nemen tot een ergerende rechtspleging om de duur vast te stellen van de huurovereenkomsten gesloten voor een kortere termijn dan de minimum-duur of zonder bepaalde duur. In beide gevallen, lost de wet het vraagstuk zelf op: de wettelijke duur van bedoelde huurovereenkomsten bedraagt negen jaar.

Ten slotte, voorziet de nieuwe voorgestelde tekst het recht, maar slechts voor een eerste bezetting, huurovereenkomsten te sluiten voor een duur van minder dan negen jaar. Een huurder kan terecht wensen zich slechts voor een eerste proeftijd te verbinden. Anderzijds, kan een eigenaar die over een onroerend goed beschikt, met evenveel recht wensen het voor zichzelf voor te behouden binnen een termijn van minder dan 9 jaar, b.v. om er een kind in te vestigen. Door een huurovereenkomst van minder dan negen jaar te sluiten, zullen beide partijen de voor- en nadelen van die formule kennen. De nieuwe tekst voorziet nochtans de bekrachtiging van hun overeenkomst door de

leur faire les observations opportunes. La faculté prévue ne peut s'étendre au delà d'une première occupation : le contraire favoriserait la fraude à la loi et détournerait celle-ci de son but. Il va de soi qu'à l'expiration du bail réduit, le preneur peut exercer le droit au renouvellement dans les conditions établies par la loi.

L'amendement proposé par le document 339, et qui tend à accorder au preneur la faculté de résiliation triennale, est en principe justifié. Toutefois la Commission a constaté l'impossibilité technique de l'introduire dans le texte. La résiliation de droit ne peut en effet se concilier avec l'existence du privilège créé au profit du vendeur du fonds de commerce ou du créancier nanti, lesquels ont, en vertu de l'article 77 (85), le droit de s'opposer à la résiliation. Cet amendement, mis aux voix, a été rejeté par 9 voix contre 4.

Il convient d'ailleurs d'observer que l'article 6 (9) prévoit, à tout moment, la faculté de résiliation conventionnelle. Celle-ci est confirmée par les parties devant le juge et entérinée par le magistrat en présence des créanciers nantis de gage, qui peuvent s'y opposer conformément à l'article 77 (85).

Un membre a demandé le vote séparé sur l'article (4), paragraphes 1^o et 2^o, du projet, combiné avec l'amendement du document n^o 339 qui propose la suppression des deux derniers alinéas du même article. Ce texte, ainsi précisé, a été rejeté à l'unanimité des voix moins une.

Le texte proposé par l'amendement figurant au document 362 a été adopté à l'unanimité moins une voix. La Commission a toutefois estimé devoir ajouter au premier alinéa du texte de l'amendement, les mots ci-après : « ... qui dressera procès-verbal de l'homologation ». Il a en effet été fait observer qu'un procès-verbal de l'homologation est nécessaire pour constater la durée réduite du bail, aucun texte de la loi n'imposant aux baux commerciaux la forme écrite. Il a paru nécessaire également de prévoir que l'homologation devra intervenir dans les deux mois de la convention. A défaut de cette formalité dans le délai fixé, le bail sera soumis à la durée légale de 9 ans.

La nouvelle disposition, qui forme l'article 3 du texte de la Commission, prend la place des articles (4) et (6) du projet. Ce dernier est supprimé.

Il convient toutefois d'observer que la fixation de la durée minimum du bail à neuf années laisse entier le droit des parties de convenir d'une durée supérieure, en se conformant aux règles du Code Civil, notamment aux articles 1718 et 1719 visés à l'article (4) du projet.

b) *Le régime des locations jointes*: article 4, (5).

L'article (5) du projet étend aux locaux d'habitation et

vederechter die hun de gepaste opmerkingen mag maken. Het voorziene recht wordt beperkt tot de eerste bezetting : het tegendeel zou ontduiking van de wet in de hand werken en deze van haar doel afleiden. Het ligt voor de hand, dat de huurder, bij het vervallen van de beperkte huurovereenkomst, het recht op hernieuwing mag uitoefenen onder de door de wet bepaalde voorwaarden.

Het bij stuk n^o 339 voorgestelde amendement, dat er toe strekt aan de huurder het recht te verlenen de huurovereenkomst te verbreken na elke termijn van drie jaar, is in beginsel gewettigd. De Commissie heeft nochtans vastgesteld, dat het technisch onmogelijk is het in de tekst op te nemen. De verbreking rechtekens kan, inderdaad, niet worden overeengebracht met het bestaan van het voorrecht ingesteld ten voordele van de verkoper der handelszaak of van de pandhoudende schuldeiser die krachtens artikel 77 (85) het recht hebben zich tegen de verbreking te verzetten. Dit amendement werd ter stemming gelegd en met 9 tegen 4 stemmen verworpen.

Er dient, overigens, opgemerkt dat artikel 6 (9), op elk ogenblik, het recht op verbreking bij overeenkomst voorziet. Deze wordt door partijen vóór de rechter bevestigd en door de magistraat goedgekeurd, in aanwezigheid van de pandhoudende schuldeisers die zich, overeenkomstig artikel 77 (85) er tegen mogen verzetten.

Een lid heeft de afzonderlijke stemming gevraagd over artikel (4), paragrafen 1^o en 2^o van het ontwerp, versmolten met het amendement van stuk n^o 339 dat voorstelt de laatste twee alinea's van hetzelfde artikel weg te laten. Die aldus nader omschreven tekst werd met algemene stemmen min één verworpen.

De tekst, voorgesteld bij het amendement voorkomend in stuk n^o 362, werd met algemene stemmen min één aangenomen. De Commissie heeft evenwel gemeend aan de eerste alinea van de tekst van het amendement onderstaande volzin te moeten toevoegen : « De rechter maakt proces-verbaal van de bekrachtiging op ». Men heeft, inderdaad, doen opmerken dat een proces-verbaal van de bekrachtiging vereist is om de beperkte duur van de huurovereenkomst vast te stellen, daar geen enkele tekst van de wet aan de handelshuurovereenkomst de geschreven vorm oplegt. Het bleek, eveneens, nodig te voorzien dat de bekrachtiging moet geschieden binnen twee maanden na de overeenkomst. Bij gebreke van die formaliteit binnen de vastgestelde termijn, wordt de huurovereenkomst onderworpen aan de wettelijke duur van negen jaar.

De nieuwe bepaling die artikel 3 van de tekst der Commissie uitmaakt, komt in de plaats van artikelen (4) en (6) van het ontwerp. Laatstgenoemd artikel valt weg.

Er dient, evenwel, nog opgemerkt dat de vaststelling van de minimum-duur van de huurovereenkomst op negen jaar het recht van partijen onaangetast laat om een langere duur te bepalen, op voorwaarde dat de regels van het Burgerlijk Wetboek worden nageleefd, o.m. die van artikelen 1718 en 1719, vermeld in artikel (4) van het ontwerp.

b) *Het stelsel van de samengevoegde verhuringen* : artikel 4 (5).

Bij artikel (5) van het ontwerp wordt het voorrecht van

aux locaux industriels ou commerciaux accessoires nécessaires à l'exploitation du fonds, le privilège de la durée minimum de neuf années.

Un amendement, complété par la Commission, propose une légère refonte de ce texte et une rédaction plus claire.

— *En ce qui concerne les locaux d'habitation*, la Commission a estimé que ceux-ci ne devaient bénéficier du privilège de la durée légale qu'à la double condition de faire partie de l'ensemble contenant le fonds de commerce ou d'industrie, et d'appartenir au même bailleur. Il est normal que les appartements privés faisant partie de l'ensemble immobilier suivent le régime du bail commercial: ce sera le cas des locaux situés à l'étage, ou même d'un bâtiment distinct jouxtant le siège du fonds ou situé dans l'enceinte. Mais si l'immeuble d'habitation ne fait pas partie de l'enceinte, s'il est par exemple situé dans la même rue, plus loin ou même en face, il n'existe pas de motifs suffisants pour grever cet immeuble d'une sorte de servitude d'indisponibilité. La commodité du preneur n'est pas ici déterminante, car la proximité de l'habitation n'est pas indispensable à l'exercice d'une profession industrielle ou commerciale. Dans le fait, beaucoup d'industriels et commerçants ont leur habitation privée en dehors du siège de leurs affaires. L'habitation privée qui ne fait pas partie de l'ensemble commercial sera donc soumise au droit commun. La Commission a en outre estimé que l'immeuble d'habitation, pour bénéficier de la faveur de la loi, doit appartenir au même propriétaire que l'immeuble commercial. Il lui a paru exorbitant d'imposer à un tiers, pour la seule commodité du preneur, une lourde servitude.

En ce qui concerne les locaux accessoires nécessaires à l'exercice de l'industrie ou du commerce, les restrictions établies pour les locaux d'habitation ne se justifient plus. Ces locaux font en effet partie de l'universalité nécessaire à la bonne exploitation du fonds, il est dès lors normal qu'ils en suivent le régime. Ils seront donc protégés quelle que soit leur situation et quel que soit leur propriétaire.

Tant pour les locaux d'habitation protégés par l'article 4, 1^o, que pour les locaux commerciaux accessoires, il est prévu que si la location a pris cours pendant l'exercice du bail principal, sa durée sera automatiquement réduite à la période du bail principal qui reste à courir. Cette disposition tend à assurer l'identité et l'unité du régime de l'ensemble des locations. Elle trouve sa particulière justification dans l'application des règles relatives au droit de renouvellement (article 13) (15), en permettant d'apprécier simultanément dans son ensemble, et éventuellement à l'égard des divers bailleurs, le droit du preneur à obtenir le renouvellement de ses baux.

Le texte proposé par la Commission a été adopté à l'unanimité des voix moins une.

de minimumdur van negen jaar uitgebreid tot de woonlokalen en tot de voor de exploitatie van de handelszaak vereiste bijkomende nijverheids- of handelslokalen.

Een amendement, aangevuld door de Commissie, stelt een kleine omwerking en een klaarder redactie van de tekst voor.

— *Wat de woonlokalen betreft*, was de Commissie van mening, dat deze het voorrecht van de wettelijke duur alleen mochten genieten op de dubbele voorwaarde deel uit te maken van het complex dat de handels- of nijverheidszaak bevat, en toe te behoren aan dezelfde verhuurder. Het is normaal, dat de private appartementen die deel uitmaken van het onroerend complex het stelsel van de handelshuurovereenkomst zouden volgen: dit geldt voor de lokalen gelegen op de verdieping of zelfs voor een afzonderlijk gebouw palend aan de zetel van de zaak of gelegen binnen de omheining. Indien het woongebouw echter niet binnen de omheining, b.v. in dezelfde straat, verder op of zelfs aan de overkant, gelegen is, zijn er geen voldoende beweegredenen om dit onroerend goed te bezwaren met een soort erfdienstbaarheid van onbeschikbaarheid. Het gemak van de huurder is, in dit geval, niet doorslaggevend, want de nabijheid van de woning is niet onontbeerlijk voor de uitoefening van een nijverheids- of handelsberoep. In feite, ligt de private woning van vele nijveraars en handelaars buiten de zetel van hun zaken. De private woning die geen deel uitmaakt van het handelscomplex is dus onderworpen aan het gemeen recht. De Commissie was, bovendien, van mening dat het woongebouw, om van de wet te genieten, dient toe te behoren aan dezelfde eigenaar als het handelsgebouw. Het scheen haar overdreven toe aan een derde, alleen voor het gemak van de huurder, een zware dienstbaarheid op te leggen.

Voor de bijkomende lokalen, vereist voor de uitoefening van de nijverheid of de handel, zijn de voor de woonlokalen vastgestelde beperkingen niet meer gewettigd. Die lokalen maken, inderdaad, deel uit van het voor de degelijke exploitatie van de zaak vereiste geheel. Het is, derhalve, normaal dat zij het regime er van volgen. Zij zullen dus beschermd worden, ook welke de ligging en wie ook de eigenaar er van is.

Zowel voor de bij artikel 4, 1^o, beschermde woonlokalen als voor de bijkomende handelslokalen, wordt voorzien dat indien de verhuring is beginnen te lopen tijdens de hoofdhuurovereenkomst, de duur er van automatisch wordt beperkt tot de periode van de hoofdhuurovereenkomst die nog te lopen blijft. Die beschikking strekt er toe de gelijkmatigheid en de eenheid van het stelsel der verhuringen in hun geheel te verzekeren. Zij wordt bijzonder gewettigd door de toepassing van de regels betreffende het recht op hernieuwing (artikel 13) (15), doordat zij toelaat tegelijk in zijn geheel en eventueel ten overstaan van de verschillende eigenaars, het recht van de huurder te beoordelen om de hernieuwing van zijn huurovereenkomsten te bekomen.

De door de Commissie voorgestelde tekst werd met algemene stemmen min één aangenomen.

c) *Le régime des baux de circonstance* (article 5) (8).

Le projet a opportunément exclu de la réglementation de la loi les locations dites « de circonstance », c'est-à-dire celles conclues par exemple pour la durée d'une saison, d'une foire, d'une exposition. Dans le principe, cela va de soi.

Il semble cependant que les auteurs aient perdu de vue la possibilité de graves litiges. Aucune disposition de la loi n'impose aux baux commerciaux la forme écrite. Dès lors, un commerçant qui aurait, dans la commune intention des parties, pris des locaux à bail pour la durée d'une saison par exemple, pourrait subitement prétendre, en constatant la possibilité de stabiliser son entreprise, qu'il s'agit en réalité d'un bail commercial pur et simple. De même un propriétaire pourrait, faute d'écrit ou de correspondance à ce sujet, soutenir que, dans son intention, le bail qu'il a consenti n'est pas un bail ordinaire, mais un bail de circonstance. Le texte renferme donc une possibilité certaine de détourner par mauvaise foi, dans les deux sens, l'application de la loi. On aurait pu envisager d'imposer aux baux de circonstance la forme écrite, mais quelle serait la sanction au défaut d'écrit? Décider que le bail passé sans écrit sera considéré comme un bail commercial ordinaire, est une sanction manifestement contraire aux intérêts légitimes de la partie qui est fondée à faire constater qu'il n'a pas ce caractère. Décider que le bail sera nul est une sanction impossible à concevoir, car avant de décider de la nullité du bail de circonstance faute d'écrit, il faut d'abord savoir de quel bail il s'agit! La sanction de nullité serait de plus tout aussi injuste pour l'une ou l'autre partie de bonne foi qui aurait droit à un bail ordinaire. Elle serait en outre dangereuse, car dans la plupart des cas elle n'empêcherait pas le mal d'avoir été.

Il ne paraît donc pas possible d'imposer aux baux de circonstance une forme écrite, et la seule solution du problème semble être le recours au juge. Tel est l'esprit d'un amendement qui prévoit que si les parties, à défaut d'écrit, sont en désaccord sur la nature ou la durée du bail, celle d'entre elles qui se prétendra fondée à se prévaloir des dispositions de l'article 5 (8), ou à son défaut l'autre partie, se pourvoira devant le juge de paix. Il appartiendra à ce magistrat de faire la part de la bonne et de la mauvaise foi en recherchant notamment, à défaut de témoins ou de correspondance entre les parties, d'après les circonstances de temps et de lieu de la conclusion du bail, les usages locaux et particulièrement d'après la nature des locations antérieurement consenties par le bailleur pour les lieux en litige, quelle a été l'intention commune des parties.

c) *Het stelsel der omstandigheidsovereenkomst* (artikel 5) (8).

Het ontwerp heeft, met reden, uit de reglementering van de wet de zogenaamde « omstandigheidsovereenkomsten » gesloten, d.w.z. deze die b.v. voor de duur van een seizoen, van een kermis of van een tentoonstelling werden gesloten. Principieel, spreekt dat vanzelf.

Het schijnt, evenwel, dat de indieners de mogelijkheid van ernstige betwistingen uit het oog hebben verloren. Geen enkele wetsbepaling schrijft aan de handelshuurovereenkomsten de geschreven vorm voor. Derhalve, zou een handelaar die, met de gemeenschappelijke bedoeling van partijen, b.v. voor de duur van een seizoen lokalen zou gehuurd hebben, plots kunnen beweren, wanneer hij de mogelijkheid vaststelt om zijn onderneming te stabiliseren, dat het eigenlijk gaat om een handelshuurovereenkomst zonder meer. Evenzeer zou een eigenaar, bij gebreke van een geschrift of briefwisseling dienaangaande, kunnen beweren dat de huurovereenkomst die hij heeft gesloten, volgens zijn bedoeling, geen gewone maar een omstandigheidsovereenkomst is. De tekst bevat dus een zekere mogelijkheid om de toepassing van de wet te kwader trouw en in beide richtingen te omzeilen. Men had ook aan de omstandigheidsovereenkomsten de geschreven vorm kunnen opleggen, maar welke zou bij gebreke van een geschrift de sanctie zijn? Beslissen dat de zonder geschrift-bewijs verleden huurovereenkomst zal beschouwd worden als een gewone handelsovereenkomst, is een sanctie die klaarblijkelijk in strijd is met de wettelijke belangen van de partij, die het recht heeft om te doen vaststellen dat zij niet dit karakter heeft. Beslissen dat de huurovereenkomst nietig is, is een sanctie die men zich onmogelijk kan indenken, want vooraleer men, bij gebreke van een geschrift, over de nietigheid van een huurovereenkomst kan beslissen, dient men te weten over welke huurovereenkomst het gaat! De nietigverklaring zou bovendien even onrechtvaardig zijn voor de ene of de andere partij die te goeder trouw handelde en recht zou hebben op een gewone huurovereenkomst. Zij zou bovendien gevaarlijk zijn, want in de meeste gevallen zou zij niet verhinderen dat het kwaad zou geschied zijn.

Het schijnt dus niet mogelijk voor de omstandigheidsovereenkomst een geschreven vorm voor te schrijven, en de enige oplossing van het vraagstuk schijnt te zijn voorziening vóór de rechter. In die geest, voorziet een amendement dat indien partijen het, bij gebreke van een geschrift, niet eens zijn omtrent de aard of de duur van de huurovereenkomst, de partij die zich gerechtigd acht de bepalingen in te roepen van artikel 5 (8), of bij ontstentenis van deze, de andere partij, zich vóór de vrederechter voorziet. Het is de taak van die magistraat te onderscheiden tussen de goede en de kwade trouw door o.m., bij gebreke van getuigen of van briefwisseling tussen partijen, volgens de tijds- en plaatsomstandigheden van het sluiten der huurovereenkomst, de plaatselijke gebruiken en, in het bijzonder, volgens de aard van de huur die vroeger door de verhuurder voor de betwiste plaatsen werd toegestaan, na te gaan welke de gemeenschappelijke bedoeling van partijen was.

L'amendement proposé et le texte de la Commission ont été admis à l'unanimité.

Il est toutefois éminemment souhaitable que, dans la pratique, les baux de circonstance soient constatés par écrit.

Le dernier alinéa de la disposition étudiée concerne les baux passés par les administrateurs des biens d'autrui. Ces baux sont également, à juste titre, vu la précarité de l'administration, exclus de l'application de l'article 5 (8).

d) *Les résiliations conventionnelles* (article 6) (9).

Cet article, adopté à l'unanimité, a été commenté sous la lettre a) qui précède.

Section 3. — *La révision du loyer en cours de bail.*

(Article 7 du texte de la Commission.)

(Articles 7 et 26 du texte du projet.)

a) *Système du projet.*

Le loyer initial, en période de liberté économique du moins, est fixé par la libre convention des parties. Comme contrepoids à la durée légale de neuf ans, le projet prévoit une faculté de révision triennale. Cette révision correspond à l'ancienne faculté de résiliation habituellement inscrite dans les baux, et qui permettait au propriétaire, armé d'une sanction redoutable, d'obtenir la révision du loyer.

Le système du projet, en matière de révision, gravite autour de la notion de « valeur locative normale » définie à l'article (26). Cette notion, qui constitue également le pivot du droit au renouvellement du bail, est restrictive. Elle n'admet comme points de comparaison que les immeubles de toute nature situés dans un rayon de trois cents mètres, et elle exclut la prise en considération de toute plus-value que les locaux auraient acquise par le fait du preneur, étant considéré que l'« achalandage », défini comme « l'attrait exercé sur la circulation par l'ensemble des fonds de commerce du quartier » (texte de l'article 7) ou « comme le produit de l'attrait exercé par l'ensemble des fonds de commerce du quartier » (exposé des motifs, page 5) est la propriété du locataire et constitue pour lui un domaine réservé, aux bénéfices duquel le propriétaire ne peut prétendre. Ce dernier ne peut invoquer à son profit le progrès commercial du quartier que si ce progrès est l'effet de modifications étrangères à l'œuvre des commerçants eux-mêmes (par exemple la plus-value apportée à certains quartiers de Bruxelles par le percement du boulevard de la jonction Nord-Midi).

Le système du projet a soulevé de la part de nombreux

Het voorgestelde amendement en de tekst van de Commissie werden eenparig aangenomen.

Het is, evenwel, ten zeerste gewenst dat de omstandigheidsovereenkomsten, in de praktijk, schriftelijk zouden worden vastgesteld.

De slotalinea van de bedoelde bepaling betreft de huurovereenkomsten verleden door de beheerders van anderen goederen. Die huurovereenkomsten worden eveneens, terecht, wegens het voorlopig karakter van het beheer, van de toepassing van artikel 5 (8) uitgesloten.

d) *De verbrekingen bij overeenkomst* (artikel 6) (9).

Dit artikel, eenparig aangenomen, werd hoger toegelicht onder letter a).

Afdeling 3. — *Herziening van de huurprijs in de loop van de huurovereenkomst.*

(Artikel 7 van de tekst van de Commissie.)

(Artikelen 7 en 26 van de tekst van het ontwerp.)

a) *Stelsel van het ontwerp.*

De aanvangshuurprijs wordt, ten minste in een tijdperk van economische vrijheid, vastgesteld door de vrije overeenkomst tussen partijen. Bij wijze van tegenwicht van de wettelijke duur van negen jaar, voorziet het ontwerp een mogelijkheid tot herziening, na een termijn van drie jaar. Die herziening stemt overeen met het vroeger recht tot verbreking, dat gewoonlijk in de huurovereenkomsten vermeld stond en de eigenaar, gewapend met een geduchte sanctie, toeliet de herziening van de huurprijs te bekomen.

Het stelsel van het ontwerp steunt, in zake herziening, op het begrip « normale huurwaarde », bepaald in artikel (26). Dat begrip, dat eveneens de spil uitmaakt van het recht op herziening der huurovereenkomst, is beperkend. Het aanvaardt, als punten van vergelijking, alleen de onroerende goederen van alle aard, gelegen binnen een straal van driehonderd meter, en sluit de inoverwegingneming uit van iedere meerwaarde die de lokalen zouden verworven hebben door toedoen van de huurder, op grond van de overweging dat de « beklanting », bepaald als « de aantrekkelijkheid op het verkeer uitgeoefend door al de handelsbedrijven van de wijk samen » (tekst van artikel 7) of als « voortvloeiend uit de aantrekkingskracht die door de gezamenlijke handelszaken van de wijk wordt uitgeoefend » (memorie van toelichting, blz. 5), het eigendom is van de huurder en voor hem een voorbehouden domein uitmaakt, op de voorrechten waarvan de eigenaar geen aanspraak kan maken. Laatstgenoemde kan zich slechts ten zijnen voordele beroepen op de vooruitgang van de handel in de wijk, indien die vooruitgang het gevolg is van wijzigingen die vreemd zijn aan het werk van de handelaars zelf (bij voorbeeld, de meerwaarde verschaft aan sommige Brusselse wijken door het aanleggen van de Noord-Zuidverbindingsslaan).

Het stelsel van het ontwerp heeft aanleiding gegeven

membres de la Commission, d'importantes objections.

Ces objections sont les suivantes :

1) S'il est exact que sous le régime de la liberté des baux, le propriétaire avait la possibilité d'abuser de la faculté de résiliation triennale pour imposer au locataire une augmentation exorbitante de loyer, le système du projet de loi conduit à l'écueil contraire.

La fixation du loyer initial est libre et la loi de l'offre et de la demande peut, à ce moment, jouer; mais dès l'expiration du premier triennat, le preneur assuré de demeurer dans les lieux, pourra imposer au propriétaire une réduction du loyer qu'il avait librement accepté, en se référant au critère restrictif de la « valeur locative normale ». Le loyer est libre au début, trois ans après il devient « dirigé ». Ce ne sont plus les parties mais les experts qui en sont maîtres. La conséquence sera l'avilissement des loyers et de la propriété foncière, comme on l'a vu dans d'autres pays.

2) Le mode de détermination de la valeur locative normale est arbitraire et erroné.

Il n'y a pas de raisons valables de limiter à un quartier déterminé le choix des points de comparaison. Si les divers quartiers d'une agglomération ont leurs caractéristiques et leurs marchés déterminés, la comparaison des uns et des autres constitue précisément un juste moyen d'arriver à apprécier le juste loyer.

En outre, les conceptions du projet en matière d'achalandage sont historiquement et économiquement inexactes. La faveur commerciale d'un quartier procède moins de l'initiative collective des commerçants que de la bonne situation de ce quartier. Historiquement, les centres commerciaux sont nés sur les points de passage ou de halte. Cent bons commerçants dans un quartier d'où se détourne la circulation auront peut-être une clientèle, mais non la faveur anonyme. Réciproquement, l'ouverture d'une voie nouvelle à la circulation engendrera immédiatement le commerce. Qu'il suffise de constater ce qui se passe auprès des gares désaffectées ou autour des voies détournées, et d'autre part la prospérité naissante autour des nouvelles gares et des nouvelles routes.

C'est donc la situation qui crée l'achalandage et non le commerce qui crée la situation. Il s'en suit que le propriétaire ne peut être exclu de sa part dans l'augmentation de valeur locative résultant de la prospérité naturelle d'un quartier achalandé.

3) Enfin, le texte du projet fait abstraction d'une série de critères légitimes, telles notamment la charge des réparations immobilières et les modifications de la valeur des immeubles.

tot belangrijke bezwaren vanwege talrijke leden van de Commissie.

Die bezwaren zijn de volgende :

1) Zo het waar is, dat onder het stelsel van de vrijheid der huurovereenkomsten, de eigenaar misbruik kon maken van de bevoegdheid bestaande in de huurverbreking na drie jaar, om aan de huurder een buitensporige huurverhoging op te leggen, zo vervalt het stelsel van het wetsontwerp in het tegenovergesteld euvel.

De vaststelling van de aanvangshuur is vrij en de wet van vraag en aanbod kan zich, op dat ogenblik, doen gelden; doch van af het verstrijken van de eerste termijn van drie jaar zal de huurder die de zekerheid heeft de lokalen te mogen blijven betrekken, aan de eigenaar een vermindering kunnen opdringen van de huur die hij vrijelijk had aanvaard, door zich te beroepen op het beperkend criterium van de « normale huurwaarde ». Bij 't begin is de huur vrij, drie jaar nadien wordt zij « geleid ». Partijen zijn er niet langer meester over, doch de deskundigen. Als gevolg daarvan zal men de huurprijzen en de eigenendom scherp zien dalen, zoals men dit in andere landen heeft kunnen waarnemen.

2) De wijze waarop de normale huurwaarde wordt vastgesteld, is willekeurig en verkeerd.

Er bestaan geen gegronde redenen om de keuze van de vergelijkingspunten tot een bepaalde wijk te beperken. Zo de verschillende wijken van een agglomeratie hun bepaalde kenmerken en markten hebben, dan is de vergelijking van de ene met de andere juist een nauwkeurig middel om te kunnen uitmaken welke de rechtmatige huur is.

Daarenboven, zijn de in het ontwerp voorkomende opvattingen in zake beklanting, historisch en economisch onjuist. De begunstiging in handelsopzicht, van een wijk moet minder worden toegeschreven aan het gezamenlijk initiatief van de handelaars dan aan de goede ligging van die wijk. Historisch zijn de handelscentra ontstaan op de kruispunten of op de stopplaatsen. Honderd goede handelaars in een wijk van waar het verkeer wordt afgeleid zullen misschien een clientèle hebben, doch niet de naamloze beklanting. Omgekeerd, zal door het openstellen van een nieuwe baan voor het verkeer onmiddellijk handel ontstaan. Het volstaat te zien wat zich voordoet in de nabijheid van afgeschafte stations of langs omgeleide wegen, en anderzijds de opkomende welvaart rond de nieuwe stations en langs de nieuwe banen.

Het is dus de ligging die de beklanting teweegbrengt en niet de handel die de ligging verwekt. Daaruit volgt, dat de eigenaar niet mag worden beroofd van zijn aandeel in de verhoging van de huurwaarde voortspruitend uit de natuurlijke welvaart van een beklante wijk.

3) Ten slotte, houdt de tekst van het ontwerp geen rekening met een reeks gewettigde criteria, zoals inzonderheid de last van de herstellingen aan onroerende goederen en de waardewijziging van de onroerende goederen.

Un nouveau texte fut proposé par voie d'amendement (Doc. 362).

Les principes de ce texte sont les suivants :

1) Révision triennale, mais abandon de la notion de « valeur locative normale » établie à l'article 26 du projet, en faveur d'un système plus souple. Le loyer pourra être révisé, quel que soit l'écart en plus ou en moins, « s'il ne correspond plus à la conjoncture économique du moment. »

2) Le juge n'est pas assujéti au dirigisme des experts. Intervenant dans des rapports non seulement économiques mais personnels entre des parties dignes l'une et l'autre de considération, il statue en équité.

3) La faculté de révision ne doit pas permettre aux parties de remettre en question un loyer librement convenu, si des circonstances nouvelles ne justifient pas cette réadaptation. C'est l'idée qu'exprime le texte de l'amendement en prescrivant au juge de « rejeter les motifs qui lui apparaissent fondés sur une simple erreur d'appréciation initiale du loyer librement convenu, et de ne prendre en considération que les circonstances nouvelles... » Le prétexte de la révision ne peut venir au secours de l'erreur ou de la mauvaise foi d'une des parties.

4) Enfin, par une énumération énonciative, le texte indique au juge des éléments d'appréciation. La prospérité due au seul fait du preneur (améliorations apportées à l'immeuble, clientèle augmentée par son initiative) ne pourra évidemment profiter au bailleur. Réciproquement, celui-ci ne pâtira pas des effets d'une mauvaise gestion du preneur. Mais les critères apportés par le nouveau texte tiennent compte de la prospérité acquise par la faveur commerciale du quartier ou de l'emplacement. Cette faveur commerciale, même si l'on peut soutenir que l'ensemble des commerces n'y est pas absolument étranger, est principalement le fruit de la situation : le preneur en tire profit dans ses gains commerciaux, il n'est que juste que le propriétaire en ait sa part dans le loyer. Réciproquement d'ailleurs, le preneur sera recevable à invoquer, pour justifier une réduction du loyer, la perte de faveur du quartier non imputable à son fait.

Un membre, tout en marquant son accord sur le principe du texte proposé, a estimé que celui-ci engendrait une contradiction en opposant la notion de « conjoncture » à celle de « l'erreur d'appréciation initiale ». S'il y a eu erreur d'appréciation initiale, le loyer ne correspond pas à la conjoncture, le texte dit par conséquent mal ce qu'il veut dire. Se rangeant à cette observation, la Commission a adopté une rédaction plus adéquate. Le texte adopté obéit

Een nieuwe tekst werd, bij wijze van amendement, voorgesteld (Stuk n° 362).

De in die tekst vervatte beginselen zijn de volgende :

1) Driejaarlijkse herziening, doch weglating van het begrip « normale huurwaarde », voorzien in artikel 26 van het ontwerp, ten gunste van een buigzamer stelsel. De huur zal kunnen gewijzigd worden welk ook het verschil, meer of min, zij, « indien zij niet meer overeenstemt met de economische conjunctuur van het ogenblik ».

2) De rechter is niet onderworpen aan het dirigisme van de deskundigen. Wanneer hij tussenkomt in de niet alleen economische maar ook persoonlijke betrekkingen onder partijen die beide waardering verdienen, doet hij uitspraak naar billijkheid.

3) De bevoegdheid tot herziening moet voor partijen geen gelegenheid zijn om een vrijelijk overeengekomen huur weer ongedaan te maken, indien die weder-aanpassing niet door nieuwe omstandigheden wordt gerechtvaardigd. Die gedachte wordt uitgedrukt in de tekst van het amendement door aan de rechter voor te schrijven « de beweegredenen te verwerpen die hem schijnen afgeleid te zijn louter uit een vergissing bij de aanvankelijke beoordeling van de vrij overeengekomen huur, en alleen de nieuwe omstandigheden in overweging te nemen... » Het voorwendsel van de herziening mag niet ten dienste staan van de vergissing of kwade trouw vanwege een der partijen.

4) Ten slotte, duidt de tekst aan de rechter, door middel van een verklarende opsomming, de beoordelingsbestanddelen aan. De welvaart die alleen aan de huurder is te danken (verbeteringen aangebracht aan het onroerend goed, door zijn initiatief verhoogde clientèle) mag natuurlijk niet ten goede komen aan de verhuurder. Omgekeerd, mag deze geen nadeel ondergaan wegens het slecht beheer van de huurder. Maar de door de nieuwe tekst ingevoerde criteria houden rekening met de verworven welvaart dank zij de handelsbedrijvigheid van de wijk of van de plaats. Die handelsbedrijvigheid, zelfs indien kan worden beweerd dat de handelszaken in hun geheel daaraan niet volkomen vreemd zijn, is voornamelijk de vrucht van de ligging : de huurder haalt er voordeel uit bij zijn handelswinsten ; het is maar redelijk, dat de eigenaar zijn deel er van heeft in de huurprijs. Omgekeerd, zal de huurder, trouwens, om de vermindering van de huurprijs te rechtvaardigen, het klantenverlies van de wijk mogen inroepen, waaraan hij geen schuld heeft.

Een lid, dat zich akkoord verklaarde met het beginsel van de voorgestelde tekst, was van oordeel, dat deze een tegenstrijdigheid inhield door het begrip « conjunctuur » tegenover dit van « vergissing bij de aanvankelijke beoordeling » te stellen. Wanneer een vergissing werd begaan bij de aanvankelijke beoordeling, dan beantwoordt de huurprijs niet aan de conjunctuur ; de tekst drukt dus slecht uit wat hij wil zeggen. De Commissie heeft zich aangesloten

cependant intégralement aux principes ci-dessus énoncés : abandon de la notion de la valeur locative normale de l'article 26, respect de la liberté de la convention originaire, admission des seules circonstances nouvelles, prise en considération de la valeur du quartier ou de l'emplacement; à l'exclusion des modifications résultant du seul fait du preneur, mission d'équité du juge.

La mission d'équité du juge, qui se justifie par le caractère autant personnel qu'économique des relations entre bailleur et preneur, n'autorisera évidemment pas l'arbitraire. S'il est permis au juge de prendre en considération la situation respective des parties, sans se tenir exclusivement aux données économiques d'ordre général, il n'usera de cette faculté qu'avec extrême prudence et modération, dans le cas, par exemple, où le déséquilibre de la situation financière ou économique des parties autoriserait au profit de l'une ou de l'autre une adaptation particulière du loyer. Un même tempérament d'équité pourrait aussi se justifier lorsque le cessionnaire d'un bail, par exemple, jouit d'un loyer anormalement bas s'expliquant par le fait des relations de parenté ou d'affection qui existaient entre le bailleur et le preneur originaire. Ces mêmes raisons n'existant plus à l'égard d'un cessionnaire du bail, la réadaptation du loyer peut se justifier. Ces cas d'espèce sont énonciatifs.

Des membres ont exprimé leur préférence pour un système de révision à toute époque, et non pas seulement à la fin de chaque triennat. Ces membres estiment que le loyer doit suivre perpétuellement la conjoncture, et qu'une révision triennale risque de ne pas s'adapter à celle-ci, en survenant trop tôt ou trop tard. La Commission a toutefois estimé que le bail demandait un minimum de stabilité, et que le loyer ne pouvait perpétuellement être remis en question. Il convient d'ailleurs d'observer que tant le texte du projet (voir article 30) que le premier alinéa du nouvel article 7 proposé par l'amendement commenté, admettent la parfaite validité, pendant tout le cours du triennat, des clauses d'échelle mobile ou autres moyens légaux d'adaptation automatique du loyer. Le membre de phrase du nouveau texte « même si la convention de bail contient des dispositions relatives à la révision du taux du loyer » ne doit donc pas être interprété en ce sens que pareilles dispositions seraient nulles et non avenues. Ces dispositions valent tout au cours du triennat, il en est seulement fait abstraction en cas de demande de révision, et le loyer révisé pourra parfaitement, pour le triennat suivant, adopter tel mode d'échelle variable que de conseil.

La Commission a adopté l'article remanié, à l'unanimité des voix moins une.

bij die opmerking en een passender redactie aanvaard. De aangenomen tekst beantwoordt nochtans volkomen aan de hoger vermelde beginselen : verzaking van het begrip van de normale huurwaarde, vervat in artikel 26, eerbiediging van de vrijheid der oorspronkelijke overeenkomst, in aanmerking nemen van de nieuwe omstandigheden alleen, van de waarde van de wijk of van de plaats, met uitsluiting van de wijzigingen aangebracht enkel door het toedoen van de huurder, billijke regeling door de rechter.

De opdracht van de rechter om een billijke regeling te treffen, gerechtvaardigd door het zowel persoonlijk als economisch uitzicht van de betrekkingen tussen verhuurder en huurder, zal natuurlijk geen willekeur dulden. Zo de rechter de respectieve toestand van partijen in aanmerking mag nemen zonder zich uitsluitend te houden aan de economische gegevens van algemene aard, zal hij slechts met uiterste omzichtigheid en gematigdheid gebruik maken van dit vermogen, ingeval, bij voorbeeld, dat het verstoorde evenwicht tussen de financiële of economische toestand van partijen ten bate van de ene of de andere een bijzondere huuraanpassing mocht billijken. Een zelfde billijkheidsgevoelen zou insgelijks gerechtvaardigd kunnen worden wanneer, bij voorbeeld, een overnemer een abnormaal lage huurovereenkomst geniet die kan worden verklaard door de bloedverwantschaps- of genegenheidsbetrekkingen die tussen de verhuurder en de oorspronkelijke huurder bestonden. Daar dezelfde redenen niet meer bestaan ten opzichte van een huurovernemer, kan de heraanpassing van de huur worden gerechtvaardigd. Die speciale gevallen zijn slechts van verklarende aard.

Sommige leden hebben hun voorkeur betuigd voor een stelsel van herziening op ieder tijdstip, en niet alleen na verloop van elke driejarige termijn. Die leden zijn van oordeel, dat de huur onafgebroken de conjunctuur moet volgen en dat een driejaarlijkse herziening gevaar loopt zich niet bij deze aan te passen door te vroeg of te laat te komen. De Commissie heeft, evenwel, geoordeeld dat de huurovereenkomst een minimum van stabiliteit vergt, en dat de huurprijs niet gedurig weer ongedaan kan worden gemaakt. Overigens past het er op te wijzen, dat zowel de tekst van het ontwerp (zie artikel 30) als de eerste alinea van het nieuw artikel 7, voorgesteld bij het hier uiteengezet amendement, de volkomen geldigheid aanvaarden, gedurende de gehele looptijd van de driejarige termijn, van de bedingen betreffende een mobiele schaal of andere wettelijke middelen tot automatische aanpassing van de huurprijs. De zinsnede van de nieuwe tekst : « zelfs indien de huurovereenkomst beschikkingen bevat betreffende de herziening van de huurprijs » moet dus niet worden verklaard in die zin, dat dergelijke beschikkingen nietig en van gener waarde zouden zijn. Die beschikkingen gelden gedurende de gehele looptijd van de driejarige termijn, daaraan wordt slechts afbreuk gedaan, in geval van eis tot herziening, en voor de volgende driejarige termijn zal de huurprijs ongetwijfeld rekening mogen houden met zulkdanige mobiele schaal als geraden word geoordeeld.

De Commissie heeft het omgewerkt artikel met algemene stemmen op één na, goedgekeurd.

Section 4. — *Droit du preneur d'aménager l'immeuble loué.*

(Articles 8 et 9 du texte de la Commission.)
(Articles 10 et 11 du projet.)

L'article 8 (10) organise le droit du preneur d'exécuter, en cours de bail des travaux d'aménagement en l'immeuble loué. L'article 9 (11) règle le sort de ces travaux au départ du locataire.

L'article (10) du projet reconnaît au preneur le droit d'aménager son industrie ou son commerce, à condition de ne compromettre ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique du bâtiment. Les plans doivent être préalablement communiqués au bailleur qui a le droit de s'y opposer. En cas d'opposition le juge de paix tranche le différend.

Dans la conception du projet, l'accord du bailleur ou la permission du juge constituent des garanties jugées suffisantes. L'exposé des motifs (page 5) précise que le juge pourra subordonner sa décision à l'acceptation par le preneur, de la charge de la responsabilité procédant des accidents éventuels.

Plusieurs membres de la Commission ont considéré le texte de l'article (10) absolument insuffisant. L'expérience indique que des preneurs qui ont obtenu les autorisations requises, se soucient fort peu, dans l'exécution, de respecter les plans approuvés, et poursuivent les travaux au mépris de la sécurité et de la salubrité du bâtiment.

En outre, la responsabilité civile du preneur, tant vis-à-vis du propriétaire que vis-à-vis des tiers et des pouvoirs publics, a été complètement négligée par le projet. Elle constitue cependant un problème capital. Les travaux, même approuvés, peuvent tout d'abord provoquer dans l'immeuble des troubles et des dommages. Il est certain que la responsabilité de cette situation à l'égard du propriétaire, doit incomber au preneur qui a voulu entreprendre les travaux. Or le texte ne dit rien. On répondra peut-être que cette responsabilité va de soi: il importe cependant de le préciser, car le preneur pourrait aussi bien soutenir que l'approbation volontaire ou judiciaire des travaux, reporte sur la propriété le risque de ceux-ci. Mais le problème revêt une importance plus considérable encore au chapitre de la responsabilité envers les pouvoirs publics et les tiers. Les travaux entrepris peuvent être contraires à un règlement des pouvoirs publics, il faudra les détruire ou les modifier: qui sera responsable? Le texte est muet. Les pouvoirs publics ne connaîtront évidemment que le propriétaire. Les mêmes travaux pourront aussi causer des dommages à la personne ou aux biens des tiers. La gamme des articles 1382 à 1386 du code civil sera invoquée par ceux-ci. Contre qui? On alléguera qu'en cas d'accident, ce seront normalement l'architecte ou l'entrepreneur qui encourront la responsabilité soit des vices et des fautes commises, soit du fait de leur personnel. Mais les tiers peuvent également mettre en cause le propriétaire aussi bien que le

Afdeling 4. — *Recht van de huurder om het gehuurde onroerend goed in te richten.*

(Artikelen 8 en 9 van de tekst der Commissie.)
(Artikelen 10 en 11 van het ontwerp.)

Artikel 8 (10) regelt het recht van de huurder om, in de loop van de huurovereenkomst, inrichtingswerken uit te voeren in het gehuurde onroerend goed. Artikel 9 (11) regelt het lot van die werken bij het vertrek van de huurder.

Artikel 10 van het ontwerp kent aan de huurder het recht toe zijn nijverheid of handel in te richten, op voorwaarde noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de aesthetiek van het gebouw in gevaar te brengen. De plans dienen vooraf medegedeeld aan de verhuurder die het recht heeft zich er tegen te verzetten. In geval van verzet, beslecht de vrederechter het geschil.

Volgens de opvatting van het ontwerp, maken de instemming van de verhuurder of de toelating van de rechter waarborgen uit, die voldoende worden geacht. De memorie van toelichting bepaalt nader (blz. 5) dat de rechter zijn beslissing afhankelijk kan maken van de aanneming door de huurder van de verantwoordelijkheidslast voortvloeiend uit de gebeurlijke ongevallen.

Verschillende leden van de Commissie beschouwden de tekst van artikel (10) volstrekt onvoldoende. De ondervinding heeft uitgewezen, dat de huurders die de vereiste toelatingen hebben bekomen zich, bij de uitvoering, weinig er over bekommeren de goedgekeurde plans te eerbiedigen, en de werken voorzetten zonder acht te slaan op de veiligheid en de salubriteit van het gebouw.

Het ontwerp heeft, bovendien, volledig de burgerlijke verantwoordelijkheid van de huurder, zowel tegenover de eigenaar als tegenover derden en openbare besturen, verwaarloosd. Dit is nochtans een hoofdkwestie. De werken, zelfs indien zij goedgekeurd zijn, kunnen vooreerst stoornis en schade veroorzaken in het onroerend goed. Het is zeker, dat de verantwoordelijkheid voor die toestand ten opzichte van de eigenaar moet rusten op de huurder, die de werken heeft willen uitvoeren. Welnu, de tekst zegt niet daarover. Men zal misschien antwoorden, dat die verantwoordelijkheid vanzelf spreekt: het is nochtans van belang dit nader te bepalen, want de huurder zou even goed kunnen beweren dat de vrijwillige of de rechterlijke goedkeuring van de werken het risico van deze op de eigenaar overdraagt. Maar het vraagstuk is nog van groter belang in het hoofdstuk over de verantwoordelijkheid tegenover de openbare besturen en tegenover derden. De ondernomen werken kunnen strijdig zijn met een reglement van de openbare besturen, en zij zullen dienen afgebroken of gewijzigd: wie zal verantwoordelijk zijn? Hieromtrent zwijgt het ontwerp. De openbare besturen kennen natuurlijk alleen de eigenaar. Diezelfde werken kunnen ook schade berokkenen aan de persoon of het bezit van derden. Deze zullen zich beroepen op de artikelen 1382 tot 1386 van het Burgerlijk Wetboek. Tegen wie? Men zal aanvoeren dat, wanneer zich een ongeval voordoet, normaal de architect of de aannemer

locataire, en invoquant soit leur faute personnelle, soit la responsabilité imposée par l'article 1384 du code civil au gardien de la chose, et par l'article 1386 au propriétaire du bâtiment.

L'exposé des motifs croit résoudre le problème en déclarant que le juge pourra imposer au preneur la responsabilité résultant des accidents. Or cela ne résout rien. Imposer par la convention ou le jugement la charge de la responsabilité au preneur, revient uniquement à assurer au propriétaire un recours, peut-être illusoire, contre le preneur. La convention ou le jugement n'exonèrent nullement le propriétaire de sa responsabilité spécifique à l'égard des tiers et des pouvoirs publics notamment. Ils n'entraînent aucun déplacement de responsabilité. Il importe, en une matière où le propriétaire se voit, par la volonté de la loi, imposer de gré ou de force des travaux qui non seulement peuvent causer préjudice à son immeuble, mais qui en outre peuvent engager sa responsabilité à l'égard des pouvoirs publics et des tiers, que la loi elle-même prévoie expressément et la responsabilité du preneur à l'égard du bailleur, et le déplacement sur la tête du preneur, des responsabilités du propriétaire.

Pour répondre à ces deux ordres de préoccupations, deux amendements ont été proposés à l'article (10) du projet.

Le premier amendement est de nature conservatoire. Il autorise le bailleur, sous sa responsabilité évidemment, et au risque de dommages-intérêts qui pourront être considérables si la mesure s'avère non fondée, à faire arrêter par ordonnance du juge de paix les travaux, même approuvés dans le principe, qu'il estimerait exécutés au mépris de la sécurité ou de la salubrité du bâtiment, ou en contravention aux plans et conditions approuvés. La procédure est cependant organisée de manière telle que ce droit du propriétaire ne puisse être abusivement mis en œuvre pour paralyser les travaux. Le propriétaire est tenu d'assigner le preneur au fond dans la huitaine de la signification de l'ordonnance, faute de quoi la défense devient non-avenue. Tous les jugements préparatoires et interlocutoires rendus en la matière, sont exécutoires nonobstant tous recours et sur la minute. L'appel de ces jugements, même interlocutoires, n'est recevable que conjointement avec celui du jugement définitif.

En ce qui concerne le jugement définitif rendu en premier ressort, il appartiendra au juge de paix, comme en droit commun, de décider de son caractère exécutoire et des conditions de l'exécution qui serait autorisée.

verantwoordelijk zijn, ofwel wegens de gebreken of de begane fouten, ofwel wegens hun personeel. Maar derden kunnen even goed de eigenaar als de huurder betrekken, door zich te beroepen hetzij op hun persoonlijk in gebreke blijven, hetzij op de verantwoordelijkheid die door artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek aan de bewaker van de zaak, en door artikel 1386, aan de eigenaar van het gebouw wordt opgelegd.

De memorie van toelichting meent het vraagstuk te kunnen oplossen door te verklaren, dat de rechter de verantwoordelijkheid voortvloeiend uit de ongevallen, op de huurder kan leggen. Welnu, dit lost niets op. Legt men door de overeenkomst of door de rechterlijke beslissing de verantwoordelijkheidslast op aan de huurder, dan wordt eenvoudig aan de eigenaar een misschien denkbeeldig verhaal tegen de huurder verzekerd. De overeenkomst of het vonnis ontheffen de eigenaar volstrekt niet van zijn specifieke verantwoordelijkheid ten opzichte van derden en inzonderheid ten opzichte van de openbare besturen. Zij brengen geen enkele verschuiving van verantwoordelijkheid mede. In een aangelegenheid waarin aan de eigenaar, krachtens de wet, goed- of kwaadschiks, werken worden opgelegd die niet alleen schade kunnen berokkenen aan zijn onroerend goed, maar hem bovendien verantwoordelijk kunnen stellen tegenover de openbare besturen en derden, is het van belang dat de wet zelf uitdrukkelijk én de verantwoordelijkheid van de huurder tegenover de verhuurder, én de verschuiving van de verantwoordelijkheden van de eigenaar op het hoofd van de huurder zou voorzien.

Om die twee verschillende bezwaren te verhelpen, werden twee amendementen voorgesteld op artikel 10 van het ontwerp.

Het eerste amendement is van conservatoire aard. Het machtigt de verhuurder, natuurlijk op zijn verantwoordelijkheid en op gevaar af schadevergoeding, die zeer aanzienlijk kan zijn zo de maatregel ongegrond blijkt, te moeten betalen, om bij bevelschrift van de vrederechter de zelfs in beginsel goedgekeurde werken, die hij zou oordelen te zijn uitgevoerd zonder rekening te houden met de veiligheid of de salubriteit van het gebouw of met overtreding van de goedgekeurde plans en voorwaarden, te doen stopzetten. De rechtspleging is nochtans zo ingericht, dat de eigenaar niet zonder reden van dit recht kan gebruik maken om de werken lam te leggen. De eigenaar is gehouden de huurder te dagvaarden, wat de grond van de zaak betreft, binnen acht dagen na de betekening van het bevelschrift, zoniet wordt het verbod nietig. Alle terzake gewezen voorbereidende of tussenvonnissen zijn uitvoerbaar niettegenstaande alle verhaal en op de minuut. Het beroep tegen die vonnissen, zelfs tussenvonnissen, is slechts ontvankelijk samen met het beroep tegen het eindvonnis.

Wat het in eerste aanleg gewezen eindvonnis betreft, beslist de vrederechter, zoals in gemeen recht, over de uitvoerbaarheid er van en over de voorwaarden van de tenuitvoerlegging die mocht worden toegestaan.

Le second amendement, auquel le texte de la Commission a apporté des remaniements, et qui forme le § 2 de l'article 8 (10), décrète la responsabilité du locataire *vis-à-vis du propriétaire* en ce qui concerne les dommages survenus en l'immeuble par l'effet ou à l'occasion des travaux entrepris.

Cette responsabilité est de fondement contractuel. Elle découle de l'accord amiable ou du contrat judiciaire, et repose sur l'obligation du preneur de mener à bonne fin pour l'immeuble, les travaux qu'il a voulu exécuter. C'est pourquoi le preneur est responsable de tous les dommages par le seul fait de leur existence, et sans que le propriétaire soit tenu d'administrer la preuve d'aucune faute. Le texte va même plus loin que les règles traditionnelles de la responsabilité contractuelle: il écarte toutes causes d'exonération fondées sur le cas fortuit ou la force majeure. Cette rigueur se justifie par les règles d'ordre public qui gouvernent la sécurité des bâtiments: il n'est pas possible que l'initiative du preneur, imposée au propriétaire, puisse, même par cas fortuit ou force majeure, provoquer dans le bâtiment des troubles et dommages dont la responsabilité entière ne pèserait pas sur celui qui a usé d'un droit jusqu'à présent au pouvoir et aux risques du seul propriétaire. L'usage de ce droit ne peut être détaché des risques qu'il comporte. La responsabilité établie par la disposition débordante encore les limites de la responsabilité contractuelle de droit commun, en imposant au preneur la responsabilité de tous dommages, tant directs qu'indirects, prévus ou imprévus.

Quant aux travaux effectués sans l'approbation ni du bailleur ni du juge, ils engagent évidemment la responsabilité délictuelle du preneur.

Le même amendement règle également la responsabilité du preneur *à l'égard des tiers*. Il a pour effet de déplacer sur la tête du locataire la responsabilité qui pourrait incomber au propriétaire en vertu des règles du code civil, ou de lois particulières. Pour bien marquer l'exonération du propriétaire, il est précisé que les tiers seront sans recours contre lui. C'est ainsi, par exemple, qu'un dommage causé par la ruine d'une partie de bâtiment construite par le preneur, serait à charge de ce dernier jusqu'à la fin du bail.

Contrairement cependant à la règle adoptée pour la responsabilité du preneur envers le propriétaire, la disposition proposée n'établit nullement une responsabilité automatique du preneur à l'égard des tiers. La loi se meut ici dans le domaine de la responsabilité quasi-délictuelle: les tiers devront dès lors établir à charge du preneur une cause de responsabilité découlant des règles du code civil, ou de lois particulières.

Het tweede amendement, waaraan de tekst van de Commissie wijzigingen heeft gebracht, en dat § 2 van artikel 8 (10) vormt, stelt de verantwoordelijkheid vast van de huurder *tegenover de eigenaar*, wat de schade betreft, die door of bij gelegenheid van de ondernomen werken aan het onroerend goed werd toegebracht.

Die verantwoordelijkheid heeft een contractuële grondslag. Zij vloeit voort uit de minnelijke schikking of uit het gerechtelijk contract, en berust op de verplichting van de huurder de werken die hij aan het onroerend goed heeft willen uitvoeren tot een goed einde te brengen. Dit is de reden waarom de huurder verantwoordelijk is voor alle schade, alleen al omdat zij er is, en zonder dat de eigenaar het bewijs van een fout dient te leveren. De tekst gaat zelfs verder dan de traditionele regelen van de contractuële verantwoordelijkheid: hij sluit alle oorzaken van vrijstelling uit gegrond op het toeval of op de overmacht. Die strengheid laat zich rechtvaardigen door de regelen van openbare orde betreffende de veiligheid van de gebouwen: het is niet mogelijk, dat het initiatief van de huurder, dat aan de eigenaar werd opgelegd, zelfs door toeval of door overmacht, in het gebouw stoornissen of schade zou teweegbrengen waarvan de volle verantwoordelijkheid niet zou wegen op hem die gebruik heeft gemaakt van een recht dat tot dusver alleen door de eigenaar en op zijn risico mocht worden uitgeoefend. Het gebruik maken van dit recht kan niet worden gescheiden van de risico's welke het medebrengt. De door de bepaling vastgestelde verantwoordelijkheid valt nog buiten de perken van de contractuële verantwoordelijkheid van gemeen recht, waar zij op de huurder de verantwoordelijkheid doet rusten voor alle schade, zo rechtstreekse als onrechtstreekse, voorziene of onvoorziene.

Voor de werken die worden uitgevoerd zonder de instemming van de verhuurder of van de rechter, is de huurder natuurlijk delictueel verantwoordelijk.

Hetzelfde amendement regelt eveneens de verantwoordelijkheid van de huurder *tegenover derden*. Het heeft ten gevolge de verantwoordelijkheid, die krachtens de regels van het Burgerlijk Wetboek of van bijzondere wetten op de eigenaar zou kunnen rusten, te verschuiven in hoofde van de huurder. Om duidelijk de vrijstelling van de eigenaar aan te tonen, wordt nader bepaald dat derden tegen hem geen verhaal zullen hebben. Aldus zou, bij voorbeeld, de schade veroorzaakt door de instorting van een deel van het door de huurder opgetrokken gebouw ten laste blijven van deze laatste tot op het einde van de huurovereenkomst.

Nochtans, in strijd met de voor de verantwoordelijkheid van de huurder ten opzichte van de eigenaar aangenomen regel, voert de voorgestelde bepaling geenszins een automatische verantwoordelijkheid in van de huurder tegenover derden. De wet bevindt zich hier op het gebied van de quasi-délictuele verantwoordelijkheid: derden zullen, derhalve, ten laste van de huurder een oorzaak van verantwoordelijkheid moeten aanvoeren die voortvloeit uit de

Enfin, la même exonération du propriétaire est prévue pour ce qui concerne les suites et responsabilités attachées aux *prescriptions des pouvoirs publics*, par exemple les règlements de bâtisse, d'alignement, etc. Il échet d'observer à ce propos que la responsabilité du preneur pourra être également engagée de ce chef à l'égard du propriétaire, si les contraventions commises aux règlements entraînent pour l'immeuble des conséquences dommageables.

Comme corollaire de l'attribution exclusive au preneur de la responsabilité des travaux, tant vis-à-vis du propriétaire que vis-à-vis des tiers et des pouvoirs publics, la commission a estimé, dans l'intérêt du preneur d'abord, et ensuite dans celui du bailleur et des tiers, devoir compléter le système des amendements proposés en prévoyant l'obligation pour le preneur d'assurer, préalablement à l'exécution des travaux, sa responsabilité civile telle qu'elle découle du § 2. L'assurance doit couvrir toute la durée des baux successifs, c'est-à-dire aussi longtemps que les travaux effectués dans l'immeuble restent au pouvoir et sous la responsabilité du preneur. Elle couvrira par disposition et prime particulières le risque aggravé qui existe pendant la durée des travaux.

Le capital assuré paraît devoir être fixé au moins à la valeur de l'immeuble. Il doit en effet couvrir non seulement les dégâts causés à celui-ci, et éventuellement sa ruine, mais il doit également couvrir les dommages aux personnes, qui peuvent être fort élevés.

Le défaut d'assurance a pour sanction, après une mise en demeure, l'arrêt des travaux par ordonnance du juge de paix. La défense est levée amiablement ou par décision de justice, sur justification de l'assurance. Le bailleur peut n'être pas d'accord au sujet de la police qui lui est soumise, l'estimer incomplète ou insuffisante quant au capital garanti. Si le désaccord persiste, il appartiendra à la partie qui y aura intérêt, de porter le litige devant le juge de paix. Le jugement sera exécutoire, en sorte que si le juge estime l'assurance conforme aux prescriptions légales, le preneur pourra poursuivre les travaux nonobstant l'appel du bailleur.

Deux membres ont critiqué les règles adoptées par le nouveau texte au chapitre des responsabilités. Ils ont émis l'opinion que l'approbation des travaux, volontaire ou même judiciaire, devait maintenir sur la tête du propriétaire la responsabilité de ceux-ci. Tel n'a pas été l'avis de la Commission qui a adopté le nouveau texte à l'unanimité des voix moins deux.

Un amendement prévoyait des dispositions particulières dans l'hypothèse où les travaux seraient entrepris par un

voorschriften van het Burgerlijk Wetboek of van bijzondere wetten.

Ten slotte, wordt dezelfde vrijstelling van de eigenaar voorzien, wat betreft de gevolgen en de verantwoordelijkheden voortvloeiend uit de *voorschriften van de openbare besturen*, bij voorbeeld de reglementen op het bouwen, op de rooilijnen, enz. In dit verband, past het er op te wijzen, dat de verantwoordelijkheid van de huurder insgelijks ten opzichte van de eigenaar uit dien hoofde kan worden aangesproken indien de op de reglementen gepleegde overtredingen schadelijke gevolgen voor het onroerend goed medebrengen.

Als gevolg van de uitsluitende toekenning aan de huurder van de verantwoordelijkheid van de werken, zowel ten opzichte van de eigenaar als van derden en van de openbare besturen, heeft de Commissie, vooreerst in het belang van de huurder, vervolgens in dit van de verhuurder en van derden, het nodig geoordeeld het in de amendementen voorziene stelsel aan te vullen door de verplichting te voorzien voor de huurder, voorafgaandelijk aan de uitvoering der werken, zijn burgerlijke verantwoordelijkheid te verzekeren zoals deze voortvloeit uit § 2. De verzekering moet de gehele duur dekken van de achtereenvolgende huurovereenkomsten, m.a.w., zolang de in het gebouw uitgevoerde werken in handen en onder de verantwoordelijkheid blijven van de huurder. Zij zal door bijzondere bepaling en premie het verhoogd risico dekken, dat tijdens de duur der werken bestaat.

Het verzekerd kapitaal lijkt ten minste te moeten worden vastgesteld op de waarde van het onroerend goed. Het moet, inderaad, niet alleen de schade dekken die daaraan wordt toegebracht en, in voorkomend geval, de instorting er van, maar het moet insgelijks de schade dekken aan personen, die soms zeer zwaar kan zijn.

Is er geen verzekering, dan worden de werken, na ingebrekestelling, stilgelegd bij bevelschrift van de vrederechter. Het verbod wordt in der minne of bij beslissing van de rechter opgeheven, op voorwaarde dat bewezen wordt dat er verzekering is. De verhuurder kan het niet eens zijn over de polis die hem wordt voorgelegd, kan ze onvolledig of ontoereikend achten wat het gewaarborgd kapitaal betreft. Wordt met het niet eens, dan hoort het aan de partij die er belang bij heeft, het geschil te brengen vóór de vrederechter. Het vonnis zal uitvoerbaar zijn, zodat wanneer de rechter oordeelt dat de verzekering overeenstemt met de wettelijke voorschriften, de huurder de werken kan voortzetten niettegenstaande het beroep van de verhuurder.

Twee leden hebben krietiek uitgeoefend op de regels die door de nieuwe tekst in het hoofdstuk over de verantwoordelijkheden werden aangenomen. Zij spraken de mening uit, dat de vrijwillige of zelfs de rechterlijke goedkeuring van de werken steeds de verantwoordelijkheid er van moet doen wegen op de eigenaar. De Commissie stemde daarmee niet in en keurde de nieuwe tekst met algemene stemmen min twee goed.

Een amendement voorzag bijzondere beschikkingen, in de onderstelling, dat de werken werden ondernomen

sous-locataire. Cet amendement a été retiré après constatation que la loi ne sera pas applicable, sauf les articles (4) et (12) à la sous-location.

L'article 9 (11) règle le sort des travaux effectués par le preneur conformément à l'article précédent. Cet article, ainsi que le commentaire qui en est donné dans l'exposé des motifs, a été adopté à l'unanimité sous l'importante observation suivante, formulée par un membre: le texte légal, et spécialement le premier alinéa, donne au bailleur, dans certaines conditions, le droit d'exiger la remise des locaux dans leur état antérieur. En fait, cette remise en état, lorsque les travaux auront entraîné des modifications à la structure du bâtiment, sera souvent impossible, notamment en raison de l'intervention des règlements administratifs. Que décider dans ce cas?

La rigueur du code civil ne connaît pas d'exception ni d'atténuation au droit du propriétaire d'exiger la destruction (articles 555 et 1143). La pratique de la présente loi semble cependant pouvoir justifier des adoucissements à ces règles devenues souvent inapplicables. Si la remise en état est reconnue vraiment impossible, soit techniquement, soit par la volonté des pouvoirs compétents, le premier alinéa *in fine* du texte procure une solution: il y aura lieu, en ce cas, à dommages-intérêts (ce qui n'exclut pas les dommages-intérêts qui peuvent être dûs même en cas de rétablissement de la situation antérieure). Cette solution est l'application du principe de l'exécution en équivalent à défaut d'exécution en nature. L'indemnité compensera le trouble apporté au mode de jouissance originaire de l'immeuble par le fait des travaux qui l'ont modifié. Cette indemnité sera appréciée en chaque cas d'espèce, d'après la destination antérieure du bien, les obstacles à sa destination future, son éventuelle dépréciation, etc.

La Commission a en outre apporté au quatrième alinéa une modification de forme. Cet alinéa se comprend comme suit: le propriétaire qui entend conserver les aménagements dont il est question, doit, sauf les exceptions établies, payer au preneur sortant l'indemnité de plus-value fixée par l'article 32 (38). S'il n'entend pas conserver ces aménagements, il n'est pas tenu au paiement de l'indemnité. Toutefois, sauf l'hypothèse prévue à l'alinéa 3, il ne peut davantage contraindre le preneur à les supprimer, et doit donc procéder lui-même, à ses frais, à cette suppression, ou supporter le désagrément des travaux intransformables. Telle est la conséquence qui résulte de l'approbation qu'il a donnée à ces travaux.

door een onderverhuurder. Dit amendement werd ingetrokken, nadat werd vastgesteld dat de wet, behalve artikelen (4) en (12), niet toepasselijk zal zijn op de onderverhuuring.

Artikel 9 (11) regelt het lot van de werken die door de huurder worden uitgevoerd overeenkomstig het vorig artikel. Dit artikel, evenals de commentaar die er op wordt verstrekt in de memorie van toelichting, werd eenparig aangenomen, met inachtneming van volgende belangrijke opmerking die door een lid werd gemaakt: de tekst van de wet, en in het bijzonder de eerste alinea, verleent aan de verhuurder, onder zekere voorwaarden, het recht om het terugstellen van de lokalen in hun vroegere staat te eisen. In feite zal dit, wanneer de werken aanleiding hebben gegeven tot wijzigingen in de structuur van het gebouw, vaak onmogelijk zijn, o.m. wegens de tussenkomst van de administratieve reglementen. Wat te doen in dit geval?

Strikt genomen, kent het Burgerlijk Wetboek geen uitzondering noch verzachting van het recht van de eigenaar om de vernietiging te eisen (artikelen 555 en 1143). De praktijk van deze wet schijnt nochtans verzachtingen op die regels, die vaak niet toepasselijk geworden zijn, te rechtvaardigen. Indien het terugstellen in de vroegere staat, hetzij technisch, hetzij door de wil van de bevoegde overheden werkelijk onmogelijk wordt geacht, doet de eerste alinea *in fine* van de tekst een oplossing aan de hand: in dat geval, bestaat er reden tot schadevergoeding (hetgeen de schadevergoeding niet uitsluit die kan verschuldigd zijn, zelfs in geval van herstel van de vroegere toestand). Die oplossing maakt de toepassing uit van het beginsel van de uitvoering in tegenwaarde, bij gebreke van uitvoering in natura. De vergoeding zal de stoornis compenseren die in de oorspronkelijke wijze van genot van het onroerend goed werd teweeggebracht door de werken die dit genot hebben gewijzigd. Die vergoeding zal, in ieder bijzonder geval, worden beoordeeld volgens de vroegere bestemming van het goed, de hinderpalen voor zijn toekomstige bestemming, zijn eventuele waardevermindering, enz.

De Commissie heeft, bovendien, in de vierde alinea de vorm gewijzigd. Die alinea moet worden begrepen als volgt: de eigenaar die bedoelde verbouwingen wil behouden dient, behalve de vastgestelde uitzonderingen, aan de uittredende huurder de bij artikel 32 (38) bepaalde vergoeding wegens meerwaarde te betalen. Indien hij die verbouwingen niet wil behouden, is hij niet gehouden tot betaling van de vergoeding. Nochtans, kan hij, behoudens in de bij alinea 3 voorziene onderstelling, de huurder evenmin verplichten ze weg te nemen en moet hij dus zelf en op eigen kosten voor die wegruiming zorgen of de last van de onvervormbaar werken dragen. Dat is het gevolg van de toestemming die hij voor die werken heeft gegeven.

Section 5. — *Droit de cession et de sous-location.*

(Articles 10 et 11, 37, 2°, 48, 49, 50, et 51
du texte de la Commission.)

(Articles 12 et 13, 41, 2°, 56, 57, 58 et 59 du projet.)

TEXTES.

Les questions relatives à la cession ou à la location du fonds de commerce, sont éparpillées en divers endroits du projet. Il serait assurément malaisé de les grouper en un seul chapitre, car elles se posent sous le double point de vue de la convention de bail et de la cession du fonds lui-même, qui font l'objet de deux chapitres distincts.

Il importe cependant pour la bonne intelligence de la loi, de les analyser dans leur ensemble.

Les articles 10 (12) et 11 (13) concernent le droit du preneur de céder son bail ou de sous-louer l'établissement conjointement à la cession ou à la location du fonds.

L'article 37, 2°, (41, 2°) apporte par ailleurs en matière de location de fonds de commerce, une restriction considérable aux effets apparents de l'article 10 (12).

Enfin, les articles 48 et 49 (56) et (57) réglementent la cession du fonds de commerce et restreignent par conséquent aussi la portée de l'article 10 (12).

*
***Le principe des articles 10 (12) et 11 (13) et ses restrictions.*

Les articles 10 et 11 reprennent, à l'exception de l'alinéa 2, les dispositions de la loi du 30 mai 1931 inscrites aujourd'hui à l'article 1762ter du code civil. Ces dispositions permettent au locataire commerçant, nonobstant toutes clauses contraires, et sauf opposition du bailleur à apprécier par le juge, de céder le bail ou de sous-louer l'immeuble, lorsque la cession ou la sous-location sont faites ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce, et portent sur l'intégralité des droits du locataire.

Deux hypothèses sont prévues :

- a) la cession conjointe du bail et du fonds;
- b) la sous-location de l'immeuble conjointe à la location du fonds de commerce.

*
***A. — Cession conjointe du bail et du fonds.*

1) L'article 10 consacre le droit du preneur de céder ensemble le bail et le fonds. Cela se conçoit puisque le bail

Afdeling 5. — *Recht van afstand en onderverhuring.*

(Artikelen 10 en 11, 37, 2°, 48, 49, 50 en 51
van de tekst der Commissie.)

(Artikelen 12 en 13, 41, 2°, 56, 57, 58 en 59
van het ontwerp.)

TEKSTEN.

De kwesties betreffende de afstand of de verhuring van de handelszaak liggen over verschillende plaatsen van het ontwerp verspreid. Het zou zeker moeilijk zijn ze in één hoofdstuk samen te brengen, want zij komen voor onder het tweevoudig oogpunt van de huurovereenkomst en van de afstand van de handelszaak zelf, die het voorwerp uitmaken van twee afzonderlijke hoofdstukken.

Men moet ze, evenwel, om de wet goed te begrijpen, in hun geheel ontlede.

Artikelen 10 (12) en 11 (13) hebben betrekking op het recht van de huurder om zijn huurovereenkomst af te staan of de inrichting in onderhuur te geven, samen met de afstand of de verhuring van de handelszaak.

Artikel 37, 2° (41, 2°) brengt, overigens, in zake verhuring van handelszaken, een merkelijke beperking aan in de zichtbare gevolgen van artikel 10 (12).

Ten slotte, wordt door artikelen 48 en 49 (56) en (57) de afstand van de handelszaak geregeld en, derhalve, eveneens de draagwijdte van artikel 10 (12) beperkt.

*
***Het beginsel van artikelen 10 (12) en 11 (13) en de beperkingen er van.*

Artikelen 10 en 11 nemen — met uitzondering van alinea 2 — de beschikkingen over van de wet van 30 Mei 1931 die thans voorkomen in artikel 1762ter van het Burgerlijk Wetboek. De bepalingen laten aan de handeldrijvende huurder toe, niettegenstaande ieder strijdig beding en behoudens verzet van de verhuurder, te beoordelen door de rechter, de huurovereenkomst af te staan of het onroerend goed in onderhuur te geven, wanneer de afstand of de onderverhuring samen met de afstand of de verhuring van de handelszaak geschiedt en op de gezamenlijke rechten van de huurder slaat.

Twee onderstellingen worden voorzien :

- a) de gezamenlijke afstand van de huurovereenkomst en van de handelszaak;
- b) de onderverhuring van het onroerend goed samen met de verhuring van de handelszaak.

*
***A. — Gezamenlijke afstand van de huurovereenkomst en van de handelszaak.*

1) Artikel 10 bekrachtigt het recht van de huurder om de huurovereenkomst en de handelszaak samen af te

est considéré comme un élément essentiel du fonds de commerce.

2) Il s'en faut de beaucoup cependant que le droit de cession soit aussi absolu que le texte de l'article 10 pourrait le faire croire. Outre que l'opposition du bailleur, déjà prévue par la loi du 30 mai 1931, les articles 48 et 49 (56) et (57) apportent des restrictions importantes au droit de cession. Ces restrictions concernent le droit de céder le fonds de commerce, mais elles atteignent par le même fait le droit de céder le bail.

Le fonds ne peut être cédé :

- pendant les périodes fixées pour la procédure de renouvellement du bail (article 48) (56) ;
- pendant les deux années qui suivent une précédente cession du fonds (art. 49) (57).

Ces prohibitions répondent à la préoccupation de la loi d'empêcher les cessions en période d'incertitude sur le sort du bail, et de faire échec à l'action des spéculateurs, sur fonds de commerce.

La loi ne protège pas le spéculateur, mais le commerçant qui vit de son commerce.

Tout en applaudissant au souci de salubrité commerciale manifesté par ces deux dispositions du projet, plusieurs membres de la Commission ont estimé que la prohibition de l'article (57) du projet n'était pas suffisante. Le texte du projet ne s'étend qu'aux cessions consenties par un *cessionnaire*, et la prohibition ne dépasse pas deux ans. Ces membres ont exprimé l'avis que la prohibition doit frapper également, pendant une durée de trois ans, le commerçant qui a fondé le commerce ou obtenu le renouvellement du bail. Il faut en effet empêcher la fondation de fonds de commerce dans le souci spéculatif de revendre ce fonds à des prix généralement surfaits, après une exploitation de lancement de trompeuse apparence. Des raisons identiques justifient la même précaution en cas de renouvellement du bail, ce renouvellement pouvant également prêter à des collusions ou des spéculations. Les préoccupations qui précèdent ont été concrétisées en un amendement qui propose au texte de l'article (57) une rédaction nouvelle prenant place à l'article 49 du texte de la Commission. Les auteurs de l'amendement ont cependant tempéré la rigueur de la prohibition en prévoyant qu'elle ne sera pas applicable en cas de cession faite, après décès du preneur, par ses héritiers, ou lorsqu'il existe des motifs personnels ou familiaux spécialement graves. Ces motifs, laissés à l'appréciation du juge, seraient, par exemple, la maladie ou l'impotence, la perte d'un enfant indispensable à l'exercice de la profession, des affaires déficitaires, dans la mesure où la cession ne porterait pas préjudice aux droits du bailleur.

staan. Dat is begrijpelijk, vermits de huurovereenkomst beschouwd wordt als een wezenlijk bestanddeel van de handelszaak.

2) Het recht tot afstand is echter bijlange zo volstrekt niet als de tekst van artikel 10 zou kunnen doen geloven. Behalve het verzet van de verhuurder, dat reeds voorzien wordt bij de wet van 30 Mei 1931, brengen artikelen 48 en 49 (56) en (57) belangrijke beperkingen aan het recht tot afstand aan. Deze beperkingen betreffen het recht de handelszaak af te staan, maar zij treffen hierdoor zelf het recht de huurovereenkomst af te staan.

De handelszaak mag niet worden afgestaan :

- tijdens de perioden vastgesteld voor de rechtspleging van hernieuwing der huurovereenkomst (artikel 48) (56) ;
- tijdens de twee jaar volgend op een vorige afstand van de handelszaak (art. 49) (57).

Die verbodsbepalingen beantwoorden aan de bezorgdheid van de wet om de afstand te verhinderen in een tijdperk van onzekerheid omtrent het lot van de huurovereenkomst en om de bedrijvigheid van de speculanten in handelszaken te doen mislukken.

De wet beschermt niet de speculant, maar de handelaar die van zijn handel leeft.

Alhoewel zij het streven naar gezonden handel, die in die twee bepalingen van het ontwerp tot uiting komt, ten volle goedkeuren, waren verscheidene leden van de Commissie van mening, dat het verbod van artikel (57) van het ontwerp niet volstaat. De tekst van het ontwerp geldt alleen voor afstanden toegestaan door een *overnemer* en het verbod gaat twee jaar niet te boven. Die leden spraken de mening uit, dat het verbod, eveneens, en voor een duur van drie jaar, de handelaar moet treffen die de handel heeft opgericht of de hernieuwing van de huurovereenkomst heeft bekomen. Men moet, inderdaad, vermijden dat handelszaken worden opgericht met de speculatieve bedoeling die zaak opnieuw te verkopen tegen prijzen die over het algemeen overdreven zijn, nadat de exploitatie er van onder bedrieglijke schijn gelanceerd werd. Om gelijkaardige redenen, is dezelfde voorzorg gewettigd in geval van hernieuwing van de huurovereenkomst, vermits deze hernieuwing eveneens aanleiding kan geven tot heimelijke verstandhouding of tot speculatiën. De bekommernissen die voorafgaan komen op concrete wijze tot uiting in een amendement waarbij voor artikel (57) een nieuwe tekst wordt voorgesteld, die artikel 49 van de tekst der Commissie uitmaakt. De indieners van het amendement hebben nochtans de strengheid van het verbod gemilderd door te voorzien, dat het niet toepasselijk zal zijn in geval van afstand, die na het overlijden van de huurder wordt gedaan door zijn erfgenamen, of wanneer er bijzonder ernstige persoonlijke of familiale redenen bestaan. Die redenen, die aan de beoordeling van de rechter worden overgelaten, zouden b.v. zijn : ziekte of gebrekkelijkheid, verlies van een kind dat niet kan worden gemist voor de uitoefening van het beroep, zaken die een

L'article 49 (57) ainsi rédigé a été adopté à l'unanimité, sous la seule modification que le délai a été réduit de trois à deux ans.

3) Par contre, un autre amendement, apporté à l'article (12) du projet (doc. 339) tend à limiter le droit d'opposition du bailleur à la cession du bail (ou à la sous-location). Ce droit d'opposition, selon l'amendement, n'existerait que si le bailleur désire reprendre le commerce pour lui-même ou les siens, ou si le cessionnaire (ou le sous-locataire) se trouve déchu de ses droits civils et politiques en vertu de l'arrêté-loi du 19 septembre 1945 ou par l'effet d'une condamnation pour crime ou délit contre la sûreté intérieure ou extérieure de l'Etat.

Cet amendement qui tend à restreindre la liberté du bailleur de faire valoir de justes motifs d'opposition à la substitution d'un nouveau preneur au locataire originaire, a été combattu par la Commission. Celle-ci a estimé que le bailleur doit pouvoir faire librement connaître ses légitimes griefs à l'égard tant de l'opération elle-même que du nouveau preneur que le locataire en place prétend lui imposer. L'arbitraire du bailleur est suffisamment écarté par la notion du « juste motif » et le contrôle du juge. En ce qui concerne le motif d'opposition tiré du comportement civique du cessionnaire, il n'est pas nécessaire de prévoir une disposition particulière. Le juge appréciera.

Cet amendement a été rejeté par 8 voix contre une.

4) L'article 11 (13) organise le recours du preneur contre l'opposition du bailleur.

Le texte du projet a fait l'objet de deux amendements concordants qui valent pour toutes les dispositions suivantes de la loi. Ces amendements tendent à supprimer le préliminaire obligatoire de la conciliation. Les délais qu'entraîne cette conciliation concourent à prolonger la solution de problèmes urgents par nature. En outre, la procédure de la conciliation alourdit le texte de dispositions compliquées. De nombreux juges de paix sont peu partisans de la conciliation obligatoire, ils observent que celle-ci, qui encombre souvent en pure perte leurs rôles, peut tout aussi bien et mieux se réaliser à la phase contentieuse. La Commission, tout en étant d'accord pour supprimer la conciliation obligatoire, a néanmoins estimé qu'il y a lieu de la maintenir à titre facultatif. Tel est l'objet de l'article 36 du texte de la Commission. Les juges de paix, suivant l'efficacité qu'ils constateront à cette procédure, pourront ainsi en recommander l'usage ou en dispenser les parties.

L'alinéa final de l'article 11 (13) reprend à la loi du 30 mai 1931 le principe de la solidarité du preneur cédant

tekort opleveren, voor zover de afstand geen inbreuk maakt op de rechten van de verhuurder.

Het aldus opgestelde artikel 49 (57) werd eenparig aangenomen met als enige wijziging, dat de termijn van drie jaar tot op twee werd teruggebracht.

3) Een ander amendement op artikel (12) van het ontwerp (stuk 337) strekt, daarentegen, tot het beperken van het recht van verzet vanwege de verhuurder tegen de afstand van de huurovereenkomst (of tegen de onderverhuuring). Luidens dit amendement, zou het recht van verzet slechts bestaan indien de verhuurder wenst de handel over te nemen voor zichzelf of voor de zijnen, of indien de overnemer (of de onderhuurder) van zijn burgerlijke en politieke rechten is ontzet krachtens de besluitwet van 19 September 1945 of ten gevolge van een veroordeling wegens misdaad of wanbedrijf tegen de in- of uitwendige veiligheid van de Staat.

Dit amendement dat er toe strekt de vrijheid van de verhuurder te beperken bij het aanvoeren van geldige redenen tot verzet tegen de vervanging van de oorspronkelijke huurder door een nieuw huurder, werd door de Commissie bestreden. Zij was van oordeel, dat de verhuurder vrijelijk zijn gegronde grieven moet kunnen bekend maken ten opzichte zowel van de verrichting zelf als van de nieuwe huurder die de zittende huurder hem wil opdringen. De willekeur van de verhuurder wordt voldoende afgewend door het begrip « geldige reden » en door de controle van de rechter. Wat de reden tot verzet betreft, afgeleid uit de houding van de overnemer op het stuk van burgertrouw, is het niet nodig een bijzondere bepaling te voorzien. De rechter zal oordelen.

Dit amendement werd verworpen met 8 stemmen tegen één.

4) Artikel 11 (13) regelt het verhaal van de huurder tegen het verzet van de verhuurder.

Op de tekst van het ontwerp werden twee amendementen voorgesteld die ook voor al de volgende bepalingen gelden. Die amendementen beogen de afschaffing van de verplichte voorafgaande verzoeningsprocedure. De termijnen die voortvloeien uit die verzoening dragen er toe bij, de oplossing te verdagen van uiteraad dringende vraagstukken. Bovendien verzwaart de verzoeningsprocedure de tekst met ingewikkelde bepalingen. Talrijke vrederechters zijn weinig te vinden voor verplichte verzoening; zij wijzen er op, dat deze die vaak en zonder nut hun rollen overlast en evengoed en beter kan worden geregeld bij de behandeling van het geschil. Hoewel zij het eens was om de verplichte verzoening af te schaffen, heeft de Commissie niettemin geoordeeld dat deze facultatief dient behouden. Dit maakt het voorwerp uit van artikel 36 van de tekst der Commissie. De vrederechters zullen, aldus, naargelang zij die rechtspleging doeltreffend achten, het gebruik er van aanbevelen of partijen er van ontslaan.

De slotalinéa van artikel 11 (13) neemt uit de wet van 30 Mei 1931 het beginsel over van de hoofdelijkheid van de

et du cessionnaire, pour toutes les obligations dérivant du bail cédé.

Un amendement propose la suppression de cette disposition et institue la responsabilité exclusive du cessionnaire. Il a été opposé à cet amendement que la substitution au preneur originaire d'un nouveau locataire imposé au bailleur, justifie le maintien de la responsabilité solidaire du cédant. Le bailleur a en effet traité avec le preneur qui avait sa confiance. S'il peut être contraint à en supporter un autre, il est juste qu'en retour le cédant le garantisse contre les effets des manquements de son successeur aux obligations dérivant du bail cédé.

L'amendement a été rejeté par 6 voix contre 3 et une abstention.

Mais la Commission s'est ralliée à la suggestion d'un membre de supprimer, au dernier alinéa de l'article (13), les mots: « Nonobstant toute convention contraire ». La solidarité sera de droit, mais le bailleur pourra y renoncer. Telle est la portée de ce léger amendement. Les autres amendements proposés à l'article ont été adoptés à l'unanimité.

Le texte ainsi adopté prend le n° 11 du texte de la Commission.

5) La Commission a cru opportun d'analyser et commenter ici les autres dispositions de la loi relatives à la cession du fonds de commerce.

Ces dispositions prennent place aux articles 50 (58) et 51 (59).

L'article 50 (58) contient d'excellentes règles propres à garantir l'honnêteté des ventes de fonds de commerce. Ses dispositions sanctionnent de nullité les cessions où les déclarations inexactes et les réticences commises par le vendeur du fonds, ont pu exercer une influence sur le consentement de l'acheteur. Les inexactitudes et réticences sont de droit assimilées au dol qui est présumé.

Le même article impose au vendeur de préciser dans l'acte les obligations passives grevant le fonds de commerce, que l'acquéreur sera tenu de supporter. Cette précaution vise à garantir l'acheteur contre les surprises résultant de la prise en charge d'obligations grevant lourdement le fonds acquis, et que le vendeur ne lui a pas fait connaître. A défaut de cette spécification, ni le vendeur ni les tiers n'auront d'action contre l'acquéreur pour le contraindre à exécuter ces obligations.

On pourrait contester en droit et en fait le bien fondé de cette disposition en ce qui concerne les tiers, et notamment les créanciers du cédant. En droit, le fonds de commerce constitue une universalité active et passive, et il est

overdragende huurder en overnemer, voor alle uit de overgelaten huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Een amendement stelt de intrekking voor van die bepaling en voert de uitsluitende verantwoordelijkheid in van de overnemer. Tegen dit amendement werd ingebracht, dat de vervanging van de oorspronkelijke huurder door een nieuw huurder, die aan de verhuurder wordt opgedrongen, het behoud rechtvaardigt van de hoofdelijke verantwoordelijkheid van de overdrager. De verhuurder heeft, inderdaad, onderhandeld met de huurder waarin hij vertrouwen stelde. Indien hij verplicht kan worden er een ander te dulden, is het billijk dat, als vergelding, de overdrager hem een waarborg geeft tegen de gevolgen van de tekortkomingen van zijn opvolger aan de uit de overgedragen huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Dit amendement werd verworpen met 6 stemmen tegen 3 en één onthouding.

De Commissie heeft zich echter aangesloten bij de suggestie van een lid in de laatste alinea van artikel (13), de woorden weg te laten: « Niettegenstaande alle strijdig beding ». De hoofdelijkheid zal rehtens bestaan, doch de verhuurder zal er mogen van afzien. Dit is de betekenis van die lichte wijziging. De andere op dit artikel voorgestelde amendementen werden eenparig aanvaard.

De aldus goedgekeurde tekst maakt artikel 11 uit van de tekst der commissie.

5) De Commissie heeft het gepast geoordeeld hier de overige bepalingen van de wet betreffende de afstand van de handelszaak te ontleiden en te verklaren.

Die bepalingen komen voor in artikelen 50 (58) en 51 (59).

Artikel 50 (58) bevat uitstekende regels om de eerlijke verkoop van handelszaken te verzekeren. Die bepalingen voorzien de nietigheid van de afstanden waarbij onnauwkeurige verklaringen en verzwijgingen door de verkoper van de handelszaak de toestemming van de koper hebben kunnen beïnvloeden. De onnauwkeurigheden en verzwijgingen worden rehtens gelijkgesteld met bedrog dat wordt vermoed.

Bij hetzelfde artikel wordt aan de verkoper de verplichting opgelegd, in de akte de passieve verbintenissen te bepalen die de handelszaak bezwaren en die door de verkrijger dienen nagekomen. Door die voorzorg wil men de koper vrijwaren tegen verrassingen voortvloeiend uit het ten laste nemen van verbintenissen die zwaar op de verworven zaak drukken, en die de verkoper hem niet kenbaar heeft gemaakt. Bij gebreke van die opgave, zullen noch de verkoper noch derden een vordering kunnen instellen tegen de verkrijger om hem te dwingen die verbintenissen uit te voeren.

In rechte en in feite, zou men de gegrondheid van die bepaling, wat derden betreft, inzonderheid de schuldeisers van de overdrager, kunnen betwisten. In rechte, vormt de handelszaak een actieve en passieve algemeenheid, en

conforme aux principes que le cessionnaire supporte les obligations du cédant dans la même mesure où il succède à ses droits. En fait, le créancier non nanti de gage pourra se voir frustré par une cession effectuée au préjudice de ses droits. Le droit commun lui réserve assurément l'action paulienne à laquelle l'article 50 ne porte pas préjudice, mais l'exercice de cette action suppose établie par le demandeur la mauvaise foi du cessionnaire; or celle-ci est le plus souvent malaisée à établir. Le projet obéit ici au souci de la protection de l'acheteur, qui est légitime. Les tribunaux devront cependant être attentifs à déceler les actes de complaisance du cessionnaire qui, sous le bénéfice de l'immunité que lui donne la loi à défaut de spécification du passif à reprendre, se prêterait à une opération portant atteinte aux droits légitimes des créanciers. Saisi d'une action paulienne du créancier du cédant, le juge se montrera rigoureux vis-à-vis du cessionnaire suspect de pareille complaisance. D'autre part, un amendement qui sera proposé au texte de l'article 79 (87) sera de nature à armer le créancier contre le danger d'une cession tentée au préjudice de ses droits. L'article 50 (58) a été adopté à l'unanimité. La Commission a toutefois apporté au texte du dernier alinéa une modification de forme au bénéfice de sa clarté.

L'article 51 (59) tranche opportunément une controverse jurisprudentielle signalée par l'exposé des motifs (page 21), en assurant à l'acheteur du fonds, sauf convention contraire, l'usage illimité, dans sa durée, de l'enseigne et du nom commercial. Il a été admis à l'unanimité.

* *

B. — Sous-location de l'immeuble conjointe à la location du fonds de commerce.

La Commission a exprimé, dans la partie générale de ce rapport, son regret de constater que la location du fonds de commerce ne jouit pas de la protection de la loi.

Du point de vue de l'interprétation de celle-ci, les précisions suivantes s'imposent.

1) C'est l'article 37, 2°) (41, 2° du projet) qui conduit à la constatation qui précède, encore que les termes du projet manquent à cet égard de clarté.

Le texte original du projet (article 41, 2°) dispose que la loi n'est pas applicable, à l'exception de l'article 4 (durée du bail) « dans le cas où le bailleur donne à la fois en location l'immeuble et le fonds de commerce qui s'y trouve exploité ». L'exposé des motifs (page 16) justifie cette dérogation en précisant que « le bénéfice des dispositions nouvelles doit être réservé au locataire qui est en

het is overeenkomstig de beginselen dat de overnemer de verbintenissen van de overdrager op zich neemt voor zover hij in de rechten treedt van deze laatste. In feite, kan de niet pandhoudende schuldeiser benadeeld worden door een afstand die, ten nadele van zijn rechten, wordt uitgevoerd. Zeker laat het gemeen recht hem de mogelijkheid van de *actio pauliana*, en artikel 50 doet daar geen afbreuk aan, maar het instellen van die vordering veronderstelt dat de kwade trouw van de overnemer door de eiser is bewezen; welnu, deze is meestal zeer moeilijk te bewijzen. Het ontwerp is hier vooral bekommerd om de koper te beschermen, en dit is gewettigd. De rechtbanken zullen er, evenwel, moeten op bedacht zijn de inschikkelijkheidshandelingen te ontdekken van de overnemer die, dank zij de vrijstelling hem door de wet verleend bij gebreke van specificatie van het over te nemen passief, zich zou lenen tot een verrichting die inbreuk maakt op de wettige rechten van de schuldeisers. De rechter bij wie de schuldeiser van de overdrager een *actio pauliana* heeft ingesteld, zal zich zeer streng tonen tegenover de overnemer die van dergelijke inschikkelijkheid wordt verdacht. Anderzijds zal een amendement dat zal voorgesteld worden op de tekst van artikel 79 (87), de schuldeiser wapenen tegen het gevaar van een afstand die ten nadele van zijn rechten zou worden beproefd. Artikel 50 (58) werd met algemene stemmen aangenomen. De Commissie heeft, evenwel, in 't belang van de klaarheid, een vormwijziging aangebracht aan de tekst van de laatste alinea.

Artikel 51 (59) beslecht op gelukkige wijze een door de memorie van toelichting (bladzijde 21) aangehaald meningsverschil in zake rechtspraak, door aan de koper van de zaak, behoudens strijdige overeenkomst, het in zijn duur onbeperkt gebruik van het uithangbord en van de handelsnaam te verzekeren. Het werd eenparig aangenomen.

* *

B. — Onderverhuring van het onroerend goed gekoppeld aan de verhuring van de handelszaak.

In het algemeen deel van dit verslag, heeft de Commissie met spijt vastgesteld, dat de *verhuring* van de handelszaak niet de bescherming geniet van de wet.

Van het standpunt uit van de verklaring van de wet, dringen volgende nadere bepalingen zich op.

1) Het is artikel 37, 2°) (41, 2° van het ontwerp) dat tot voorgaande vaststelling leidt, al laten de bewoordingen van het ontwerp in dit opzicht aan duidelijkheid te wensen over.

De oorspronkelijke tekst van het ontwerp (artikel 41, 2°) bepaalt dat de wet, met uitzondering van artikel 4 (duur van de huurovereenkomst), niet van toepassing is « ingeval de verhuurder terzelfdertijd het onroerend goed en de daarin geëxploiteerde handelszaak in huur geeft ». De memorie van toelichting wettigt die afwijking door nader te bepalen (bladzijde 16) dat « het voordeel van

même temps *propriétaire* du fonds de commerce. » C'est donc bien la propriété du fonds de commerce qui est protégée, à l'exclusion de la simple location de ce fonds. Plus loin, le même exposé des motifs précise « que le bail portant à la fois sur l'immeuble et le fonds de commerce est une opération peu courante » et cette constatation justifie, aux yeux des auteurs du projet, l'absence de protection du locataire du fonds.

Il semble que les auteurs du projet aient ici commis une confusion. Dans leur esprit, le terme « bailleur » semble s'identifier avec la qualité de « propriétaire »; considérant comme rare la location conjointe de l'immeuble et du fonds par le propriétaire des deux entités juridiques (on a vu plus haut que celles-ci se confondent), ils estiment que cette situation particulière ne doit pas faire l'objet d'une protection légale spéciale, parce que là où il n'y a que location du fonds de commerce, il n'y a pas « propriété commerciale ».

En fait, les auteurs du projet semblent avoir perdu de vue, en rédigeant l'article 41, 2°, le cas du « bailleur » qui n'est pas propriétaire de l'immeuble, mais seulement « locataire », et qui donne en location l'immeuble commercial dont il dispose en vertu d'un bail, avec le fonds de commerce dont il est « propriétaire ». Or telle est précisément la situation prévue par l'article 10 (12), qui autorise la sous-location de l'immeuble faite ensemble avec la location du fonds de commerce. L'hypothèse n'est donc pas si rare, et la loi risque fort de la multiplier, car la location conjointe de l'immeuble et du fonds sera pour tout propriétaire ou locataire principal une façon élégante de disposer librement de l'exploitant de ce fonds.

2) Quoi qu'il en soit, le texte de l'article (41) est absolument général. Il n'est pas possible d'y apporter des distinctions, et pour prévenir des controverses insolubles, la Commission a estimé devoir préciser sa portée en ce sens que, dans son état actuel, la loi ne protège que la *propriété* du fonds de commerce et non sa location. L'avenir dira s'il convient de légiférer sur cette épineuse question.

Des observations qui précèdent il résulte donc que la sous-location est permise par l'article 10 (12) dans les conditions qu'il détermine, mais que le sous-locataire, locataire du fonds, ne bénéficie pas d'autres avantages que ceux qui lui sont reconnus par l'article 37, 2° (41, 2° du projet).

Pour qu'aucune équivoque ne puisse exister à ce sujet, la Commission a estimé devoir amender le texte de l'article (41, 2°) dans un sens qui exclut toute discussion.

deze nieuwe beschikkingen moet voorbehouden worden aan de huurder die terzelfdertijd *eigenaar* is van de handelszaak ». Het is dus wel de eigendom van de handelszaak die beschermd wordt, met uitsluiting van het eenvoudig huren van die zaak. Verder bepaalt de memorie van toelichting nader « dat de huurovereenkomst die tegelijkertijd op het onroerend goed en op de handelszaak slaat doorgaans een weinig voorkomende rechtshandeling is ». Volgens de indieners van het ontwerp, rechtvaardigt die vaststelling de afwezigheid van bescherming van de huurder van de zaak.

Het lijkt wel, dat de indieners van het ontwerp hier een vergissing hebben begaan. Volgens hun opvatting, schijnt het woord « verhuurder » steeds samen te vallen met de hoedanigheid van « eigenaar »; daar zij de gekoppelde verhuring van het onroerend goed en van de zaak door de eigenaar van de twee juridische entiteiten (wij hebben hoger gezien, dat deze samenvallen) als zelden voorkomend beschouwen, zijn zij van oordeel dat die bijzondere toestand niet het voorwerp dient uit te maken van een speciale wettelijke bescherming, omdat waar er slechts een in huur nemen van de handelszaak is, er geen « handels-eigendom » is.

In feite, schijnen de indieners van het ontwerp, bij het opstellen van artikel 41, 2°, het geval uit het oog te hebben verloren van de « verhuurder » die niet de eigenaar is van het onroerend goed, maar slechts de « huurder », en die het handelspand, waarover hij krachtens een huurovereenkomst beschikt, in huur geeft samen met de handelszaak waarvan hij « eigenaar » is. Welnu, dit is de toestand welke voorzien wordt door artikel 10 (12), dat het recht verleent het onroerend goed, samen met het verhuren van de handelszaak, in onderhuur te geven. Die veronderstelling doet zich dus niet zo zelden voor, en de wet zelf zal steeds meer dergelijke toestanden in 't leven roepen, want de gekoppelde verhuring van het onroerend goed en van de zaak zal voor elk eigenaar of hoofdhuurder een elegante oplossing zijn om vrij over de exploitant van die zaak te beschikken.

2) Wat er ook van weze, de tekst van artikel (41) is volstrekt algemeen. Het is niet mogelijk er enig onderscheid in aan te brengen, en, om onoplosbare meningsverschillen te voorkomen, heeft de Commissie geoordeeld de betekenis er van te moeten toelichten in die zin dat de wet, in haar huidige staat, slechts de *eigendom* van de handelszaak en niet de huur daarvan beschermt. De toekomst zal uitwijzen of dit netelig vraagstuk bij de wet dient geregeld.

Uit voorgaande opmerkingen blijkt dus, dat art. 10 (12) de onderverhuring toelaat in de voorwaarden die het bepaalt, maar dat de onderhuurder van de zaak geen andere voordelen geniet dan die welke hem door artikel 37, 2° (41, 2° van het ontwerp) worden toegekend.

Om elke dubbelzinnigheid ter zake te vermijden, heeft de Commissie geoordeeld de tekst van artikel (41, 2°), zodanig te moeten wijzigen, dat elke betwisting uitgesloten wordt.

3) On se demande d'ailleurs comment l'article (4) du projet, relatif à la durée minimum du bail, pourra être intégralement respecté en cas de sous-location de l'immeuble par le locataire principal. Celui-ci ne peut en effet conférer au sous-locataire, locataire du fonds, plus de droits qu'il n'en a lui-même : en cas de sous-location de l'immeuble, la seule garantie qui puisse être assurée au sous-locataire, sera une durée de bail égale à celle qui reste à courir pour le bail principal, sauf l'hypothèse où le locataire principal obtiendrait le renouvellement de son contrat avec le propriétaire.

4) Les difficultés que soulève l'article 10 (12) en matière de sous-location ne sont d'ailleurs pas épuisées. Que penser de l'hypothèse où le locataire principal donnerait l'immeuble en sous-location conjointement non pas à la location du fonds de commerce, mais à une « cession » de celui-ci ? Le cessionnaire, *propriétaire* du fonds, mais sous-locataire de l'immeuble, pourra-t-il se prévaloir de la protection de la loi ? On se demande comment, étant seulement sous-locataire de l'immeuble, il pourrait, sans le concours du locataire principal, imposer au propriétaire qui n'a aucun lien de droit avec lui, le renouvellement de sa sous-location ? Il n'a de rapports juridiques qu'avec son propre bailleur, qui est le locataire principal, et si ce dernier ne demande ou n'obtient pas le renouvellement de son bail, le sous-locataire n'aura que faire de sa « propriété commerciale ».

La solution de ce nouveau conflit paraît se trouver dans le texte de l'article 10 lui-même. Celui-ci, dans sa rédaction et son esprit, vise exclusivement l'opération combinée de sous-location de l'immeuble et de location du fonds de commerce. Il ne protège pas l'opération mixte de sous-location de l'immeuble avec « cession » du fonds de commerce. Dans cette dernière hypothèse, en effet, le locataire cédant ne cède pas au cessionnaire l'intégralité de ses droits, puisqu'il se réserve la disposition du bail. Il n'y a pas de véritable cession de fonds de commerce. Pareille opération ne bénéficie donc ni de la protection de la loi en général, ni de la protection particulière de l'article 10. Elle est inopposable au propriétaire qui peut l'interdire, sans recours possible au juge. S'il la tolère néanmoins, le sous-locataire, à la fin de son bail, sera sans recours contre personne. Le locataire principal qui aura aliéné le fonds de commerce en se réservant le bail, n'aura en effet plus de « propriété commerciale » à faire valoir, et il pourra se voir refuser par le bailleur le renouvellement de son bail.

5) D'une manière générale, en dehors de l'hypothèse limitée prévue à l'article (10), la sous-location à des fins commerciales échappe au domaine de la loi.

3) Men vraagt zich, overigens, af hoe artikel (4) van het ontwerp, betreffende de minimum-duur van de huur-overeenkomst, in geval van onderverhuring van het onroerend goed door de hoofdhuurder, volledig zal kunnen worden nageleefd. Deze kan inderdaad aan de onderhuurder, huurder van de handelszaak, niet meer rechten verlenen dan hij er zelf heeft : in geval van onderverhuring van het onroerend goed, kan aan de onderhuurder alleen een duur van de huurovereenkomst worden verzekerd die gelijk is aan de nog te lopen duur van de hoofdhuurovereenkomst, behoudens de onderstelling, dat de hoofdhuurder de hernieuwing van zijn contract met de eigenaar zou bekomen.

4) De moeilijkheden door artikel 10 (12) in zake onderverhuring opgeworpen, zijn daarmee niet van de baan. Wat te denken van de onderstelling, dat de hoofdhuurder het onroerend goed in onderhuur zou geven, niet gekoppeld aan de verhuring van de handelszaak maar aan de « afstand » van deze ? Zal de overnemer, *eigenaar* van de zaak, maar onderhuurder van het onroerend goed, zich kunnen beroepen op de bescherming van de wet ? Men vraagt zich af hoe hij, terwijl hij slechts onderhuurder is van het onroerend goed, zonder de medewerking van de hoofdhuurder, aan de eigenaar die geen enkel rechtsverband met hem heeft, de hernieuwing van zijn onderverhuring zou kunnen opleggen ? Hij heeft slechts rechtsbetrekkingen met zijn eigen verhuurder, die de hoofdhuurder is, en zo deze laatste de hernieuwing van zijn huurovereenkomst niet vraagt of niet bekomt, zal de onderhuurder niets meer kunnen aanvangen met zijn « handels-eigendom ».

De oplossing van dit nieuw conflict blijkt in de tekst van artikel 10 zelf te liggen. De vorm en de geest van dit artikel doelt uitsluitend op de gekoppelde verrichting van de onderverhuring van het onroerend goed en de verhuring van de handelszaak. Het beschermt niet de gemengde verrichting van de onderverhuring van het onroerend goed met de « afstand » van de handelszaak. In die laatste onderstelling, staat de huurder overdrager niet al zijn rechten af aan de overnemer, vermits hij zich de beschikking over de huurovereenkomst voorbehoudt. Er is geen werkelijke afstand van handelszaak. Een dergelijke verrichting geniet dus noch de bescherming van de wet in 't algemeen, noch in 't bijzonder van artikel 10. Zij kan niet worden ingeroepen tegen de eigenaar die ze verbieden kan, zonder dat verhaal bij de rechter mogelijk is. Indien hij ze niettemin duldt, zal de onderhuurder, bij het verstrijken van zijn huurovereenkomst, tegen niemand verhaal hebben. De hoofdhuurder die de handelszaak zal hebben verevend mits zich tevens de huurovereenkomst voor te behouden, zal inderdaad geen « handelseigendom » meer kunnen doen gelden, en hij kan, vanwege de verhuurder, een weigering opløpen voor de hernieuwing van zijn huurovereenkomst.

5) In algemene zin, en buiten de in het artikel (10) voorziene beperkte onderstelling, ontsnapt de onderverhuring voor handelsdoeleinden aan het toepassingsgebied van de wet.

Le sous-locataire n'a pas plus de droits à se maintenir dans l'immeuble que n'en a le locataire principal vis-à-vis du propriétaire: la sous-location n'est pas opposable au bailleur principal, et ceci exclut le principe fondamental du droit au renouvellement.

En outre, sauf l'hypothèse de l'article 10 (sous-location conjointe à la location du fonds), le locataire, commerçant ou non, qui donne tout ou partie des locaux en sous-location à des fins commerciales, se met en contravention avec l'article 2 de la loi. Il crée aussi une cause de résiliation du bail (article 1729 du Code civil) et en tout cas un motif de non-renouvellement de celui-ci sur base de l'article 14, 4°, de la loi.

La Commission a cru opportun de commenter brièvement les situations complexes qui peuvent résulter de la sous-location des lieux, afin de bien délimiter le champ d'application de la loi dans des matières que le projet gouvernemental n'a pas nettement discriminées.

Section 6. — Droit au renouvellement du bail.

(Articles 12 à 27 du texte de la Commission.)
(Articles 14 à 33 du texte du projet.)

Cette partie du projet constitue le point névralgique de la loi sur la protection du fonds de commerce.

Elle obéit à deux principes:

1) le droit du preneur au renouvellement du bail sur base de la « valeur locative normale » déterminée à l'article (26), sauf l'exercice par le bailleur, d'un droit de reprise justifié par un usage légitime du droit de propriété (exposé des motifs, page 7);

2) en cas de concours avec un tiers, le droit de préférence du preneur à offre égale. Faute de faire offre égale le preneur sortant cède la place au tiers, moyennant une indemnité d'éviction.

Ce système constitue le pas définitif que la loi du 30 mai 1931 n'avait pas voulu franchir. Cette loi instituait uniquement un droit de préférence mitigé: le preneur sortant pouvait demander la préférence, mais le bailleur n'était pas tenu de la lui accorder, même à offre égale. Et le bailleur ne devait d'indemnité au preneur évincé que s'il établissait dans les lieux un commerce identique ou similaire, ou s'il donnait les lieux en location à un tiers dans le même but. L'indemnité du preneur sortant se fondait ainsi sur l'idée de l'enrichissement sans cause ou du détournement de clientèle.

Deux catégories d'amendements, fondamentalement opposés dans leur principe et leur organisation, ont été proposées au système du projet actuel.

De onderhuurder heeft niet meer recht om in het onroerend goed gevestigd te blijven dan de hoofdhuurder ten opzichte van de eigenaar: de onderverhuuring kan de hoofdverhuurder niet worden tegengesteld, en dit sluit het grondbeginsel uit en van het recht op hernieuwing.

Bovendien, behoudens de veronderstelling voorkomend in artikel 10 (onderverhuuring gekoppeld met verhuuring van de handelszaak), overtreedt de al dan niet handeldrijvende huurder die de lokalen geheel of ten dele voor handelsdoeleinden onderverhuurt, artikel 2 der wet. Hij doet aldus een reden tot verbreking der verhuuring ontstaan (art. 1729 van het Burgerlijk Wetboek) en in ieder geval een reden tot niet-hernieuwing er van op grond van artikel 14, 4°, der wet.

De Commissie heeft het gepast geoordeeld bondig de gemengde toestanden toe te lichten die door de onderverhuuring kunnen ontstaan, ten einde het toepassingsgebied van de wet te begrenzen waardoor het regeringsontwerp geen duidelijk onderscheid wordt gemaakt.

Afdeling 6. — Recht op hernieuwing van de huurovereenkomst.

(Artikelen 12 tot 27 van de tekst der Commissie.)
(Artikelen 14 tot 33 van de tekst van het ontwerp.)

Dit gedeelte van het ontwerp is het gevoelig punt van de wet tot bescherming van de handelszaak.

Het houdt rekening met twee beginselen:

1) het recht van de huurder op hernieuwing van de huurovereenkomst op grondslag van de in artikel (26) bepaalde « normale huurwaarde », behoudens uitoefening, door de verhuurder, van een recht van terugname gerechtvaardigd door een rechtmatig gebruik van het eigendomsrecht (memorie van toelichting, bladzijde 7);

2) in geval van samen optreden met een derde, voorkeurrecht van de huurder bij gelijk aanbod. Bij gebreke van een gelijk aanbod, ruimt de uittredende huurder de plaats voor de derde, mits een uitwinningsvergoeding.

Dit stelsel vormt de beslissende stap die de wet van 30 Mei 1931 niet heeft willen zetten. Die wet voerde alleen een gemengd voorkeurrecht in: de uittredende huurder kon de voorkeur aanvragen, doch de verhuurder was niet verplicht ze hem te verlenen, zelfs bij gelijk aanbod. En de verhuurder was aan de uitgewonnen huurder slechts vergoeding verschuldigd wanneer hij in dezelfde lokalen een zelfde of gelijkaardige handel vestigde, of wanneer hij de plaatsen tot hetzelfde doel verhuurde aan een derde. De vergoeding van de uittredende huurder steunde aldus op de gedachte van de verrijking zonder oorzaak of van de afleiding van clientèle.

Twee reeksen van amendementen, in de grond strijdig wat hun beginsel en hun inrichting betreft, werden op het stelsel van het huidig ontwerp voorgesteld.

Il apparaît nécessaire pour la clarté des débats que cette question suscitera devant la Chambre, d'exposer brièvement les trois systèmes en présence.

A. — *Système du projet du gouvernement.*

Le bail ne se reconduit pas d'office à l'expiration du terme légal. Le preneur doit en demander le renouvellement dans les délais prescrits à l'article (14) à peine de forclusion.

Le droit au renouvellement s'applique en principe aux locations accessoires (articles 15).

Le preneur fait connaître au bailleur ses propositions (article 14).

Le bailleur notifie ses réponses.

a) *Il peut refuser le renouvellement pour les raisons suivantes, énumérées à l'article (16) :*

— il veut occuper les locaux lui-même ou les faire occuper par sa proche famille (article 16, 1°).

— il veut enlever à l'immeuble sa destination commerciale (article 16, 2°).

— il veut reconstruire l'immeuble ou la partie de l'immeuble où le preneur exerce son commerce (article 16, 3°).

Ces trois raisons sont considérées comme un « postulat du droit de propriété » (exposé des motifs, page 7).

Les deux premières sont sans recours ni indemnité. Mais s'il y a fraude, le bailleur paiera l'indemnité d'éviction (article 35).

— il estime que le preneur a manqué gravement à ses obligations ou a commis des faits illicites rendant la continuation du bail impossible (article 16, 4°).

— il excipe d'une offre supérieure d'un tiers. Ce motif est peu clairement exprimé à l'alinéa premier de l'article 16, par simple référence à l'article 29.

— enfin, il veut sans discussion possible se débarrasser du preneur en lui offrant une indemnité d'éviction payable avant son départ, et équivalente au préjudice que le refus de renouvellement lui inflige (article 16, 5°).

Le preneur peut contester les motifs sous 3° et 4°. Il portera la contestation devant le juge.

b) Le bailleur peut d'autre part ne pas s'opposer en principe au renouvellement du bail, mais faire des contre-propositions quant au loyer et aux autres modalités du bail (article 21).

Voor de klaarheid van de besprekingen waartoe deze aangelegenheid aanleiding zal geven in de Kamer, lijkt het nodig een bondige uiteenzetting te geven van de drie tegenover elkander staande stelsels.

A. — *Stelsel van het Regeringsontwerp.*

Na verloop van de wettelijke termijn, geschiedt de wederinhuring niet ambtshalve. De huurder moet de hernieuwing van de huurovereenkomst binnen de door artikel (14) gestelde termijnen, op straffe van uitsluiting, aanvragen.

Het recht op hernieuwing geldt in beginsel voor de volgende lokalen (artikel 15).

De huurder maakt zijn voorstellen aan de verhuurder bekend (artikel 14).

De verhuurder betekent zijn antwoorden :

a) *Hij kan de hernieuwing om de volgende in artikel (16) opgesomde redenen weigeren :*

— hij wil de lokalen zelf betrekken of ze door zijn naaste bloedverwanten laten betrekken (artikel 16, 1°) ;

— hij wil aan het onroerend goed zijn handelsbestemming onttrekken (artikel 16, 2°) ;

— hij wil het onroerend goed of het gedeelte van onroerend goed waarin de huurder zijn handel uitoefent, heropbouwen (artikel 16, 3°) ;

Deze drie redenen worden beschouwd als een uitvloeisel van het eigendomsrecht (memorie van toelichting, bladzijde 7).

Voor de eerste twee bestaat noch verhaal noch vergoeding. Doch indien er bedrog bestaat, zal de verhuurder de uitwinningsvergoeding betalen (artikel 35) ;

— hij is van oordeel, dat de huurder zich aan zware tekortkomingen heeft schuldig gemaakt of dat hem onrechtmatige daden kunnen worden ten laste gelegd, waardoor de voortzetting van de huurovereenkomst onmogelijk wordt gemaakt (artikel 16, 4°) ;

— hij beroept zich op het hoger aanbod van een derde. Die reden wordt op weinig duidelijke wijze uitgedrukt in de eerste alinea van artikel 16, door eenvoudige verwijzing naar artikel 29 ;

— ten slotte, wil hij zich, zonder mogelijke betwisting, van de huurder ontdoen door hem een vóór zijn vertrek betaalbare uitwinningsvergoeding aan te bieden, overeenstemmend met de schade die hem door het weigeren van de hernieuwing wordt berokkend (artikel 16, 5°).

De huurder kan de sub 3° en 4° vermelde redenen betwisten. Hij zal de betwisting vóór de rechter brengen.

b) De verhuurder kan, anderzijds, in beginsel, niet gekant zijn tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst, doch hij kan tegenvoorstellen doen wat de huurprijs en andere modaliteiten van de huurovereenkomst betreft (artikel 21).

Le preneur qui n'est pas d'accord au sujet de ces contre-propositions doit, dans un délai de rigueur, à peine de forclusion, s'en pourvoir devant le juge.

Devant le juge, le preneur peut prouver que le loyer demandé par le bailleur excède la valeur locative normale telle qu'elle est déterminée par la loi (article 26).

Le juge en appelle aux experts (article 27).

A ce moment, le bailleur peut faire intervenir le tiers enchérisseur. Il doit citer celui-ci en l'invitant à libeller son offre en des termes tels qu'elle l'engagerait irrévocablement si elle était acceptée (article 28).

Le preneur peut aussitôt faire une offre égale, et le bail lui est adjugé (article 28).

Il peut aussi contester la sincérité de l'offre du tiers. Si le juge lui donne raison, le loyer est fixé à la valeur locative normale établie à l'article 26 (article 29).

Si l'offre du tiers n'est pas contestée quant à sa sincérité, ou est reconnue sincère par le juge, et si le preneur refuse de faire offre égale, il va se passer ce qui suit :

— si le preneur a offert la valeur locative normale, et que l'offre du tiers excède cette offre de plus d'un quart, le tiers est préféré, mais le bailleur doit payer au preneur évincé l'indemnité d'éviction prévue à l'article (34), quel que soit le commerce que le tiers viendra établir. S'il y a désaccord sur le montant de l'indemnité, le juge intervient à nouveau et le preneur sortant pourra demeurer dans les lieux jusqu'à l'entier paiement (article 29, alinéas 2 et 3).

— si l'offre du tiers n'excède pas de plus du quart la valeur locative normale, le tiers est encore préféré, mais dans ce cas, et dans l'hypothèse seulement où le tiers établit dans les lieux une industrie ou un commerce en tout ou partie similaires, le bailleur et le tiers comme caution de ce dernier, doivent payer au preneur sortant, si celui-ci la réclame, une indemnité limitée à l'accroissement de valeur locative révélé par l'offre du tiers.

B. — *Système des amendements proposés par le document 339.*

Dans ce système, le droit au bail apparaît comme le domaine éminent de la propriété commerciale.

Le locataire, une fois titulaire du bail, ne doit plus en demander le renouvellement à l'expiration de son terme légal. Le bail se reconduit de plein droit, pour une durée égale à sa durée initiale.

Le bailleur n'a qu'un droit limité d'opposition à la reconduction du bail.

Ce droit est restreint aux quatre premières hypothèses prévues par l'article (16) du projet gouvernemental.

De huurder die het niet eens is over die tegenvoorstellen moet, binnen een gestelde termijn, op straffe van uitsluiting, zich vóór de rechter voorzien.

Vóór de rechter kan de huurder het bewijs leveren, dat de door de verhuurder gevraagde huur de normale huurwaarde, zoals door de wet bepaald, te boven gaat (artikel 26).

De rechter doet beroep op deskundigen (artikel 27).

Op dat ogenblik, mag de verhuurder de opbiedende derde laten tussenkomen. Hij moet deze oproepen en hem verzoeken zijn aanbod in zodanige bewoordingen uit te drukken dat het hem onwederroepelijk zou binden, in geval van aanvaarding (artikel 28).

De huurder mag onmiddellijk een gelijk aanbod doen en alsdan wordt hem de huurovereenkomst toegewezen (artikel 28).

Hij mag ook de oprechtheid van het aanbod van de derde betwisten. Zo hij door de rechter in het gelijk wordt gesteld, wordt de huur vastgesteld op het bedrag van de overeenkomstig artikel 26 bepaalde normale huurwaarde (artikel 29).

Wanneer het aanbod van de derde niet wordt betwist, wat de echtheid er van betreft, of door de rechter echt wordt bevonden, en de huurder weigert een gelijk aanbod te doen, zal zich het volgende voordoen :

— zo de huurder de normale huurwaarde aangeboden heeft en het aanbod van de derde dit aanbod met meer dan één vierde te boven gaat, wordt de voorkeur gegeven aan de derde, doch de verhuurder moet aan de uitgewonnen huurder de in artikel (34) voorziene uitwinningvergoeding betalen, welk ook de handel weze die de derde er zal vestigen. Zo er onenigheid bestaat over het bedrag van de vergoeding, zal de rechter opnieuw tussenkomen en mag de uittredende huurder in de lokalen blijven tot volledige afbetaling (artikel 29, alinea's 2 en 3).

— zo het aanbod van de derde de normale huurwaarde niet meer dan een vierde te boven gaat, wordt de derde nog verkozen, doch in dit geval, en in de onderstelling, dat de derde in de lokalen een handels- of nijverheidsbedrijf zou vestigen dat geheel of ten dele gelijkaardig is, moeten de verhuurder en de derde, als borg van laatstgenoemde, aan de uittredende huurder, zo deze ze eist, een vergoeding betalen, beperkt tot de verhoging van de huurwaarde blijkend uit het aanbod van de derde.

B. — *Stelsel van de amendementen voorgesteld in stuk 339.*

Volgens dit stelsel, lijkt het recht op huurceel het domein bij uitstek van de handelseigendom.

Eens dat de huurder in het bezit is van een huurovereenkomst, moet hij de hernieuwing er van niet meer vragen, na verloop van de wettelijke termijn. De huurovereenkomst wordt van rechtswege hernieuwd voor een duur gelijk aan haar oorspronkelijke duur.

De verhuurder heeft slechts een beperkt recht van verzet tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst.

Dit recht wordt beperkt tot de eerste vier onderstellingen, voorzien door artikel (16) van het Regeringsontwerp.

En dehors de ces quatre hypothèses, le propriétaire n'a ni le droit, ni même la possibilité de disposer de son bien.

Il ne peut notamment, comme dans le système de projet, exercer son droit de reprise en offrant l'indemnité d'éviction.

Il ne peut davantage opposer au preneur sortant l'offre d'un tiers : le renouvellement du bail est ainsi soustrait à toute action des lois de l'offre et de la demande.

Enfin, le droit d'opposition, fondé sur les alinéas 1, 2 et 3 de l'article (14) du projet gouvernemental, considérés par celui-ci comme les « postulats du droit de propriété » (page 7 de l'exposé des motifs), ne peut s'exercer que moyennant le paiement de l'indemnité d'éviction établie par l'article (34).

Seul le manquement grave du preneur à ses obligations peut s'opposer à la reconduction du bail sans indemnité.

L'auteur de l'amendement s'est défendu d'obéir à un esprit de système ou à des conceptions idéologiques. Il estime que la solution proposée est la consécration normale du fait social que constitue la propriété commerciale : c'est, expose-t-il, une solution démocratique protégeant efficacement le fonds de commerce.

Ce système s'est heurté à une forte opposition au sein de la Commission.

Les griefs suivants ont été formulés à son endroit :

a) Le système obéit à une doctrine qui institue la propriété commerciale comme le droit rival de la propriété foncière. L'appropriation du bail par le locataire grève la propriété d'une servitude à perpétuité qui est la négation des principes fondamentaux de notre droit des conventions.

b) Le renouvellement du bail est un intérêt légitime à protéger, mais non un droit souverain sur la chose : dès lors, l'indemnité d'éviction attachée de façon absolue à tout usage du droit de reprise par le propriétaire obéit à une conception indéfendable au regard de l'exercice légitime du droit de propriété.

Le projet de loi, obéissant au courant d'idées qui tend à restreindre l'usage du droit de propriété aux motifs socialement légitimes, a justement exonéré cet usage de toute indemnité d'éviction, chaque fois que le droit de reprise du propriétaire s'exerce dans les conditions déterminées aux quatre premiers paragraphes de l'article (16), sauf la fraude (article 35) ou l'acte de concurrence illicite (article 34).

En cas d'usage légitime, l'intérêt du propriétaire l'emporte légalement sur celui du locataire qui a épuisé le temps de la convention, et aucun principe ne justifie en

Buiten die vier onderstellingen, heeft de eigenaar noch het recht noch zelfs de mogelijkheid om over zijn goed te beschikken.

Hij kan namelijk niet, zoals in het stelsel van het ontwerp, zijn terugnemingsrecht uitoefenen door aanbidding van de uitwinningsvergoeding.

Hi kan, evenmin, tegen de uittredende huurder het aanbod van een derde aanvoeren : de hernieuwing van de huurovereenkomst wordt aldus onttrokken aan iedere invloed van de wetten betreffende vraag en aanbod.

Ten slotte, mag het recht van verzet, steunend op alinea's 1, 2 en 3 van artikel (14) van het ontwerp der Regering, door deze laatste beschouwd als uitvloeisels van het eigendomsrecht (bladzijde 7 van de memorie van toelichting), slechts worden uitgeoefend mits betaling van de door artikel (34) bepaalde uitwinningsvergoeding.

Alleen de zware tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen kan aanleiding geven tot verzet tegen de verlenging van de huurovereenkomst zonder vergoeding.

De steller van het amendement beweerde niet beïnvloed te zijn door stelselzucht noch ideologische opvattingen. Hij is van oordeel, dat de voorgestelde oplossing de normale bevestiging uitmaakt van het maatschappelijk feit dat de handelseigendom uitmaakt : het is, zegt hij, een democratische oplossing tot doelmatige bescherming van de handelszaak.

Dit stelsel stuitte in de Commissie op heftig verzet.

De volgende bezwaren werden er tegen aangevoerd :

a) het stelsel beantwoordt aan een leer volgens welke de handelseigendom wordt beschouwd als het mededingend recht van de grondeigendom. De toeëigening van de huurovereenkomst door de huurder bezwaart de eigendom met een blijvende erfdienstbaarheid, die de grondbeginselen miskent van ons overeenkomstenrecht ;

b) de hernieuwing van de huurovereenkomst is een belang dat moet worden beschermd, doch geen oppermachtig recht op de zaak : derhalve, beantwoordt de uitwinningsvergoeding die op volstreekte wijze wordt gehecht aan ieder gebruik van het terugnemingsrecht door de eigenaar, aan een niet te verdedigen opvatting ten opzichte van de gewettigde uitoefening van het eigendomsrecht.

Het wetsontwerp dat beantwoordt aan de gedachtenstroming die er toe strekt het gebruik van het eigendomsrecht te beperken tot de in maatschappelijk opzicht gewettigde redenen, heeft terecht dit gebruik vrijgesteld van elke uitwinningsvergoeding, telkens als het terugnemingsrecht van de eigenaar wordt uitgeoefend onder de in de eerste vier paragrafen van artikel (16) bepaalde voorwaarden, behoudens bedrog (artikel 35) of de daad van ongeoorloofde mededinging (artikel 34).

In geval van rechtmatig gebruik, heeft het belang van de eigenaar wettelijk de voorrang op dit van de huurder die de in de overeenkomst voorziene tijd heeft laten voor-

ce cas l'établissement d'une indemnité d'éviction fondée sur le seul fait de l'usage du droit de propriété. Il n'y a pas, en la matière, de droit acquis à la jouissance du bail.

Par contre, la protection de l'intérêt du commerçant postule que l'usage du droit de propriété non justifié par les motifs prévus à l'article 16, 1°, 2°, 3° et 4°, ne puisse s'exercer que moyennant l'indemnité d'éviction. Celle-ci est alors la contre-partie de l'exercice d'une faculté qui trouve dans les seules convenances du propriétaire sa raison d'être et ses mobiles. Mais aucun principe ne justifie non plus que cette faculté soit interdite au propriétaire, dès qu'il offre l'indemnité.

Cette dernière idée trouve sa juste expression dans le dernier alinéa de l'article (16) du projet.

Cet article, ainsi équilibré, établit un système qui ne vise pas à faire prévaloir une forme de propriété sur l'autre, mais à régler en équité leurs intérêts réciproques.

c) du point de vue économique, le système proposé aboutit à des résultats gravement préjudiciables aux deux formes de propriété et aux transactions commerciales. La propriété foncière, liée au locataire à perpétuelle demeure, subit la loi du loyer dirigé qui engendre l'avitement du revenu et de l'immeuble. Par contre, le fonds de commerce nanti du privilège du bail perpétuel, devient une valeur surfaite, un obstacle à la liberté commerciale, un facteur de spéculations, de pratiques malsaines et de vie chère.

d) Indépendamment de ces considérations de principe, le système préconisé se heurte d'ailleurs à des difficultés techniques qui le rendent inviable dans le cadre du projet de loi. On se demande quelle utilité a encore, dans ce chapitre, l'article (26) du projet : le preneur n'aura jamais à prouver que le loyer demandé par le bailleur excède la valeur locative normale, puisque le bailleur n'aura même pas la faculté de proposer un prix. L'article (30), relatif aux conditions accessoires du nouveau bail, devient lui-même sans objet, puisque le propriétaire ne peut rien proposer. Les articles (34) et (35) doivent tout autant disparaître, puisque l'indemnité d'éviction attachée à tout droit de reprise quelconque exercé par le bailleur, exclut jusqu'à la notion de fraude et par conséquent l'idée même d'une sanction.

C. — *Système des amendements proposés par le document 385.*

Ce système, tout en suivant la ligne générale du projet de loi, s'applique à corriger les graves écueils que certaines de ses dispositions comportent, au sens des promoteurs,

bijgaan, en geen enkel beginsel rechtvaardigt, in zulk geval, de invoering van een uitwinningvergoeding steunend op het enkel feit van het gebruik van het eigendomsrecht. Op dit gebied, bestaat geen verworven recht op het genot van de huurovereenkomst.

Daarentegen, brengt de bescherming van het belang van de handelaar mede, dat het gebruik van het eigendomsrecht, niet gerechtvaardigd door een van de in artikel 16, 1°, 2°, 3° en 4° voorziene redenen, niet kan worden uitgeoefend dan mits betaling van de uitwinningvergoeding. Deze is alsdan het tegendeel van de uitoefening van dit recht dat zijn bestaans- en beweegredenen vindt in het belang alleen van de eigenaar. Doch door geen enkel beginsel wordt evenmin gerechtvaardigd, dat dit recht aan de eigenaar wordt ontzegd zodra hij de vergoeding aanbiedt.

Dit laatste denkbeeld komt op juiste wijze tot uiting in de laatste alinea van artikel (16) van het ontwerp.

Het aldus gesteld artikel voert een stelsel in, dat er niet toe strekt de voorrang te geven aan een vorm van eigendom ten opzicht van een andere, doch in billijkheid hun wederzijdse belangen te regelen.

c) Op economisch gebied, leidt het voorgestelde stelsel tot resultaten die zeer schadelijk zijn voor beide vormen van eigendom en voor de handelstransacties. De aan de huurder tot een blijvend gebruik verbonden grondeigendom is onderworpen aan de wet van de opgelegde huurprijs die het inkomen en de waarde van het onroerend goed sterk doet dalen. Daarentegen, wordt de handelszaak die het voordeel van de bestendige huurovereenkomst geniet een overschatte waarde, een hinderpaal voor de handelsvrijheid, een factor van speculaties, ongezonde praktijken en levensduurte.

d) Afgezien van die principiële beschouwingen, stoot het voorgestelde stelsel overigens op technische moeilijkheden waardoor het in het kader van het wetsontwerp onleefbaar wordt. Men vraagt zich af welk nut, in dit hoofdstuk, artikel (26) van het ontwerp nog heeft : de huurder zal nooit dienen te bewijzen, dat de door de verhuurder gevraagde huur de normale huurwaarde te boven gaat, vermits de verhuurder zelfs het recht niet zal hebben om een prijs voor te stellen. Artikel (30), betreffende de bijkomende voorwaarden van de nieuwe huurovereenkomst, wordt zelf overbodig, vermits de eigenaar niets mag voorstellen. Artikelen (34) en (35) dienen eveneens weg te vallen, vermits de uitwinningvergoeding die gepaard gaat met ieder recht van welkdanige terugnemering, uitgeoefend door de eigenaar, zelfs het begrip van bedrog en bijgevolg het denkbeeld zelf van een sanctie uitsluit.

C. — *Stelsel van de bij stuk n° 385 voorgestelde amendementen.*

Dit stelsel, ofschoon het de algemene lijn van het wetsontwerp volgt, strekt er toe de gevaarlijke klippen te vermijden die, naar de mening van de indieners van die amende-

pour le régime de la propriété foncière, la liberté et la santé des conventions de bail et des transactions sur fonds de commerce.

Les promoteurs des amendements aux articles (14) à (33) du projet gouvernemental, ont fait à ce projet les objections suivantes :

a) *en ce qui concerne le loyer à appliquer au nouveau bail :*

Les auteurs des amendements reprennent ici les considérations déjà adoptées par la Commission à propos de l'article 7 relatif à la révision du loyer en cours de bail.

Ils ont, à cette occasion, fait observer que le loyer, librement fixé à l'origine, pouvait, dans le système du projet gouvernemental, être ramené dès l'expiration du premier triennat, à la règle restrictive inscrite à l'article (26). Le preneur, maître du bail, était du même fait maître du loyer, la conjoncture devant, dans l'ordre normal des choses, et vu les critères déjà critiqués de l'article (26), jouer principalement en sa faveur.

Or, ce renversement de la situation est encore plus apparent et moins justifié dans l'hypothèse du renouvellement du bail. Le projet, ainsi qu'il a déjà été observé, assure au locataire le droit au renouvellement : le locataire n'est donc plus lié à la seule bonne volonté ou aux seules exigences du bailleur ; il a de toute manière le droit de rester, le but principal de la loi est ainsi atteint.

Dès lors, puisqu'à l'occasion de la détermination du loyer originaire, les parties sont autorisées à convenir librement de celui-ci, pourquoi ne pas leur restituer, au moment de la conclusion du second bail, une liberté analogue ? Si le renouvellement du bail constitue un nouveau bail, pourquoi river le nouveau loyer aux règles restrictives d'une valeur locative imposée ? Le droit du preneur au renouvellement du bail ne doit pas empêcher les parties de revoir leur situation respective sous un angle nouveau. Le droit au renouvellement du bail postule, en toute logique et justice, dans une loi d'intérêt commun, une situation aussi égale que possible des parties. Il faut donc, dans la thèse des promoteurs des amendements, détacher la fixation du nouveau loyer d'une subordination trop rigide au loyer du bail expiré. Cette précaution paraît essentielle à la santé du régime.

Comment réaliser cette égalité ? Les auteurs du texte nouveau destiné à remplacer l'article (26) du projet, proposent, une fois encore, d'abandonner la notion statique de la « valeur locative normale », en faveur de la notion de l'offre et de la demande. Lorsque le bailleur aura proposé un nouveau loyer, le preneur sera admis à prouver non pas

menten, verscholeden zitten in sommige van zijn beschikkingen voor het regime van de grondeigendom, voor de vrijheid en de deugdelijkheid van de huurovereenkomsten en van de transacties op handelszaken.

De indieners van de amendementen op artikelen 14 tot 33 van het Regeringsontwerp hebben in dit opzicht volgende opwerpingen gemaakt :

a) *betreffende de huurprijs toe te passen op de nieuwe huurovereenkomst.*

De indieners van de amendementen nemen hier de beschouwingen over die reeds door de Commissie werden aangenomen in verband met artikel 7, betreffende de herziening van de huur in de loop van de huurovereenkomst.

Zij deden, naar aanleiding daarvan, opmerken dat de huur die oorspronkelijk vrijwillig werd vastgesteld, onder het stelsel van het Regeringsontwerp na het verlopen van de eerste termijn van drie jaar kon worden teruggebracht tot de beperkende regel vermeld in artikel (26). De huurder, meester van de huurovereenkomst, was daardoor tevens meester van de huur, vermits de conjunctuur, volgens de normale gang van zaken en gelet op de criteria van artikel (26), waarop reeds kritiek werd uitgeoefend, vooral in zijn voordeel moest uitvallen.

Welnu, die omkering van de toestand is nog duidelijker en nog minder gewettigd in de onderstelling van de hernieuwing der huurovereenkomst. Zoals reeds werd opgemerkt, waarborgt het ontwerp aan de huurder het recht op hernieuwing : de huurder is derhalve niet meer alleen gebonden aan de goede wil en aan de eisen van de verhuurder ; hij heeft alleszins het recht om te blijven. Zo wordt het hoofddoel van de wet bereikt.

Waarom zou men dan aan partijen, vermits zij naar aanleiding van de vaststelling van de oorspronkelijke huur dienaangaande vrij een overeenkomst mogen treffen, bij het sluiten van de tweede huurovereenkomst geen dergelijke vrijheid teruggeven ? Indien de hernieuwing van de huurovereenkomst een nieuwe huurovereenkomst uitmaakt, waarom dan de nieuwe huur vastklinken aan de beperkende regels van een opgelegde huurwaarde ? Het recht van de huurder op hernieuwing van de huurovereenkomst mag partijen niet verhinderen hun respectieve toestand onder een nieuw oogpunt te herzien. Het recht op hernieuwing van de huurovereenkomst postuleert, logischerwijze en in alle billijkheid, in een wet van gemeenschappelijk belang, een zo gelijk mogelijke toestand tussen partijen. Volgens de stelling van de indieners der amendementen, dient de vaststelling van de nieuwe huur, derhalve, te worden bevrijd van een te strakke ondergeschiktheid van de huur aan de verstreken huurovereenkomst. Die voorzorg blijkt van overwegend belang te zijn voor een gezonde regeling.

Hoe kan die gelijkheid worden tot stand gebracht ? De indieners van de nieuwe tekst, die bestemd is om artikel (26) van het ontwerp te vervangen, stellen eens te meer voor het statisch begrip « normale huurwaarde » te laten varen, ten voordele van het begrip van vraag en aanbod. Wanneer de verhuurder een nieuwe huur heeft voorgesteld,

que ce loyer dépasse la valeur locative normale établie à l'article (26), mais bien que ce loyer « dépasse le prix communément demandé dans l'agglomération ou la région, pour des immeubles, parties d'immeubles ou locaux comparables soit par la nature, soit par l'importance, soit par la situation », ces trois critères pouvant jouer cumulativement.

Le nouveau loyer est ainsi réintégré dans le marché des loyers communément demandés pour des baux nouveaux à l'époque du renouvellement ou dans les années les plus proches. Il est de son époque, comme tout nouveau bail, et il suit la courbe normale de l'offre et de la demande. Il ne faut pas que la situation acquise par le preneur empêche le propriétaire, lié aux critères de l'article (26), de pouvoir réajuster le loyer en fonction du marché régnant qui peut ne pas correspondre au système de l'article (26), même assoupli.

Des objections ont été opposées par divers membres de la Commission au nouveau système préconisé.

Un membre a émis l'opinion que ce système permettra au propriétaire de « gagner à tout coup ». Le propriétaire, a opiné ce membre, arrivera toujours à obtenir une augmentation du loyer, et c'est le consommateur qui en pâtira.

Il a été répondu à cette objection que la loi discutée s'applique à une situation économique normale. Dans les époques comme celle que nous vivons, les lois spéciales compriment justement les loyers qui tendent à rejoindre le niveau des prix. Mais dans une situation économique stabilisée, la courbe des loyers démontre que ceux-ci ont davantage tendance à baisser qu'à s'élever, parce que l'abondance des immeubles, la rareté de la demande, ou simplement les doléances des locataires commerçants contraignent les propriétaires à des sacrifices qui se mesurent à la médiocrité des baux. L'histoire des baux commerciaux au cours de la période de 1930 à 1940 est à cet égard convaincante. Une fois l'arme de la résiliation du bail retirée au propriétaire, c'est bien plutôt lui qui doit être prémuni contre une baisse injustifiée du revenu immobilier, que le locataire contre la hausse.

En ce qui concerne d'autre part le danger d'accroissement du coût de la vie, ce danger peut tout aussi bien et davantage se réaliser — l'expérience d'autres pays l'a démontré — par la surestimation des fonds de commerce négociés à des prix prohibitifs en raison du bail perpétuel, que par une augmentation de loyer qui n'affecte pas dans la même mesure les charges du locataire commerçant.

Un autre membre a estimé que la notion du « prix communément demandé » était trop vague, et ne se prêtait pas à des critères adéquats.

Cette appréhension ne paraît pas fondée. L'adoption du nouveau texte proposé est au contraire de nature à favori-

zal de huurder het bewijs er van mogen leveren, niet dat die huur de bij artikel (26) vastgestelde normale huurwaarde te boven gaat, maar dat die huur « hoger is dan de gewoonlijke gevraagde prijs onroerende eigendommen, gedeelten van onroerende eigendommen of lokalen die daarmee, hetzij door hun aard, hetzij door hun belangrijkheid, hetzij door hun ligging kunnen vergeleken worden ». Die drie criteria kunnen samengevoegd worden.

De nieuwe huur wordt aldus terug ingeschakeld in de markt van de voor nieuwe huurovereenkomsten gewoonlijk gevraagde huurprijzen ten tijde van de hernieuwing of in de dichtstbij gelegen jaren. Zij behoort, zoals iedere nieuwe huurovereenkomst, tot haar tijd en volgt de normale curve van vraag en aanbod. De door de huurder verworven toestand mag de eigenaar, die aan de criteria van artikel (26) gebonden is, niet verhinderen de huur aan te passen in verband met de geldende markt, die niet zou kunnen overeenstemmen met het stelsel van artikel (26), zelfs indien het soepeler zou worden gemaakt.

Opwerpingen werden door verscheidene leden van de commissie tegen het nieuwe voorgestelde stelsel gemaakt.

Een lid sprak de mening uit, dat dit stelsel aan de eigenaar zal toelaten « op iedere zet te winnen ». De eigenaar, aldus dit lid, zal er steeds in slagen een verhoging van de huur te bekomen en het zal de gebruiker zijn die er onder lijdt.

Op deze opwerping werd geantwoord, dat de besproken wet geldt voor een normale economische toestand. In tijden zoals deze die wij thans beleven, beperken bijzondere wetten precies de huurprijzen die een neiging vertonen om het prijsniveau te bereiken. In een gestabiliseerde economische toestand, echter, blijkt uit de curve der huurprijzen, dat deze veeleer een neiging vertonen om te dalen dan om te stijgen, omdat de overvloed der onroerende eigendommen, de schaarsheid van de vraag, of eenvoudig de klachten van de handeldrijvende huurders de eigenaars dwingen tot toegevingen, die kunnen gemeten worden naar het lage peil der huurprijzen. De geschiedenis van de handelshuurovereenkomsten tijdens de periode van 1930 tot 1940 is, in dit opzicht, overtuigend. Zodra de eigenaar wordt beroofd van het wapen van de verbreking der huurovereenkomst, dient veeleer hij te worden beschermd tegen een ongewettigde daling van het inkomen van onroerende goederen, dan wel de huurder tegen de stijging er van.

Wat, anderzijds, het gevaar betreft van een stijging van de levensduur, kan dit gevaar evenzeer en zelfs in grotere mate — zoals de ondervinding van andere landen heeft aangetoond — ontstaan uit de overschatting van de handelszaken die tegen prohibitieve prijzen worden verhandeld wegens de bestendige huurovereenkomst, dan door een verhoging van de huurprijs, die niet in dezelfde mate de lasten van de handeldrijvende huurder beïnvloedt.

Een ander lid was van mening, dat het begrip « gewoonlijk gevraagde prijs » te vaag was en zich niet leende tot gepaste criteria.

Die vrees schijnt niet gegrond te zijn. De aanneming van de nieuwe voorgestelde tekst is, integendeel, van die

ser une « cote » des baux commerciaux. Les chambres de commerce, les fédérations professionnelles, les unions de propriétaires ou locataires par exemple auront toute facilité de constituer et tenir à jour une documentation complète — et dans les deux sens — des baux annuellement contractés pour telle ou telle catégorie d'immeubles ou de commerces. Il en résultera pour les juges et les experts des bases d'appréciation beaucoup plus souples et vivantes que les critères contenus dans l'article 26 du projet. Tout loyer dépassant le « prix communément demandé » sera aisément dénoncé, les locataires seront amplement armés pour parer à tous excès, et l'usage conduira les propriétaires à proposer des prix réellement en rapport avec l'état du marché locatif. D'épuisantes contestations seront ainsi évitées.

Dans le même esprit qui a présidé à l'établissement des critères de l'article 7 nouveau, les auteurs du texte appelé à remplacer l'article (26) ont d'ailleurs estimé opportun de laisser au juge, dans la matière délicate de la fixation du nouveau loyer, un pouvoir d'appréciation en équité. Avec prudence et modération, le juge n'omettra pas de prendre éventuellement en considération la situation respective des parties. Si l'immeuble, la situation ou le commerce exercé ne trouve pas de comparaison adéquate dans le temps ou l'espace, il ne sera pas interdit au juge de chercher dans d'autres critères économiques ou personnels le taux du juste loyer à appliquer. Il tiendra en outre compte des caractéristiques propres à chaque situation, et notamment du profit tiré par le preneur des sous-locations. Il n'est pas rare, en effet, qu'un preneur commerçant couvre entièrement son loyer par des sous-locations : cela peut, à titre d'exemple, justifier un plus équitable partage d'un profit qui ne trouve pas sa source dans le zèle ou l'habileté commerciale du preneur, mais dans le fait que, les sous-locataires non commerçants ne bénéficiant d'aucune protection, le preneur dispose contre ceux-ci des mêmes armes que la législation antérieure mettait en mains du propriétaire contre lui.

b) *Objections concernant l'intervention de l'offre du tiers* (articles 28 et 29 du projet).

La majorité de la Commission approuve le principe de la prise en considération de l'offre du tiers, qui est conforme à la loi de l'offre et de la demande. Elle approuve aussi le principe de l'indemnité d'éviction qui s'y trouve attachée.

Plusieurs membres ont cependant critiqué les solutions proposées par le projet du Gouvernement.

Abordant ce chapitre, assurément le plus délicat du projet, les auteurs de celui-ci soulignent à la page 11 de l'ex-

aard dat een « notering » van de handelshuurovereenkomsten zal worden beoordeeld. De kamers van koophandel, de beroepsverenigingen, de verenigingen van eigenaars of van huurders, b.v., zullen zonder moeite een volledige documentatie — in beide richtingen — kunnen aanleggen en bijhouden over de huurovereenkomsten die voor de ene of andere categorie van onroerende goederen of handelszaken jaarlijks worden gesloten. Daaruit zullen voor de rechters en de deskundigen veel leniger en levendiger criteria voortvloeien dan deze die artikel 26 van het ontwerp bevat. Iedere huur die meer bedraagt dan de « gewoonlijk gevraagde prijs » zal gemakkelijk aan de kaak kunnen gesteld worden, de huurders zullen goed gewapend zijn om alle buitensporige prijzen af te weren, en het gebruik zal de eigenaars er toe aanzetten prijzen voor te stellen die werkelijk in verhouding zijn tot de stand van de markt der huurprijzen. Betwistingen zonder einde zullen aldus worden vermeden.

In dezelfde geest als deze die tot het opmaken van de criteria van artikel 7 (nieuw) heeft geleid, hebben de indieners van de tekst die artikel (26) moet vervangen het overigens passend geacht aan de rechter, in de kiese aangelegenheid van de vaststelling van de nieuwe huur, een recht van beoordeling in billijkheid over te laten. Met voorzichtigheid en gematigdheid, zal de rechter niet nalaten eventueel de respectieve toestand van partijen in overweging te nemen. Indien het onroerend goed in de tijd en in de ruimte niet op passende wijze kan vergeleken worden, dan is het de rechter niet verboden volgens andere economische of persoonlijke criteria het bedrag van de billijke huur die dient toegepast, vast te stellen. Hij dient, bovendien, rekening te houden met de kenmerken die eigen zijn aan iedere toestand, o.m. met het voordeel dat door de huurder uit onderverhuringen wordt gehaald. Het komt, inderdaad, niet zelden voor dat een handeldrijvend huurder zijn huur volledig dekt door middel van onderverhuringen : dit feit kan, bij wijze van voorbeeld, een billijker verdeling rechtvaardigen van een voordeel dat niet voortvloeit uit de ijver of uit de handelsbekwaamheid van de huurder maar uit het feit dat hij, daar de niet handeldrijvende onderhuurders geen enkele bescherming genieten, tegen laatstgenoemde over dezelfde wapens beschikt als deze die de vroegere wetgeving verleende aan de eigenaars tegen hem.

b) *Opwerpingen betreffende de tussenkomst van het aanbod van een derde* (artikelen 28 en 29 van het ontwerp).

De meerderheid van de Commissie stemt in met het beginsel van de inoverwegingneming van het aanbod van een derde, dat overeenstemt met de wet van vraag en aanbod. Zij keurt eveneens het beginsel goed van de uitwinningvergoeding die daaraan verbonden is.

Verscheidene leden hebben evenwel kritiek uitgeoefend op de oplossingen die door het Regeringsontwerp worden voorgesteld.

Bij het aanvatten van dit hoofdstuk, dat zeker het meest kiese van het ontwerp is, wijzen de indieners er van op

posé des motifs, le caractère angoissant que revêt pour les classes moyennes le danger de se voir évincées au profit d'entreprises plus puissantes. Le souci légitime de parer à ce danger les a cependant conduits à l'adoption d'un système transactionnel que plusieurs membres de la Commission ont estimé inexact dans son fondement, dangereux et anti-économique dans ses applications.

La première erreur commise par le projet est de céder — exceptionnellement d'ailleurs — à la conception sentimentale de la propriété commerciale. Alors que tout le système de la loi repose, en matière d'indemnité, soit sur la notion de fraude (article 35), soit sur la notion de concurrence illicite ou de détournement de clientèle (article 34), l'article 29 du projet obéit à une tout autre préoccupation; si l'offre supérieure d'un tiers élimine le preneur sortant, c'est le *propriétaire* qui doit payer l'indemnité d'éviction, non pas en raison d'une fraude à la loi, ni d'un fait de concurrence illicite, mais à titre d'indemnité d'expropriation de la propriété commerciale par la propriété foncière. Le projet considère que l'enchère du tiers constitue pour le propriétaire un enrichissement au détriment du preneur sortant, enrichissement qui conduit les auteurs à pénaliser le propriétaire par la charge d'une indemnité sensiblement égale à la valeur en capital du fonds de commerce.

Cette conception est erronée. L'enchère du tiers procède du jeu normal de l'offre et de la demande qui incite ce tiers à offrir un prix supérieur parce que l'immeuble l'intéresse et qu'il désire s'y installer. S'il en résulte un accroissement de revenu pour le propriétaire, il est inexact d'affirmer que cet accroissement soit dû à l'activité du preneur sortant. Et l'on ne voit vraiment pas quel rapport il peut y avoir entre cet accroissement de *revenu* et la valeur *en capital* du fonds de commerce que le propriétaire serait tenu de payer; dans bien des cas, l'augmentation de loyer, répartie sur toute la durée du bail, ne parviendra pas à amortir l'indemnité d'éviction, et l'on ne trouve d'explication à cette conception surprenante que dans une déviation d'ordre idéologique dépourvue de justification valable. Cela est si vrai que la solution de l'article 29 du projet aboutit à une singulière contradiction avec l'économie générale et réelle du projet. Celui-ci repose, a-t-il été observé, sur la notion de concurrence illicite (article 34): or, suivant l'article 29, le preneur sortant recevra l'indemnité d'éviction *totale* si le tiers fait une offre supérieure d'un quart à la valeur locative normale offerte par lui, *quel que soit le commerce qu'établisse ce tiers*. Par contre il ne touchera qu'une indemnité *partielle* si le nouveau preneur, faisant une offre qui ne dépasse pas du quart la valeur locative normale, établit un commerce *similaire* au sien.

bladzijde 11 van de memorie van toelichting op het beangstigend uitzicht van het gevaar, voor de middenstand, ten gunste van machtiger ondernemingen te worden verdrongen. De rechtmatige zorg om dit gevaar te voorkomen, heeft hen er nochtans toe gebracht een stelsel van minnelijke schikking aan te nemen, waarvan verschillende leden van de Commissie de grondslag als onjuist, en de toepassing als gevaarlijk en anti-economisch hebben bestempeld.

Het ontwerp begaat een eerste vergissing waar het — bij uitzondering overigens — toegeeft aan de sentimentele opvatting van de handelseigendom. Terwijl, wat de vergoeding betreft, het gehele stelsel van de wet berust hetzij op het begrip van bedrog (artikel 35), hetzij op het begrip van ongeoorloofde mededinging of afleiding van cliënteel (artikel 34), werd artikel 29 van het ontwerp ingegeven door een heel andere zorg: wanneer het hoger aanbod van een derde de uittredende huurder uitschakelt, is het de *eigenaar* die de uitwinningsvergoeding dient te betalen, niet wegens ontduiking van de wet, of wegens een daad van ongeoorloofde mededinging, maar als vergoeding voor onteigening van de handelseigendom door de grondeigendom. Het ontwerp is van oordeel, dat het opbod van de derde voor de eigenaar een verrijking zonder oorzaak betekent ten nadele van de uittredende huurder, verrijking die de indieners van het ontwerp er toe brengt de eigenaar te straffen door hem te bezwaren met een vergoeding die ongeveer gelijk is aan de kapitaalswaarde van de handelszaak.

Die opvatting is verkeerd. Het opbod van de derde vloeit voort uit de normale werking van vraag en aanbod, welke die derde er toe aanzet een hogere prijs te bieden omdat het onroerend goed hem belang inboezemt en omdat hij wenst er zich te vestigen. Zo dit voor de eigenaar een verhoging van inkomen ten gevolge heeft, is het onjuist te beweren, dat die verhoging zou te danken zijn aan de bedrijvigheid van de uittredende huurder. Men begrijpt werkelijk niet welk verband er kan bestaan tussen die verhoging van *inkomen* en de *kapitaalswaarde* van de handelszaak welke de eigenaar zou verplicht zijn te betalen; in veel gevallen, zal de verhoging van de huur, verdeeld over de gehele duur van de huurovereenkomst, niet toereikend zijn voor de afschrijving van de uitwinningsvergoeding, en die bevreemdende opvatting kan slechts worden uitgelegd door een afwijking van ideologische aard waarover geen aannemelijke rechtvaardiging is te vinden. Dit is zo waar, dat de oplossing van artikel 29 van het ontwerp tot een eigenaardige tegenstrijdigheid leidt met de algemene en werkelijke inrichting van het ontwerp. Er werd opgemerkt, dat dit berust op het begrip van de ongeoorloofde mededinging (artikel 34): welnu, volgens artikel 29, ontvangt de uittredende huurder de *volledige* uitwinningsvergoeding indien de derde een aanbod doet dat de door hem geboden normale huurwaarde met één vierde te boven gaat, *welke ook de handel weze welke die derde zou vestigen*. Hij zal, integendeel, slechts een *gedeeltelijke* vergoeding ontvangen indien de nieuwe huurder, wiens aanbod de normale huurwaarde niet met één vierde te boven gaat, een aan de zijne *gelijkaardige* handel vestigt.

Ce paradoxe n'est d'ailleurs pas la seule caractéristique du système de l'article (29). Il convient ici d'observer que ce système, qui se préoccupe d'éviter la collusion du propriétaire et du tiers, contient le germe de collusions infiniment plus graves entre le tiers et le preneur sortant. Il permet en effet au preneur sortant et à un complice auquel le premier se disposerait à céder son fonds de commerce, de réaliser cette cession sans autre bourse délier que celle du propriétaire. Il suffit en effet qu'en fin de bail, le preneur sortant convienne avec son complice d'offrir la valeur locative normale de l'article 26 : le tiers complice fera une offre supérieure d'un quart, et... c'est le propriétaire qui paiera la reprise sous forme d'indemnité d'éviction au sortant ! Pareille spéculation constituera un jeu d'enfant auquel ni la loi ni le juge ne pourront faire échec. D'autre part, le propriétaire astreint à l'indemnité d'éviction, s'empressera aussi, s'il n'est pas de connivence avec le tiers, de se faire indemniser par celui-ci sous la forme d'un « pas de porte ». La loi sera ainsi la source d'une triple immoralité.

Le principe erroné qui a guidé les auteurs du projet est aussi à la base des solutions compliquées adoptées par les articles (28) et (29). Uniquement soucieux des collusions possibles entre le propriétaire et le tiers — on a vu qu'il y en a d'autres, aussi suggestives — le projet introduit d'abord (article 28) une controverse sans issue : le preneur sortant peut contester la sincérité de l'offre du tiers. Pourquoi ? Parce que, dans l'idée du projet, le tiers peut, par complicité avec le propriétaire, faire une offre fictive qui aura pour effet d'éliminer le preneur sortant.

La contestation de la sincérité de l'offre du tiers est cependant le type de la controverse à bannir. Le preneur la soulèvera toujours. Et comment la résoudre ? N'est-ce pas imposer au juge une tâche surhumaine, et empoisonner une matière déjà si irritante à maints égards ?

Le projet a encore été conduit à cette solution dangereux en cédant au concept erroné de la propriété commerciale. C'est ce même concept qui l'a conduit à la distinction contradictoire entre l'offre dépassant et celle n'excédant pas d'un quart la valeur locative normale.

Il faut, pour résoudre sainement le problème de l'offre du tiers et de ses conséquences, revenir aux véritables principes qui sont ceux de la loi, ne pas céder à des considérations inexactes d'ordre principalement idéologique, mais poursuivre, par un système efficace, l'objectif même de la loi qui est la protection du commerçant en place.

Het stelsel van artikel (29) kenmerkt zich overigens niet door die ene tegenstrijdigheid. Er dient opgemerkt dat dit stelsel, dat de heimelijke verstandhouding tussen de eigenaar en de derde wil vermijden, in zich de kiem draagt van veel ernstiger mogelijkheden van heimelijke verstandhouding tussen de derde en de uittredende huurder. Het stelt, inderdaad, de uittredende huurder en een medeplichtige, aan wie de eerste zijn handelszaak zou willen overlaten, in de mogelijkheid die afstand te verwezenlijken en daarbij alleen de beurs van de eigenaar aan te spreken. Het volstaat, inderdaad, dat op het einde van de huurovereenkomst, de uittredende huurder met zijn medeplichtige overeenkomt de volgens artikel 26 normale huurwaarde aan te bieden : de derde medeplichtige, doet een aanbod dat die waarde met één vierde te boven gaat en... het is de eigenaar die de overneming betaalt onder vorm van uitwinningsvergoeding aan de uittredende huurder ! Dergelijke speculatie zal kinderspel zijn, en noch de wet noch de rechter zal ze kunnen beletten. Anderzijds zal de eigenaar, die gehouden is tot betaling van de uitwinningsvergoeding, zo hij geen gemene zaak maakt met de derde, zich haasten om zich door deze te doen vergoeden onder vorm van « sleutelgeld ». De wet zal aldus de bron worden van een drievoudige onzedelijkheid.

Het verkeerde beginsel waardoor de indieners van het ontwerp zich hebben laten leiden, ligt ook ten grondslag aan de ingewikkelde oplossingen door de artikelen (28) en (29) aangenomen. Uitsluitend bezorgd om elke mogelijke heimelijke verstandhouding tussen de eigenaar en de derde te verhinderen — we hebben gezien dat er andere zijn, al even suggestief —, voert het ontwerp vooreerst een betwisting in zonder uitkomst (artikel 28) : de uittredende huurder kan de echtheid van het aanbod van de derde betwisten. Waarom ? Omdat volgens het ontwerp de derde, uit medeplichtigheid met de eigenaar, een fictief aanbod kan doen dat ten gevolge zal hebben de uittredende huurder uit te schakelen.

De betwisting van de echtheid van het aanbod van de derde is nochtans het type van betwisting dat dient vermeden. De huurder zal er telkens gebruik van maken. En hoe er een oplossing voor vinden ? Betekent dit niet aan de rechter een bovenmenselijke taak opleggen, en een reeds in vele opzichten zo stekelige stof nog meer vergiften ?

Nogmaals, het ontwerp kwam tot die gevaarlijke oplossing door zich te laten leiden door de verkeerde voorstelling van de handelseigendom. Het is ditzelfde begrip dat het gebracht heeft tot het tegenstrijdig onderscheid tussen het aanbod dat de normale huurwaarde met één vierde te boven gaat en het aanbod dat niet hoger is.

Om een gezonde oplossing te vinden voor het vraagstuk van het aanbod van de derde en van zijn gevolgen, dient men terug te keren tot de ware grondbeginselen van de wet, niet toe te geven aan onjuiste overwegingen hoofdzakelijk van ideologische aard, maar door een doeltreffend stelsel, de doelstelling zelf van de wet, na te streven, nl. de bescherming van de gevestigde handelaar.

Le but à réaliser est double :

1^o faire en sorte que le preneur qui ne veut ou ne peut faire une offre égale à celle du tiers, ait le maximum de chances assurées d'échapper à la convoitise de ce tiers.

2^o faire en sorte que le preneur soit complètement protégé contre le tiers qui, à la faveur d'une offre supérieure, viendrait exercer son commerce sans lui payer le droit de reprise.

Or, le projet ne réalise ni l'un ni l'autre de ces buts. Il aboutit exactement au contraire. La contestation de la sincérité de l'offre du tiers restera une vaine querelle et toutes les collusions seront toujours possibles. Et chaque fois que le tiers fera une offre inférieure au quart excédant la valeur locative normale, il pourra, sans bourse délier, s'installer à la barbe de son prédécesseur dans un commerce similaire.

La vraie protection du preneur sortant, c'est de faire supporter non par le propriétaire, mais par le tiers plus offrant, l'indemnité d'éviction.

Alors seulement le tiers, conscient du prix que l'opération lui coûtera, y regardera à deux fois avant de faire une offre « non sincère », et le preneur aura des chances infiniment plus sérieuses de se maintenir dans les lieux. De ce fait aussi, la contestation sur la sincérité de l'offre pourra sans grand péril être éliminée du texte de la loi.

Quel sera le régime des indemnités d'éviction ?

Il sera conforme à l'économie générale de la loi.

— Si le tiers établit dans les lieux un commerce similaire à celui du preneur sortant, il paiera l'indemnité d'éviction qui correspond dans une large mesure à la reprise qu'il devrait payer normalement.

— S'il établit dans ces lieux un autre commerce, il paiera au preneur une indemnité « équivalente à l'accroissement de valeur locative révélé par son offre ». Le propriétaire, de son côté, paiera au sortant l'indemnité de plus-value prévue par l'article (38) de la loi. Les distinctions hybrides de l'article (29) seront ainsi écartées.

Ce système est, au sens de ses auteurs, plus logique, plus juste, plus simple et aussi plus efficace que celui imaginé par le projet.

Des échanges de vues étendus ont marqué cette capitale question. Lors du premier examen du projet, des membres se sont rangés partiellement aux considérations ci-dessus reproduites, mais ils ont estimé néanmoins que le propriétaire ne peut tirer profit sans contre-partie de l'offre supérieure du tiers. Ils ont marqué leur préférence en faveur

Het te verwezenlijken doel is tweevoudig :

1^o het zo regelen, dat de huurder die geen aanbod kan of wil doen dat gelijk is aan dit van de derde, een maximum van kansen behoudt om aan de hebzucht van die derde te ontsnappen;

2^o het zo regelen, dat de huurder volkomen zou beschermd zijn tegen de derde die, dank zij een hoger aanbod, zijn handel zou komen uitoefenen zonder hem het recht van overneming te betalen.

Welnu, het ontwerp verwezenlijkt geen enkel van die doelstellingen. Het leidt juist tot het tegenovergestelde. De betwisting van de echtheid van het aanbod van de derde zal een ijdele twist blijven en elke heimelijke verstandhouding zal steeds mogelijk blijven. En telkens, als de derde een aanbod zal doen dat de normale huurwaarde met minder dan een vierde te boven gaat, zal hij zich, zonder een cent te betalen, voor de neus van zijn voorganger, in een gelijkaardige handel kunnen vestigen.

De ware bescherming van de uittredende huurder bestaat er in de uitwinningsvergoeding ten laste te leggen, niet van de eigenaar maar van de meer biedende derde.

Alleen dan zal de derde, zich ten volle bewust van wat die verrichting hem zal kosten, tweemaal nadenken vóórleer een « onoprecht » aanbod te doen, en zal de huurder een veel ernstiger kans hebben ter plaats te kunnen blijven. Daardoor zal ook de betwisting van de echtheid van het aanbod, zonder groot gevaar, uit de wettekst kunnen worden weggelaten.

Welk zal het stelsel zijn van de uitwinningsvergoedingen ?

Het zal in overeenkomst zijn met de algemene inrichting van de wet.

— Indien de derde in de lokalen een handel vestigt die gelijkaardig is aan die van de uittredende huurder, betaalt hij de uitwinningsvergoeding die ruimschoots overeenstemt met het recht van overneming dat hij normaal zou dienen te betalen.

— Indien hij in die lokalen een andere handel vestigt, zal hij aan de huurder een vergoeding betalen « die gelijkwaardig is aan de vermeerdering van de huurwaarde welke uit zijn aanbod blijkt ». Van zijn kant, zal de eigenaar aan de uittredende huurder de meerwaarde-vergoeding betalen voorzien door artikel (38) der wet. Aldus worden de hybride onderscheidingen van artikel (29) uit de weg geruimd.

Naar de mening van de indieners, is dit stelsel logischer, rechtvaardiger, eenvoudiger en doeltreffender dan dit door het ontwerp uitgedacht.

Over dit vraagstuk, van overwegend belang, had een ruime gedachtenwisseling plaats. Bij het eerste onderzoek van het ontwerp, hebben verschillende leden zich gedeeltelijk aangesloten bij de hierboven uiteengezette beschouwingen, maar zij waren niettemin van oordeel, dat de eigenaar niet zonder tegenprestatie voordeel mag halen

d'un système qui partagerait entre le propriétaire et le tiers enchérisseur l'indemnité à payer au preneur sortant.

Cette solution a été critiquée par les considérations suivantes, qui complètent les développements antérieurs.

La loi n'a pas pour but, a-t-il déjà été observé, de pénaliser la propriété foncière au profit de la propriété commerciale. L'indemnité d'éviction, lorsqu'elle est due, doit incomber à la partie expropriante. Or, le propriétaire de l'immeuble n'est pas ici la partie expropriante. La partie expropriante c'est le tiers; le conflit à résoudre se noue entre les deux compétiteurs, et il a pour enjeu l'intérêt qu'ils portent l'un et l'autre à l'immeuble. Si le tiers l'emporte par sa puissance économique, c'est à lui d'indemniser l'occupant qu'il évince.

Le nouveau preneur se dispose-t-il à exercer dans les lieux un commerce similaire à celui de son prédécesseur? Dans ce cas, c'est lui qui recueille le fonds de commerce, et il n'est que juste qu'il paie la « reprise ».

S'il installe au contraire dans les lieux un autre commerce, il n'y a plus lieu de payer au sortant une indemnité d'éviction, puisqu'il n'y a pas appropriation de clientèle. Le preneur évincé a cependant subi dans son activité un trouble qu'a permis la puissance économique supérieure de l'entrant. Ce trouble justifie une indemnité qui sera en même temps le frein à la surenchère. Il importe de noter que, dans le système du 2^e de l'article 24 proposé en remplacement de l'article (29) du projet, l'indemnité incombant au nouveau preneur, et qui est en principe égale à la différence entre les deux loyers limitée à une année, peut, par l'accord des parties ou la décision du juge, être portée jusqu'à un maximum de trois années. Elle constituera ainsi un frein efficace à la concurrence d'amateurs disposant d'une puissance économique supérieure à celle du locataire sortant. Combinée avec l'indemnité de plus-value pouvant être due par le propriétaire, elle assurera au preneur évincé une réparation non négligeable qui ira croissant avec la hauteur de l'offre du tiers.

Les considérations qui précèdent ont, en seconde lecture, rencontré l'adhésion de la majorité de la Commission.

* *

Il reste, quant à ce chapitre, à commenter brièvement les dispositions et les amendements soumis au vote.

L'article 12 (14) adopte le principe de l'article 14 du projet, qui règle la procédure en renouvellement du bail.

L'amendement du document 339, qui propose le remplacement de cet article par une disposition instituant le renouvellement de plein droit du bail, a fait l'objet d'un

uit het hoger aanbod van de derde. Zij hebben hun voorkeur te kennen gegeven voor een stelsel waarbij de aan de uittredende huurder te betalen vergoeding zou verdeeld worden tussen de eigenaar en de opbiedende derde.

Tegen die oplossing werden volgende overwegingen, die voorgaande toelichting aanvullen, ingebracht.

Het doel van de wet, deed men reeds opmerken, is niet de grondeigendom te straffen ten gunste van de handels-eigendom. De uitwinningsvergoeding dient, wanneer zij verschuldigd is, ten laste te vallen van de uitwinnende partij. Welnu, de eigenaar van het onroerend goed is hier geen uitwinnende partij. Uitwinnende partij is de derde; het conflict dat dient beslecht, blijft beperkt tot de twee mededingers, en de inzet is het belang dat zij beiden aan het onroerend goed hechten. Zo de derde het, dank zij zijn economische macht, haalt, dan dient hij de bezetter, die hij uitwint, te vergoeden.

Koestert de nieuwe huurder het voornemen in de lokalen een handel te drijven die gelijkaardig is aan die van zijn voorganger? In dit geval, is hij het die de handelszaak overneemt, en het is maar billijk, dat hij de « overneming » betaalt.

Indien hij, integendeel, in de lokalen een andere handel vestigt, is er geen reden meer om aan de uittredende huurder een uitwinningsvergoeding te betalen, vermits er geen toeëigening van clientèle is. De uitgewonnen huurder heeft nochtans, in zijn bedrijvigheid, een stoornis ondergaan veroorzaakt door de grotere economische macht van de intredende huurder. Die stoornis wettigt een vergoeding, die tevens een rem zal zijn op het opbieden. Er dient opgemerkt dat, volgens het stelsel van het 2^e van artikel 24, voorgesteld ter vervanging van artikel (29) van het ontwerp, de ten laste van de nieuwe huurder vallende vergoeding, en die in beginsel gelijk is aan het verschil tussen de twee huurprijzen, beperkt tot één jaar, bij overeenkomst van partijen of bij beslissing van de rechter, op maximum drie jaar kan worden gebracht. Zij zal aldus een doeltreffende rem zijn voor de mededinging van kopers die over een groter economische macht beschikken dan de uittredende huurder. Samen met de vergoeding wegens meerwaarde, die door de eigenaar kan verschuldigd zijn, zal zij aan de uitgewonnen huurder een niet te versmaden herstelvergoeding verzekeren, die des te hoger zal zijn naar gelang van het aanbod van de derde.

Bij de tweede lezing, hebben bovenstaande overwegingen de goedkeuring weggedragen van de meerderheid van de Commissie.

* *

Wat dit hoofdstuk betreft, moeten nu nog de aan stemming onderworpen bepalingen en amendementen in 't kort besproken worden.

Artikel 12 (14) aanvaardt het beginsel van artikel 14 van het ontwerp, dat de rechtspleging tot hernieuwing van de huurovereenkomst regelt.

Het amendement van stuk 339, dat de vervanging van dit artikel voorstelt door een bepaling waarbij de hernieuwing van rechtswege van de huurovereenkomst wordt

vote distinct. Il a été rejeté par 4 voix contre 3 et 2 abstentions.

Le texte du projet, avec les amendements proposés par le document 385, a été adopté par 4 voix contre 3 et 2 abstentions. La référence à l'article (30), alinéa 2, du projet est supprimée par suite de la disparition de cette disposition, qui résulte elle-même des modifications apportées à l'article (4) du projet relatif à la durée du bail.

D'autre part, le délai pour l'exercice du droit au renouvellement du bail est porté de quinze à dix-huit mois.

L'article 13 (15), relatif au renouvellement des baux accessoires, a été adopté à l'unanimité dans la forme proposée par l'amendement contenu au document 385. Le texte adopté reprend le principe de l'article (15) du projet, en le mettant en harmonie avec les modifications apportées à l'article (5) du même projet.

L'article 14 (16) détermine les conditions du droit de reprise du propriétaire.

L'amendement proposé par le document 339, qui généralise le principe de l'indemnité d'éviction en cas d'exercice, même légitime, du droit de reprise du propriétaire, sauf la reprise exercée pour motifs graves, a fait l'objet d'un vote distinct. Il a été rejeté à l'unanimité moins une voix et une abstention.

Le texte adopté par la Commission reprend les dispositions de l'article (16) du projet remaniées suivant les amendements proposés par le document 385. Ces amendements tendent à exprimer plus clairement la portée du texte. C'est ainsi que l'offre d'un loyer supérieur par un tiers, qui figure dans le texte du projet sous une simple référence à l'article 29, fait l'objet d'une disposition expresse constituant le n° 5° de l'article.

Les droits du bailleur propriétaire ou usufruitier ont, d'autre part, été précisés sous une forme plus claire.

Les motifs graves justifiant le refus de renouvellement du bail ont fait l'objet de précisions qui orientent l'interprétation du texte sans modifier par là son caractère énonciatif.

L'alinéa 4° est suivi d'un texte repris au second alinéa de l'article (24) du projet, qui est supprimé. Ce texte astreint le bailleur à préciser ses griefs dans son refus de renouvellement. Il n'en sera reçu d'autres qu'à charge par le bailleur de prouver qu'ils lui ont été révélés postérieurement à l'intentement de la procédure.

Enfin, le dernier paragraphe qui énonce le principe du

ingevoerd, heeft het voorwerp uitgemaakt van een afzonderlijke stemming. Het werd verworpen met 4 stemmen tegen 3 en 2 onthoudingen.

De tekst van het ontwerp werd, met de door het stuk 385 voorgestelde amendementen, aangenomen met 4 stemmen tegen 3 en 2 onthoudingen. De verwijzing naar artikel (30), alinea 2, van het ontwerp wordt weggelaten ingevolge de verdwijning van die bepaling, die zelf het gevolg is van de wijzigingen aangebracht aan artikel (4) van het ontwerp betreffende de duur van de huurovereenkomst.

Anderzijds, wordt de termijn voor de uitoefening van het recht op hernieuwing van de huurovereenkomst van vijftien op achttien maanden gebracht.

Artikel 13 (15), betreffende de hernieuwing van de bijkomende huurovereenkomsten, werd eenstemmig aangenomen in de vorm voorgesteld door het amendement van stuk 385. De aangenomen tekst neemt het beginsel over van artikel (15) van het ontwerp, maar brengt het in overeenstemming met de wijzigingen aangebracht aan artikel (5) van hetzelfde ontwerp.

Artikel 14 (16) bepaalt de voorwaarden van het recht van terugnemning van de eigenaar.

Het amendement, voorgesteld door stuk 339, dat het beginsel van de uitwinningvergoeding, in geval van zelfs gewettigde uitoefening van het recht van terugnemning van de eigenaar, behalve de terugnemning wegens ernstige redenen, veralgemeent, heeft het voorwerp uitgemaakt van een afzonderlijke stemming. Het werd verworpen met algemeenheid van stemmen, min één en één onthouding.

De door de Commissie aangenomen tekst neemt de bepalingen over van artikel (16) van het ontwerp, omgewerkt volgens de door stuk 385 voorgestelde amendementen. Die amendementen hebben ten doel de betekenis van de tekst duidelijker te doen uitkomen. Aldus maakt het aanbod van een hogere huur door een derde, dat in de tekst van het ontwerp voorkomt onder vorm van een eenvoudige verwijzing naar artikel 29, het voorwerp uit van een uitdrukkelijke bepaling onder n° 5° van het artikel.

De rechten van de verhuurder-eigenaar of vruchtgebruiker werden, anderzijds, duidelijker omschreven.

De ernstige redenen die de weigering om de huurovereenkomst te hernieuwen kunnen wettigen, werden nader bepaald, zodat de uitlegging van de tekst in een bepaalde richting wordt geleid zonder dat daardoor een wijziging wordt gebracht in de opsomming van de redenen.

Aan alinea 4° wordt een tekst toegevoegd, overgenomen uit de tweede alinea van artikel (24) van het ontwerp, dat wegvalt. Die tekst verplicht de verhuurder, in zijn weigering tot hernieuwing, zijn bezwaren nader te bepalen. Er zullen geen andere bezwaren in ontvangst worden genomen dan onder verplichting voor de verhuurder het bewijs te leveren, dat zij hem slechts na het instellen van de rechtspleging werden aangebracht.

Ten slotte, werd de tekst van de laatste paragraaf, die

droit de reprise inconditionnel moyennant l'offre de l'indemnité d'éviction, est libellé de façon à ne laisser aucun doute sur sa portée.

L'article ainsi amendé a été adopté à l'unanimité des voix moins une.

L'article 15 (17) a fait l'objet de deux amendements.

Le premier (document 339) fait double emploi avec la disposition de l'article 35 b) du projet. Il a été retiré.

Le second (document 385) donne à la disposition une forme meilleure.

Cet article ainsi amendé, qui précise les conditions du droit de reprise du bailleur pour lui-même et ses proches, a été adopté à l'unanimité.

Les articles 16, 17 et 18 du texte proposé par la Commission reprennent les dispositions des articles (18), (19) et (20) du projet, sous l'unique modification des chiffres de référence. L'amendement proposé à l'article (18) par le document 385 a été retiré comme inutile.

Les articles 16 (18) et 17 (19) établissent des précautions heureuses pour faire échec à l'action de sociétés commerciales ou d'entreprises importantes qui achèteraient l'immeuble donné en location pour en évincer le locataire en fin de bail par l'exercice du droit de reprise. La Commission s'est unanimement ralliée aux explications de l'exposé des motifs (pages 8 et 9), visant notamment les entreprises à succursales multiples. Il convient cependant d'observer que ces règles prohibitives ne font pas obstacle au droit absolu de disposition du nouveau propriétaire qui offre l'indemnité d'éviction prévue au dernier alinéa de l'article 14 (16).

Les préoccupations qui ont conduit au texte de l'article 18 (20) (page 9 de l'exposé des motifs), ont été également approuvées par la Commission unanime.

Les articles 16, 17 et 18 ont été adoptés à l'unanimité.

L'article 19 (21) supprime le préliminaire obligatoire de la conciliation. Il a été adopté à l'unanimité dans la forme amendée proposée par le document 385.

Les articles (22), (23), (24) et (25) du projet, relatifs à la procédure de conciliation obligatoire, ont été supprimés à l'unanimité en vertu des amendements concordants proposés par les documents 339 et 385.

L'article 36 du texte proposé par la Commission institue la procédure de conciliation facultative. La question se trouve exposée à la page 25 du présent rapport.

L'article 20 du texte de la Commission remplace l'arti-

het beginsel vastlegt van het onvoorwaardelijk recht van terugneming, tegen aanbod van een uitwinningvergoeding, zodanig opgesteld dat er nopens zijn betekenis geen twijfel meer kan bestaan.

Het aldus gewijzigd artikel werd aangenomen met algemene stemmen min één.

Op artikel 15 (17) werden twee amendementen voorgesteld.

Het eerste (stuk 339) is een nutteloze herhaling van het bepaalde bij artikel 35, b) van het ontwerp. Het werd ingetrokken.

Het tweede (stuk 385) geeft een betere vorm aan de bepaling.

Het aldus gewijzigd artikel, dat de voorwaarden van het recht van terugneming door de verhuurder voor hem zelf of voor zijn verwanten nader bepaalt, werd eenstemmig aangenomen.

De artikelen 16, 17 en 18 van de door de Commissie voorgestelde tekst nemen de bepalingen over van de artikelen (18), (19) en (20) van het ontwerp; alleen de wijzigingscijfers worden gewijzigd. Het door stuk 385 op artikel (18) voorgestelde amendement werd ingetrokken daar het overbodig was.

De artikelen 16 (18) en 17 (19) voeren gelukkige voorzorgsmaatregelen in om de handelingen te verijdelen van handelsvennootschappen of belangrijke ondernemingen die het in huur gegeven onroerend goed zouden kopen om de huurder, bij het einde van de huurovereenkomst, er uit te zetten door de uitoefening van het recht van terugneming. De Commissie heeft zich eenstemmig aangesloten bij de uitleggingen van de memorie van toelichting (bladz. 8 en 9), die inzonderheid betrekking hebben op de filiaal-ondernemingen. Er moet, evenwel, worden opgemerkt, dat die prohibitieve regelen het volstrekte beschikkingsrecht van de nieuwe eigenaar, die de in de laatste alinea van artikel 14 (16) voorziene uitwinningvergoeding aanbiedt, niet in de weg staan.

De overwegingen die hebben geleid tot de tekst van artikel 18 (20) (blz. 9 van de memorie van toelichting), werden eveneens eenparig door de Commissie goedgekeurd.

Artikelen 16, 17 en 18 werden eenparig aangenomen.

Artikel 19 (21) schaft de verplichte voorafgaande poging tot verzoening af. Het werd eenparig aangenomen in de door stuk 385 voorgestelde gewijzigde vorm.

Artikelen (22), (23), (24) en (25) van het ontwerp, betreffende de verplichte verzoeningsprocedure, werden eenparig weggelaten, wegens de overeenstemmende amendementen die door stukken 339 en 385 werden voorgesteld.

Artikel 36 van de door de commissie voorgestelde tekst stelt de facultatieve verzoeningsprocedure in. Die kwestie wordt toegelicht op blz. 25 van dit verslag.

Artikel 20 van de tekst der Commissie vervangt arti-

cle (26) du projet, relatif à la fixation du loyer du bail renouvelé.

La discussion à laquelle il a donné lieu se trouve relatée aux pages 34 à 36 du présent rapport.

Le texte proposé par le document 385, et remanié par la Commission, a été adopté à l'unanimité des voix moins une.

Les remaniements apportés par la Commission sont les suivants :

a) les points de comparaison admissibles sont choisis *dans l'agglomération ou la région*. Ce choix est une question de fait. S'il s'agit d'une agglomération formant une unité économique et pourvue de nombreux critères comparatifs, il n'existe pas de raisons d'aller chercher ailleurs d'autres critères. S'il s'agit par contre d'une commune peu importante, ne laissant pas un choix suffisant de critères, ceux-ci pourront être recherchés dans des communes voisines soumises au même régime économique.

b) en ce qui concerne toujours les points de comparaison, la Commission a adopté relativement à la nature, l'importance et la situation des immeubles, la forme disjonctive. Les critères se porteront sur les immeubles, parties d'immeubles ou locaux comparables *soit* par la nature, *soit* par l'importance, *soit* par la situation. Il pourrait en effet se produire qu'aucun point de comparaison ne réunisse les trois critères envisagés, et il faudra dans ce cas se référer à l'un ou à l'autre. Il appert toutefois que les trois critères peuvent et doivent se cumuler lorsqu'ils se rencontrent dans le fait.

Que faut-il entendre par l'immeuble « comparable par la nature » ? C'est celui où s'exercent un commerce ou une industrie identiques ou tout au moins similaires à ceux exercés par le preneur qui demande le renouvellement de son bail. C'est le premier critère, que les deux autres pourront venir compléter pour constituer le point de comparaison idéal.

Il va sans dire cependant que la plus-value locative résultant du seul fait du preneur sortant n'entrera pas en considération. Le texte commenté ne s'écarte pas, à cet égard, du principe énoncé à l'article 7. Mais la plus-value accusée par la prospérité commerciale naturelle du lieu, viendra en considération.

Il pourra se produire enfin qu'aucun point de comparaison adéquat ne puisse être trouvé, soit en raison des particularités de l'immeuble ou du commerce, soit à défaut de baux assez récents pour fournir une base d'appréciation utile. Le juge statuera alors en équité d'après les éléments d'appréciation qui lui seront soumis.

Dans une matière aussi particulière, le pouvoir d'équité du juge doit d'ailleurs pouvoir dominer, quand il y a lieu,

cel (26) van het ontwerp, betreffende de vaststelling van de huurprijs van de hernieuwde huurovereenkomst.

Over de bespreking waartoe dit artikel aanleiding gaf, wordt op blz. 34 tot 36 van dit verslag gehandeld.

De door stuk 385 voorgestelde tekst, gewijzigd door de Commissie, werd eenparig min één stem aangenomen.

Volgende wijzigingen werden door de Commissie aangebracht :

a) de aanneembare punten van vergelijking worden gekozen *in de agglomeratie of in de streek*. Die keuze is een feitelijke kwestie. Wanneer het gaat over een agglomeratie die een economische eenheid vormt en talrijke criteria van vergelijking vertoont, zijn er geen redenen om elders andere criteria te gaan zoeken. Gaat het, integendeel, over een weinig belangrijke gemeente die geen voldoende keuze van criteria toelaat, dan kunnen deze worden gezocht in de naburige gemeenten die aan hetzelfde economisch stelsel onderworpen zijn.

b) Wat nog steeds de punten van vergelijking betreft, heeft de Commissie aangaande de aard, de belangrijkheid en de ligging van de onroerende goederen, de scheidende vorm aangenomen. De criteria zullen slaan op de onroerende goederen, gedeelten van onroerende goederen of lokalen die kunnen vergeleken worden *hetzij* door de aard, *hetzij* door het belang, *hetzij* door de ligging. Het zou, inderdaad, kunnen gebeuren dat geen enkel punt van vergelijking de drie voorziene criteria omvat, en in dat geval zou men zich op het ene of op het andere moeten beroepen. Het blijkt, evenwel, dat de drie criteria mogen en moeten samengevoegd worden, wanneer zij in feite voorkomen.

Wat dient verstaan door « onroerend goed dat door zijn aard te vergelijken is » ? Het is een goed waarin een handel of een nijverheid wordt uitgeoefend die overeenstemt met of ten minste gelijk op deze uitgeoefend door de huurder die de hernieuwing van zijn huurovereenkomst vraagt. Dat is het eerste criterium dat door de beide andere kan worden aangevuld om het ideale punt van vergelijking te vormen.

Het spreekt nochtans vanzelf, dat de huurméerwaarde die het gevolg is van het toedoen alleen van de uittrekkende huurder niet in aanmerking komt. De besproken tekst wijkt, in dit opzicht, niet af van het in artikel 7 vermelde beginsel. De meerwaarde die blijkt uit de natuurlijke handelswelvaart van de plaats, komt echter wel in aanmerking.

Het zou, ten slotte, kunnen gebeuren dat geen enkel geschikt punt van vergelijking kan worden gevonden, *hetzij* wegens de bijzondere aard van het onroerend goed, of van de handel, *hetzij* bij gebreke van huurovereenkomsten die recent genoeg zijn om een nuttige grondslag van beoordeling te verstrekken. De rechter oordeelt dan naar billijkheid volgens de gegevens van beoordeling die hem worden voorgelegd.

In een zo bijzondere aangelegenheid, moet de billijke beoordelingsbevoegdheid van de rechter, overigens, des-

les considérations d'ordre purement économique. Ce pouvoir d'équité est prévu par le second alinéa de l'article. Son esprit et ses limites ont été précisés aux pages 16 et 36 du présent rapport.

L'article 21 (27), réglant la procédure d'expertise, reprend le texte de l'article 27 du projet.

Un amendement du document 385 propose toutefois la suppression du dernier alinéa. Les auteurs de l'amendement estiment inutile de prescrire au juge un délai pour statuer. Cette prescription, dépourvue de sanction, est purement symbolique. La rapidité des jugements dépend autant des plaideurs que des juges. Les uns et les autres auront à cet égard conscience de leurs devoirs.

L'article ainsi amendé a été adopté à l'unanimité.

L'article 22 (28) se substitue à l'article 28 du projet.

Il supprime, par les considérations développées aux pages 36 à 40 du présent rapport, la contestation relative à la sincérité de l'offre du tiers.

La Commission s'est en outre attachée à organiser de façon plus claire et plus sûre la procédure relative à l'intervention de ce tiers.

L'offre de ce dernier est consignée en un procès-verbal par le juge ou les experts. Ce procès-verbal est signé par les parties intéressées et joint en minute à la procédure dont il constitue une pièce essentielle.

Il apparaît opportun de contraindre dès ce moment le preneur sortant à prendre attitude. C'est pourquoi le texte prévoit que le procès-verbal sera signifié au preneur à la requête du bailleur ou du tiers. Il s'indique que la signification, qui est un acte de procédure, se fasse par exploit d'huissier, à l'exclusion de la lettre recommandée. Mais il convient aussi que le preneur ait l'attention attirée sur le délai qui lui est imparti et sur la déchéance qui résulterait de son inobservance. C'est pourquoi la signification devra, à peine de nullité, contenir cet avertissement.

Le preneur doit prendre attitude dans la quinzaine de la signification. S'il fait dans ce délai une offre égale à celle du tiers, il est immédiatement préféré à tous autres et le procès est réglé. La Commission a estimé opportun de préciser qu'il n'y aura pas d'autres enchères. Cela est certainement conforme à l'esprit de la loi, mais le texte du projet ne le spécifiait pas. Toutes autres enchères sont exclues, car il serait inadmissible que le preneur sortant fût entraîné dans un jeu d'enchères spéculatives qui ruineraient son effort et rendraient illusoire son droit de préférence à offre égale.

noods de bovenhand krijgen op overwegingen louter van economische aard. Die billijke beoordelingsbevoegdheid wordt voorzien door de tweede alinea van het artikel. De geest en de grenzen er van werden nader toegelicht op bladzijden 16 en 36 van dit verslag.

Artikel 21 (27), dat de deskundige rechtspleging regelt, neemt de tekst over van artikel 27 van het ontwerp.

Een amendement van stuk 385 stelt, evenwel, voor de laatste alinea weg te laten. De indieners van het amendement achten het overbodig aan de rechter een termijn voor te schrijven om uitspraak te doen. Dit voorschrift, zonder sanctie, is louter symbolisch. Het snelle verloop der vonnissen hangt evenzeer af van de pleiters als van de rechters. De enen en de anderen zullen zich, in dit opzicht, bewust zijn van hun plichten.

Het aldus gewijzigd artikel werd eernstemmig aangenomen.

Artikel 22 (28) komt in de plaats van artikel 28 van het ontwerp.

Zoals de op blz. 36 tot 40 van dit verslag toegelichte overwegingen aantonen, laat het de betwisting betreffende de echtheid van het aanbod van de derde weg.

De Commissie heeft zich, bovendien, beijverd om de rechtspleging betreffende de tussenkomst van die derde, op een klaarder en zekerder wijze te regelen.

Het aanbod van de derde wordt door de rechter of door de deskundigen in een proces-verbaal vermeld. Dit proces-verbaal wordt door de belanghebbende partijen ondertekend en in minuut bij de rechtspleging gevoegd, waarvan het een wezenlijk stuk uitmaakt.

Het lijkt geraden van dit ogenblik af de uittredende huurder te dwingen zijn houding te bepalen. Dit is de reden waarom de tekst voorziet, dat het proces-verbaal aan de huurder zal worden betekend ten verzoeken van de verhuurder of van de derde. Het is duidelijk, dat de betekening die een handeling van rechtspleging is, moet gebeuren bij deurwaardersexploot, met uitsluiting van de aangetekende brief. Maar tevens moet de aandacht van de huurder gevestigd worden op de termijn die hem is toegestaan en op het verval van rechten dat het gevolg zou zijn van zijn in gebreke blijven. Dit is de reden waarom de betekening, op straffe van nietigheid, die verwittiging dient te behelzen.

De huurder dient zijn houding te bepalen binnen vijftien dagen na de betekening. Indien hij, binnen die termijn, een aanbod doet gelijk aan dit van de derde, krijgt hij onmiddellijk de voorkeur boven alle anderen en is het rechtsgeding afgedaan. De Commissie heeft het raadzaam geoordeeld nader te bepalen, dat er geen enkel ander opbod meer zal zijn. Dit komt beslist overeen met de geest van de wet, maar de tekst van het ontwerp zegde dit niet uitdrukkelijk. Elk ander opbod moet uitgesloten worden, want het zou onaannemelijk zijn dat de uittredende huurder zou meegesleept worden in een kringloop van speculatieve opbiedingen die zijn inspanning zouden tenietdoen en zijn recht van voorkeur, bij gelijk aanbod, denkbeeldig zouden maken.

L'offre égale du preneur sortant se fera dans les formes ordinaires de la lettre recommandée avec avis de réception ou de l'exploit d'huissier.

Le texte de la Commission prévoit que cette offre sera consignée en un procès-verbal dressé par le juge ou les experts et signé par le bailleur, le preneur et le tiers, procès-verbal qui sera également joint à la procédure. Cette précaution est utile, car l'offre égale du preneur constitue l'essentiel du titre du nouveau bail, et il convient que ce titre ne puisse être discuté par aucune des parties intéressées.

Il pourra cependant se produire que le bailleur ou le tiers refusent de signer ce procès-verbal. Dans ce cas, si l'offre a eu lieu devant le juge, celui-ci fixe audience aux parties pour comparaître, et si le bailleur ou le tiers ne comparaissent pas, il constate l'offre égale du preneur sortant par un jugement réputé contradictoire. Si l'offre a eu lieu devant les experts, et que le bailleur ou le tiers ne signent pas le procès-verbal, le preneur sortant cite alors les parties récalcitrantes devant le juge qui constate l'accord du preneur par jugement réputé contradictoire.

L'offre égale du preneur sortant étant ainsi constatée, il ne reste plus qu'à homologuer les conditions accessoires du bail. Tel est l'objet du dernier alinéa du texte de l'article 22 qui s'inspire du texte de l'article (30) du projet, lequel est supprimé.

L'article 22 ainsi rédigé a été adopté à l'unanimité, moins une voix et une abstention.

L'article 23 (29) donne au preneur le droit de contester non la sincérité de l'offre, mais sa validité au regard des conditions de forme imposées par l'alinéa premier de l'article précédent. Il paraît utile de prévoir cette contestation légitime, et de préciser les effets qu'elle entraîne si elle est reconnue fondée. La sanction est claire : si le juge invalide l'offre, celle-ci ne peut être renouvelée par le tiers, et le bailleur ne peut exciper d'une autre offre. Les règles de l'exercice du droit d'enchère doivent en effet être strictes pour ne pas exposer le preneur aux spéculations ci-dessus signalées. Le preneur se verra donc reconnaître le droit au bail, et le loyer sera fixé conformément aux règles de l'article 20.

L'article ainsi rédigé a été adopté à l'unanimité.

L'article 24 (29) règle les effets soit du refus du preneur sortant de faire offre égale à celle du tiers, soit du défaut de réponse à la signification prévue à l'alinéa 3 de l'article 22. Dans l'un et l'autre cas, le tiers est préféré.

Het gelijk aanbod van de uittredende huurder geschiedt onder de gewone vormen van de aangetekende brief, met kennisgeving van ontvangst, of van het deurwaarders-exploot.

De tekst van de Commissie voorziet, dat dit aanbod in een door de rechter of de deskundigen opgemaakt proces-verbaal zal worden opgenomen, dat ondertekend wordt door de verhuurder, de huurder en de derde; dit proces-verbaal zal bij de rechtspleging worden gevoegd. Die voorzorg is nuttig, want het gelijk aanbod van de huurder maakt het wezenlijk bestanddeel uit van de aanspraak op de nieuwe huurovereenkomst, en die aanspraak mag door geen enkele van de belanghebbende partijen kunnen worden betwist.

Het kan zich nochtans voordoen, dat de verhuurder of de derde weigert dit proces-verbaal te ondertekenen. Indien het aanbod geschied is ten overstaan van de rechter, zal deze, in dat geval, aan partijen een dag stellen om ter zitting te verschijnen, en, indien de verhuurder of de derde niet verschijnt, stelt hij het gelijk aanbod van de uittredende huurder vast door een vonnis, dat als op tegenspraak gewezen wordt. Indien het aanbod geschied is ten overstaan van de deskundigen, en de verhuurder of de derde het proces-verbaal niet ondertekent, dagvaardt de uittredende huurder wederspannige partijen vóór de rechter die het akkoord van de huurder vaststelt door een vonnis dat als op tegenspraak gewezen wordt beschouwd.

Nadat het gelijk aanbod van de uittredende huurder aldus is vastgesteld, moet slechts nog de toekomstige bepalingen van de huurovereenkomst worden bekrachtigd. Dit wordt voorzien in de laatste alinea van de tekst van artikel 22, ingegeven door de tekst van artikel (30) van het ontwerp, hetwelk wordt weggelaten.

Het aldus opgesteld artikel 22 werd eenparig, op één stem na en één onthouding, goedgekeurd.

Artikel 23 (29) verleent aan de huurder het recht, niet de echtheid van het aanbod te betwisten, doch de geldigheid er van ten opzichte van de vormen opgelegd door de eerste alinea van het vorig artikel. Het lijkt nuttig, die gewettigde betwisting te voorzien en nader de gevolgen te bepalen die zij medebrengt indien zij als gegrond wordt erkend. De sanctie is duidelijk : zo de rechter het aanbod ongeldig verklaart, kan dit niet door de derde worden hernieuwd en kan de verhuurder zich niet beroepen op een ander aanbod. De bij de uitoefening van het recht van opbod geldende regelen moeten inderdaad stipt in acht worden genomen om de huurder niet bloot te stellen aan de hoger aangehaalde speculatiën. De huurder zal dus de erkenning van zijn recht op huurceel bekomen, en de huur zal overeenkomstig de regelen van artikel 20 worden vastgesteld.

Het aldus opgesteld artikel werd eenparig goedgekeurd.

Artikel 24 (29) regelt de gevolgen van hetzij de weigering van de uittredende huurder om een aanbod te doen dat gelijk is aan dat van de derde, hetzij van het uitblijven van antwoord op de in de 3^e alinea van artikel 22 voorziene betekening. In beide gevallen, krijgt de derde de voorkeur.

Le surplus de l'article établit le régime des indemnités d'éviction dont il est amplement question aux pages 40 à 42 du présent rapport.

L'article ainsi rédigé a été adopté par douze voix contre une abstention.

L'article 25 (31) laisse au preneur la faculté de refuser le paiement du loyer fixé conformément à l'article 20, ou de rejeter les modalités accessoires qui ont reçu l'approbation du juge. Il doit notifier son refus dans les délais prescrits à l'article commenté, en suivant les formes habituelles de la lettre recommandée avec avis de réception ou de l'exploit d'huissier.

Ce refus entraîne la déchéance du bail, sans indemnité. Cette sanction est conforme à la loi, mais il est utile de la préciser.

S'il ne notifie pas son refus dans le délai prescrit, le preneur est réputé, *juris et de jure*, consentir au renouvellement dans les conditions fixées par le jugement, qui tient lieu de bail. Il s'en suit que, si le preneur n'exécute pas le jugement, le bailleur pourra poursuivre la résolution du nouveau bail à ses torts et griefs.

L'article ainsi rédigé a été adopté à l'unanimité.

L'article 26 (32) prévoit une hypothèse spéciale: celle où le bailleur a été débouté de son opposition au renouvellement du bail pour les motifs visés aux 3° et 4° de l'article 14 (16). Ces motifs, on se le rappelle, sont: 1) l'exercice du droit de reprise pour effectuer des reconstructions à l'immeuble, et 2) les manquements graves du preneur à ses obligations.

Si le bailleur est débouté, la procédure de fixation du loyer devra nécessairement suivre le jugement de débouté qui consacre le droit du preneur au renouvellement du bail. L'article commenté organise cette procédure. Il paraît utile de prévoir expressément que le bailleur restera recevable à exciper de l'offre d'un tiers conformément à la procédure par les articles 22 à 24.

L'article ainsi amendé par le document 385 et par la Commission a été adopté à l'unanimité.

L'article 27 (33) reprend le texte de l'article 33 relatif à l'appel des décisions du juge de paix. La Commission a estimé devoir maintenir les délais ordinaires de la procédure, qui sont de un mois. Elle a, pour les raisons signalées plus haut, supprimé la prescription relative au délai de prononcé des jugements rendus en degré d'appel.

Il échet d'observer qu'en vertu du dernier alinéa de l'article toutes choses restent en état jusqu'au jugement définitif en dernier ressort. Les juges de paix ne peuvent donc, sauf dans les cas expressément prévus, donner le caractère exécutoire à leurs jugements. Le sort du bail et les conséquences capitales qui peuvent résulter d'une réformation

Bovendien regelt dit artikel de toepassing van de uitwinningsvergoedingen waarover breedvoerig wordt gehandeld op bladzijden 40 tot 42 van dit verslag.

Het aldus opgesteld artikel werd goedgekeurd met twaalf stemmen en één onthouding.

Artikel 25 (31) laat aan de huurder het vermogen om de overeenkomstig artikel 20 vastgestelde huur te betalen of om de bijkomstige modaliteiten te verwerpen die de goedkeuring van de rechter hebben bekomen. Hij moet zijn weigering betekenen binnen de in het behandeld artikel voorgeschreven termijnen, met inachtneming van de gewone vormen van de aangetekende brief met kennisgeving van ontvangst, of van het deurwaardersexploot.

Die weigering heeft het verval van de huurovereenkomst, zonder vergoeding, ten gevolge. Die sanctie stemt overeen met de wet, doch het is nuttig ze nader te bepalen.

Indien hij zijn weigering niet binnen de voorgeschreven termijn betekent, wordt de huurder *juris et de jure* geacht in te stemmen met de hernieuwing onder de voorwaarden gesteld bij het vonnis, dat geldt als huurovereenkomst. Daaruit volgt, dat indien de huurder het vonnis niet nakomt, de verhuurder de verbreking van de nieuwe huurovereenkomst tegen hem kan vervolgen.

Het aldus opgesteld artikel werd eenparig goedgekeurd.

Artikel 26 (32) voorziet een bijzondere onderstelling: die waarin het verzet van de verhuurder tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst, om de in 3° en 4° van artikel 14 (16) voorziene redenen, wordt afgewezen. Men zal zich herinneren dat die redenen zijn: 1) uitoefening van het recht van terugneming om herbouwingen aan het onroerend goed uit te voeren en 2) zware tekortkomingen van de huurder aan zijn verplichtingen.

Indien de eis van de verhuurder wordt afgewezen, zal de procedure tot vaststelling van de huurprijs onvermijdelijk het afwijzend vonnis moeten volgen waarbij het recht van de huurder op hernieuwing van de huurovereenkomst wordt erkend. Die procedure wordt door het toegelicht artikel geregeld. Het lijkt nuttig uitdrukkelijk te voorzien, dat de verhuurder het aanbod van een derde zal kunnen aanvoeren overeenkomstig de door artikelen 22 tot 24 ingestelde rechtspleging.

Het aldus door stuk n° 385 en door de Commissie gewijzigd artikel werd eenparig goedgekeurd.

Artikel 27 (33) neemt de tekst over van artikel 33 betreffende het beroep tegen de beslissingen van de vrederechter. De Commissie heeft goedgekeurd de gewone rechtsplegingstermijnen te moeten behouden, die één maand bedragen. Om de hoger aangehaalde redenen, heeft zij de verjaring afgeschaft betreffende de termijn van uitspraak van de in beroep gewezen vonnissen.

Er dient op gewezen dat, krachtens de laatste alinea van dit artikel, alle zaken in dezelfde stand moeten blijven tot aan het eindvonnis in laatste aanleg. Behoudens de uitdrukkelijk voorziene gevallen, kunnen de vrederechters dus aan hun vonnissen geen uitvoerbaar karakter geven. Het lot van de huurovereenkomst en de voornaamste

d'un jugement justifient cette dérogation au droit commun.

L'article ainsi rédigé a été adopté à l'unanimité.

Section 7. — *La répression des fraudes à la loi et de la concurrence illicite. — L'indemnité de plus-value.*

(Articles 28 à 33 du texte de la Commission.)

(Articles 34 à 38 du texte du projet de loi.)

La Commission a largement suivi, dans ces matières, les principes et les textes du projet de loi.

L'article 28 (34) sanctionne la concurrence illicite du bailleur et des tiers complices qui, en dehors des cas où le preneur sortant est déchu du bail ou a reçu l'indemnité d'éviction, abusent du droit de reprise pour exercer ou établir dans les lieux un commerce ou une industrie en tout ou en partie similaires à ceux du preneur sortant. La fraude est réprimée pendant un délai de deux ans à compter de la sortie du preneur. Sa sanction est le paiement de l'indemnité d'éviction, qui incombe, en principe, au bailleur et au nouvel occupant tenus solidairement.

La notion du commerce « en tout ou partie similaire » est assurément complexe. Les auteurs du projet la définissent à la page 15 de l'exposé des motifs. Ils énoncent le principe comme suit : « l'usurpation d'une partie appréciable de la clientèle sera généralement l'indice de l'exercice d'un commerce similaire ». Ce critère est valable dans la mesure où le commerce exercé par le nouvel occupant atteint effectivement et de façon « appréciable » le prédécesseur dans sa capacité de concurrence. Ceci exclut l'application du texte si la capacité de concurrence n'est pas atteinte de façon appréciable. Dans les cas mixtes, la logique de l'interprétation pourrait conduire la jurisprudence à modérer l'indemnité dans la limite du préjudice effectif. Tel n'est cependant pas l'esprit de la loi qui confère à l'indemnité le caractère d'une pénalité, renforcé encore par la Commission dans le sens d'une indemnisation forfaitaire. Le droit à l'indemnité sera dès lors total ou nul, suivant la gravité ou le caractère véritablement accessoire de l'usurpation reprochée.

Le texte institue en simple présomption la complicité du tiers nouvel occupant. Il lui permet d'échapper à la solidarité avec le bailleur, s'il justifie avoir ignoré les conditions dans lesquelles s'est opéré le départ de son prédécesseur. Une action subsidiaire, fondée sur l'enrichissement sans cause, est néanmoins, en ce cas, ouverte à l'ancien preneur contre le nouvel occupant, dans l'hypothèse et dans la mesure où l'indemnité d'éviction ne peut être totalement recouvrée à charge du bailleur.

gevolgen die uit een hervorming van het vonnis kunnen voortvloeien rechtvaardigen die afwijking van het gewoon recht.

Het aldus opgesteld artikel werd eenparig goedgekeurd.

Afdeling 7. — *Bestrafing van de wetsontduiking en van de ongeoorloofde mededinging.*

Meerwaardevergoeding.

(Artikelen 28 tot 33 van de tekst der Commissie).

(Artikelen 34 tot 38 van de tekst van het wetsontwerp).

Op die gebieden, heeft de Commissie in ruime mate de beginselen en de teksten van het wetsontwerp gevolgd.

Artikel 28 (34) voorziet een sanctie tegen de ongeoorloofde mededinging van de verhuurder en van medeplichtige derden die, buiten de gevallen waarin de uittredende huurder vervallen wordt verklaard van de huurovereenkomst of de uitwinningsvergoeding heeft ontvangen, misbruik maken van het recht van terugneming om in de lokalen een handel of een bedrijf uit te oefenen of te vestigen dat geheel of gedeeltelijk gelijkaardig is aan die van de uittredende huurder. Het bedrog is strafbaar gedurende een termijn van twee jaar van af het uittreden van de huurder. De sanctie bestaat in de betaling van de uitwinningsvergoeding, die in beginsel hoofdelijk verschuldigd is door de verhuurder en de nieuwe huurder.

Het begrip « voor het geheel of voor een deel gelijkaardig » handelsbedrijf is voorzeker ingewikkeld. De indieners van het ontwerp geven de bepaling er van op blz. 15 van de memorie van toelichting. Zij verduidelijken dit beginsel in de volgende bewoordingen : « de onrechtmatige inbezitneming van een aanzienlijk deel van de cliënteel zal in 't algemeen een teken zijn van de uitoefening van een gelijkaardige handel ». Dit criterium geldt voor zover de door de nieuwe huurder uitgeoefende handel werkelijk en in « belangrijke » mate de voorganger treft in zijn mededingingsvermogen. Aldus wordt de toepassing van de tekst uitgesloten, indien het mededingingsvermogen niet op belangrijke wijze wordt getroffen. In de gemengde gevallen, zou de logische interpretatie de rechtspraak er kunnen toebrengen de vergoeding te matigen, binnen de grenzen van het werkelijk toegebracht nadeel. Dit beantwoordt nochtans niet aan de geest van de wet, welke laatste aan de vergoeding het kenmerk geeft van een straf, nog versterkt door de Commissie in de zin van een forfaitaire schadevergoeding. Het recht op vergoeding zal, derhalve, volledig of niet bestaande zijn, volgens de ernst of het werkelijk bijkomstig karakter van de ten laste gelegde bezitsaanmatiging.

De tekst voorziet het gewoon vermoeden, wat de medeplichtigheid betreft van de derde, nieuwe huurder. Hij stelt hem in de mogelijkheid aan de hoofdelijkheid met de verhuurder te ontkomen, indien hij bewijst, dat hij onwetend was omtrent de omstandigheden waarin het vertrek van zijn voorganger is geschied. Een bijkomende vordering, gesteund op de verrijking zonder oorzaak, is in dit geval niettemin opengesteld voor de gewezen huurder tegen de nieuwe huurder, in de onderstelling en voor zover

Il reste à définir les éléments de l'indemnité d'éviction. L'alinéa 4 de l'article 34 du projet s'attache à y inclure le préjudice réel souffert par le preneur évincé, en considérant les frais de déménagement et de réinstallation, la valeur actuelle (amortissements déduits) des installations intransportables, la valeur de la clientèle et de l'achalandage, ainsi que tous autres chefs de dommages dont le preneur justifiera.

Un amendement du document 385 tendait à préciser la formule et excluait la notion de l'achalandage qui a déjà été combattue au chapitre de la révision du loyer.

Un autre amendement présenté en séance de la Commission renforce considérablement les éléments de l'indemnité d'éviction en s'appuyant sur l'idée de la pénalité qui doit constituer la sanction efficace de la fraude.

Les deux amendements aussi bien que le texte du projet se sont heurtés à diverses objections.

Des membres ont critiqué le principe d'une indemnité trop complexe, parce qu'il n'est pas pratique. L'application de la loi demande des solutions simples et rapides. Or, la détermination de l'indemnité d'éviction telle qu'elle est proposée par le projet et les deux amendements présentés, suppose des expertises et des controverses sans fin. Elle énerve les relations des parties, prolonge à l'infini l'indisponibilité des locaux, laisse le preneur sortant dans l'incertitude de ses droits et ne lui permet pas d'aviser utilement aux dispositions financières que comporte sa réinstallation.

D'autre part l'intégration, dans l'indemnité, de la valeur de la clientèle ou de l'achalandage (projet et amendement du document 385), ou des notions économiques proposées par l'amendement présenté en Commission, peut être sans relation avec le préjudice réel du preneur évincé : sa clientèle a pu le suivre et il a pu retrouver dans le nouveau quartier où il s'est installé un mouvement commercial équivalent à celui du quartier qu'il a dû quitter. Sera-t-il alors fondé à se plaindre d'une captation de clientèle ou d'achalandage ?

Ces considérations ont conduit la Commission à adopter un système forfaitaire, reposant sur la notion de pénalité, et qui vise à sanctionner très efficacement la fraude du bailleur et du tiers complice sous la forme d'une clause pénale légale. Ce système a le mérite d'être simple et rapide. Il fixe d'avance les parties sur l'étendue de leurs responsabilités et de leurs droits ; de plus, il est juste parce que la pénalité peut, si elle s'avère notoirement insuffisante, être majorée par le juge.

de uitwinningsvergoeding niet geheel ten laste van de verhuurder kan verhaald worden.

Er moet nog een bepaling worden gegeven van de bestanddelen van de uitwinningsvergoeding. De vierde alinea van artikel 34 van het ontwerp wil het werkelijk nadeel aan de uitgewonnen huurder toegebracht er onder doen vallen door het in aanmerking nemen van de verhuis- en wederinrichtingskosten, de huidige waarde (na afbrek der afschrijvingen) van de onoverbrengbare installaties, de waarde van de clientèle en van de beklanting, alsook alle andere schadeposten waarvan de uittredende huurder zal doen blijken.

Een amendement van stuk n° 385 strekte er toe de formule nader te bepalen en sloot het begrip der beklanting uit, hetwelk reeds werd bestreden in het hoofdstuk betreffende de herziening van de huurprijs.

Een ander amendement, voorgesteld op de vergadering van de Commissie, versterkt merkkelijk de bestanddelen van de uitwinningsvergoeding door te steunen op het denkbeeld van de straf, die de doeltreffende sanctie voor het bedrog moet uitmaken.

Beide amendementen, zowel als de tekst van het ontwerp, hebben op allerlei bezwaren gestuit.

Sommige leden maakten bezwaar tegen het beginsel van een te ingewikkelde vergoeding, daar dit niet praktisch is. De toepassing van de wet vraagt eenvoudige en snelle oplossingen. Welnu de vaststelling van de uitwinningsvergoeding, zoals voorgesteld door het ontwerp en de beide ingediende amendementen, veronderstelt deskundige onderzoeken en eindeloze betwistingen. Zij ontzenuwt de betrekkingen van de partijen, verlengt tot in 't oneindige de onbeschikbaarheid van de lokalen, laat de uittredende huurder in de onzekerheid omtrent zijn rechten en stelt hem niet in de mogelijkheid om nuttig uit te zien naar de financiële schikkingen die zijn wederinstelling medebrengt.

Anderzijds, kan de opneming in de vergoeding van de waarde van de clientèle en van de beklanting (ontwerp en amendement van stuk n° 385), of van economische begrippen voorgesteld door het bij de Commissie ingediend amendement, zonder verband zijn met het werkelijk nadeel van de uitgewonnen huurder : zijn clientèle heeft hem kunnen volgen, en hij heeft in de nieuwe wijk waar hij zich vestigde een omzet kunnen terugvinden, gelijkwaardig aan die van de wijk die hij heeft moeten verlaten. Zal hij dan gerechtigd zijn om zich te beklagen over afleiding van clientèle of beklanting ?

Die overwegingen hebben de Commissie geleid tot de aanvaarding van een vaste regeling, steunend op het strafbegrip, en dat strekt tot de zeer doelmatige bestraffing van het bedrog van de verhuurder en van de medeplichtige derde, in de vorm van een wettelijke strafbepaling. Die regeling heeft de verdienste eenvoudig en snelwerkend te zijn. Het licht de partijen voorafgaandelijk in over de omvang van hun verantwoordelijkheden en van hun rechten ; daarenboven, is zij rechtvaardig, daar de straf, indien zij klaarblijkelijk ontoereikend mocht zijn, door de rechter kan worden verhoogd.

Des membres ont proposé d'arrêter cette indemnité au bénéfice net réalisé au cours des trois dernières années. Cette évaluation correspond à l'appréciation assez courante de la valeur de reprise d'un fonds de commerce. Elle a cependant été écartée, parce qu'un commerce momentanément éprouvé, voire déficitaire, peut cependant représenter une valeur économique certaine dont le preneur évincé serait injustement dépouillé.

La Commission s'est finalement arrêtée à un système d'évaluation fixant l'indemnité d'éviction au montant total des trois dernières années de loyer. S'il appert que cette indemnité est notoirement inférieure au préjudice réel du preneur évincé, elle pourra être majorée par le juge. Dans ce cas, celui-ci allouera au preneur évincé une indemnité provisionnelle égale aux trois dernières années de loyer, et, pour le surplus, il désignera un expert chargé d'apprécier le surplus du préjudice sur la base des éléments d'appréciation déclarés recevables par le juge. L'usage de cette faculté sera cependant exceptionnel et limité au cas où l'indemnité forfaitaire apparaîtrait manifestement insuffisante : l'introduire dans la pratique quotidienne serait détourner la loi de son but véritable car, comme il a été observé ci-avant, le préjudice du preneur sortant sera essentiellement variable, et c'est une raison essentielle pour laquelle la Commission a marqué sa préférence en faveur d'un système forfaitaire dont les avantages et les inconvénients sont les mêmes que ceux résultant de la pratique de la clause pénale dans le droit commun des conventions.

Quant à l'indemnité due par le successeur de bonne foi, elle a été forfaitairement fixée au montant de la dernière année de loyer.

L'amendement présenté par le document 385 a été retiré.

L'amendement présenté en Commission a fait l'objet d'un vote et a été rejeté par 9 voix contre 5. Cet amendement est reproduit en annexe du présent rapport.

Le texte rédigé par la Commission a été adopté à l'unanimité des voix moins une abstention. L'élaboration et le vote de ce texte ayant suivi le rejet de l'amendement précédent, plusieurs membres qui avaient voté en faveur de cet amendement ont fait observer qu'ils se seraient ralliés d'emblée au texte de la Commission si celui-ci avait été présenté le premier.

L'ensemble de l'article 28 (34) ainsi amendé, a été adopté à l'unanimité des voix moins une abstention.

L'article 29 (35) réprime les fraudes commises par le bailleur à l'occasion de l'exercice du droit de reprise autorisé par les alinéas 1^o, 2^o et 3^o de l'article 14 (16). La pénalité est l'indemnité d'éviction.

De légers amendements y ont été proposés.

A la lettre c) il a été proposé de substituer aux mots :

Sommige leden stelden voor die vergoeding te beperken tot de netto-winst gemaakt gedurende de jongste drie jaar. Die raming steunt overeen met de veelweg gevolgde berekening van de waarde van overneming van een handelszaak. Zij werd nochtans geweerd, daar een handelsbedrijf dat tijdelijk wordt beproefd, zelfs verliezen boekt, nochtans een werkelijke economische waarde kan vertegenwoordigen waarvan de uitgewonnen huurder ten onrechte zou worden beroofd.

De Commissie sloot zich ten slotte aan bij een ramingsstelsel volgens hetwelk de uitwinningvergoeding wordt vastgesteld op het totaalbedrag van de huur der drie jongste jaar. Indien blijkt, dat die vergoeding merkkelijk minder bedraagt dan het werkelijk nadeel van de uitgewonnen huurder, kan zij door de rechter worden verhoogd. In dit geval, zal deze aan de uitgewonnen huurder een voorlopige vergoeding toekennen gelijk aan de huur der drie laatste jaar, en voor het overige, zal hij een deskundige aanwijzen, belast met de raming van het bijkomend nadeel op grondslag van de gegevens die door de rechter ontvankelijk worden verklaard. Het gebruik van die bevoegdheid zal nochtans uitzonderlijk zijn en beperkt tot het geval waarin de vaste vergoeding klaarblijkelijk ontoereikend mocht blijken : door de invoering er van in het dagelijks gebruik zou de wet van haar werkelijk doel worden afgeleid, want, zoals hoger werd opgemerkt, zal het nadeel van de uitredende huurder hoofdzakelijk veranderlijk zijn, en dit is een hoofdreden waarom de Commissie haar voorkeur heeft betuigd voor een vast stelsel waarvan de voordelen en de bezwaren dezelfde zijn als die welke voortspruiten uit de toepassing van het strafbeding in het gemeen overeenkomstenrecht.

Wat de vergoeding betreft, door de te goeder trouw zijnde opvolger verschuldigd, werd deze forfaitair vastgesteld op het bedrag van de huur van het laatste jaar.

Het door stuk n^o 385 voorgesteld amendement werd ingetrokken.

Het in Commissie voorgesteld amendement werd ter stemming gelegd en verworpen met 9 stemmen tegen 5. Dit amendement komt voor in de bijlage van dit verslag.

De door de Commissie opgemaakte tekst werd eenparig, op een onthouding na, goedgekeurd. Daar het opmaken van en de stemming over die tekst volgden op de verwerping van het vorig amendement, hebben verschillende leden die hun stem ten gunste van dit amendement uitbrachten verklaard, dat zij zich dadelijk bij de tekst van de Commissie zouden hebben aangesloten indien hij het eerst voorgesteld was geworden.

Het aldus gewijzigd artikel 28 (34), werd eenparig, op een onthouding na, goedgekeurd.

Artikel 29 (35) beteugelt het door de verhuurder gepleegd bedrog bij gelegenheid van de uitoefening van het recht van terugneming toegelaten door alinea's 1^o, 2^o en 3^o van artikel 14 (16). De straf bestaat in de uitwinningvergoeding.

Lichte wijzigingen werden daarop voorgesteld.

Sub litt. c) werd de vervanging voorgesteld van de

« de l'expiration du bail », les mots : « du départ effectif du locataire sortant ». Les travaux ne peuvent en effet être entrepris qu'après le départ du locataire qui a la possibilité de se maintenir dans les lieux après l'expiration du bail.

A l'alinéa dernier, un amendement propose d'atténuer la rigueur du texte en substituant la notion de « légitime nécessité » à celle « d'impérieuse nécessité ».

Enfin, *in fine* du premier alinéa, un amendement propose la suppression du membre de phrase : « ou que l'offre du tiers dont l'acceptation apparente par le bailleur a provoqué son éviction était simulée ». Cette suppression s'impose du fait que la contestation de la sincérité de l'offre du tiers a été écartée.

Le texte ainsi rédigé a été adopté à l'unanimité.

L'article 30 (36) établit le droit de rétention du preneur sur les lieux loués jusqu'au paiement total de l'indemnité d'éviction qui lui est offerte par application de l'alinéa dernier de l'article 14 (16). Ce droit est la conséquence logique du texte de l'article 14, qui prévoit une offre d'indemnité « préalable au départ ».

Un amendement propose la suppression des mots « sans réserve ». On ne conçoit pas qu'en cette matière, une indemnité convenue d'avance puisse l'être avec réserve. La situation réciproque des parties doit être réglée une fois pour toutes.

L'article ainsi amendé a été adopté à l'unanimité.

L'article 31 (37), amendé par le document 385, remplace le texte assez obscur de l'article 37 du projet. Il accorde au preneur le droit de rétention lorsque l'indemnité d'éviction offerte par le bailleur, en application de l'article 14 (16) dernier alinéa, est fixée par le juge.

L'intervention du juge se produira exceptionnellement quand le preneur sortant prétendra que son préjudice réel dépasse sensiblement l'indemnité forfaitaire établie par l'article 28 (34).

Le même droit de rétention est accordé au preneur sortant, à raison des indemnités qui lui sont dues, dans le cas de l'article 24 (29), par le tiers enchérisseur ou par le bailleur.

Toutefois, comme dans les deux hypothèses, l'indemnité n'est pas l'effet d'une offre préalable mais bien des exigences du preneur ou de l'intervention du tiers, le troisième alinéa — qui s'applique aux deux premiers — permet d'obtenir le départ du preneur à l'expiration du bail, moyennant un paiement provisionnel et la constitution d'une garantie réelle ou personnelle pour le surplus. Le juge appréciera.

Le texte amendé supprime la faculté prévue par l'article (37) du projet de réviser, dans les deux années de l'expiration du bail, le montant de l'indemnité de départ.

woorden : « na het verstrijken der huurovereenkomst » door « na het werkelijk vertrek van de uittreedende huurder ». De werken kunnen, inderdaad, slechts worden aangevat na het vertrek van de huurder die in de mogelijkheid verkeert om na het verstrijken van de huurovereenkomst in de lokalen te blijven.

Een amendement stelt voor de strengheid van de tekst van de laatste alinea te verzachten door het begrip « om billijke redenen » in de plaats te stellen van « om redenen van dringende noodzakelijkheid ».

Ten slotte, wordt door een amendement de weglating voorgesteld van volgende zinsnede, *in fine* van de eerste alinea : « of dat het aanbod van de derde, waarvan de schijnbare aanneming door de verhuurder oorzaak is geweest van zijn uitwinning, geveinsd was ». Die weglating dringt zich op wegens het feit, dat de betwisting van de echtheid van het aanbod van de derde werd geweerd.

De aldus opgestelde tekst werd eenparig goedgekeurd.

Artikel 30 (36) vestigt het recht van terughouding van de huurder wat betreft de gehuurde lokalen tot bij de volledige afbetaling van de uitwinningsvergoeding die hem bij toepassing van de laatste alinea van artikel 14 (16) werd aangeboden. Dit recht is het logisch gevolg van de tekst van artikel 14, waarin een « aan het vertrek voorafgaand » vergoedingsaanbod wordt voorzien.

Een amendement voorziet de weglating van de woorden « zonder voorbehoud ». Men ziet niet in, dat op dit gebied een vergoeding met voorbehoud vooraf overeengekomen zou kunnen zijn. De wederzijdse toestand van partijen moet eens en voorgoed geregeld worden.

Het aldus gewijzigd artikel werd eenparig goedgekeurd.

Het door stuk 385 gewijzigd artikel 31 (37) vervangt de nogal duistere tekst van artikel 37 van het ontwerp. Het kent aan de huurder het recht van terughouding toe, wanneer de door de verhuurder bij toepassing van artikel 14 (16), laatste alinea, aangeboden uitwinningsvergoeding door de rechter wordt vastgesteld.

De rechter zal, bij uitzondering, tussenkomen, wanneer de uittreedende huurder beweert, dat zijn werkelijk nadeel de door artikel 28 (34) bepaalde forfaitaire vergoeding merklijk te boven gaat.

Hetzelfde recht van terughouding wordt aan de uittreedende huurder toegekend, wegens de vergoedingen die hem, in het geval van artikel 24 (29), verschuldigd zijn door de opbiedende derde of door de verhuurder.

Daar, evenwel, in de twee onderstellingen, de vergoeding niet het gevolg is van een voorafgaand aanbod, maar wel van de eisen van de huurder of van de tussenkomst van de derde, laat de derde alinea — die op de eerste twee toepasselijk is — toe het vertrek van de huurder te bekomen bij het verstrijken van de huurovereenkomst, tegen een provisionele betaling en de vaststelling van een zakelijke of persoonlijke waarborg voor het overschot. De rechter zal oordelen.

De gewijzigde tekst schaft het recht af, voorzien bij artikel (37) van het ontwerp, om, binnen twee jaar na het verstrijken van de huurovereenkomst, het bedrag van de

Aucune raison ne paraît justifier cette révision, qui est contraire au principe forfaitaire adopté par la Commission. Il convient en outre que les indemnités de départ ne soient pas remises en discussion.

Le texte ainsi amendé a été adopté à l'unanimité des voix.

L'article 32 (38) établit les critères de l'indemnité de plus-value qui peut-être due par le bailleur au preneur sortant pour les aménagements que celui-ci abandonne. Cet article complète les principes énoncés à l'article 9 (11). Ces critères sont commentés à la page 5 de l'exposé des motifs du projet, auquel la Commission ne peut que se référer.

Hors le cas de l'article 24, 2°, cette indemnité ne donne pas ouverture au droit de rétention.

Le texte, précisé par la Commission, a été adopté à l'unanimité.

L'article 33 remédie à une lacune du projet. Celui-ci n'a, en effet, pas légiféré au sujet de l'indemnité de départ ou d'éviction qui peut être due au preneur des locaux accessoires par un bailleur autre que celui des locaux principaux, ou par le tiers nouveau-preneur de ces locaux, dans les diverses hypothèses où ce bailleur ou ce tiers peuvent être tenus au paiement des dites indemnités.

Le texte proposé par le document 385 proposait de fixer forfaitairement cette indemnité au montant d'une année de loyer. Un membre a fait observer que les locaux accessoires peuvent présenter pour le preneur évincé un intérêt commercial considérable, insuffisamment garanti par le forfait proposé. La Commission s'est ralliée à cette observation, et elle a fixé l'indemnité d'éviction d'après les bases établies par l'article 28 (34). Cette indemnité sera donc égale au montant des trois dernières années du loyer de ces locaux. Elle n'est cependant pas susceptible de majoration, car les locaux dont il est question ne sont qu'un élément du fonds de commerce, et ils ne peuvent trouver de commune mesure au regard de la valeur de ce fonds.

Dans l'hypothèse prévue à l'avant-dernier alinéa de l'article 28 (34) (indemnité due par le nouvel occupant de bonne foi), l'indemnité sera réduite au montant de la dernière année de loyer.

Le texte proposé par le document 385 et modifié comme il est dit ci-dessus par la Commission a été adopté à l'unanimité.

L'article 34 (39), relatif à la compétence du juge de paix pour les actions établies par les articles 28 (34) à 31 (37) et 37 (41), reprend le texte de l'article (39) du projet. Il a été adopté à l'unanimité.

vergoeding wegens vertrek te wijzigen. Geen enkele reden wettigt deze wijziging, die strijdig is met het door de Commissie aangenomen beginsel van het forfaitair bedrag. Het is bovendien raadzaam, dat de vergoedingen wegens vertrek niet opnieuw zouden worden betwist.

De aldus gewijzigde tekst werd eenparig aangenomen.

Artikel 32 (38) bepaalt de criteria van de vergoeding wegens meerwaarde, die door de verhuurder aan de uit-tredende huurder kan verschuldigd zijn voor de inrichtingswerken welke deze achterlaat. Dit artikel vult de in artikel 9 (11) vastgelegde beginselen aan. Die criteria worden toegelicht op blz. 5 van de memorie van toelichting waarnaar de Commissie slechts kan verwijzen.

Behalve in het geval van artikel 24, 2°), verleent die vergoeding geen recht van terughouding.

De door de Commissie nader bepaalde tekst werd eenstemmig aangenomen.

Artikel 33 vult een leemte van het ontwerp aan. Dit voorziet, inderdaad, geen enkele bepaling betreffende de vergoeding wegens vertrek of uitwinning die aan de huurder van de bijlokalen kan verschuldigd zijn door een ander verhuurder dan die van de hoofdlokalen of door de derde, nieuwe huurder van die lokalen, in de verschillende onderstellingen waarin die verhuurder of die derde kunnen gehouden zijn tot betaling van bedoelde vergoedingen.

De tekst van stuk n° 385 stelde voor die vergoeding forfaitair vast te stellen op het bedrag van een jaar huur. Een lid deed opmerken, dat de bijlokalen voor de uitgewonnen huurder een belangrijk handelsbelang kunnen opleveren, dat door dat vast bedrag niet genoeg wordt gewaarborgd. De Commissie heeft zich bij die opmerking aangesloten en de uitwinningsvergoeding vastgesteld volgens de bij artikel 28 (34) vastgestelde grondslagen. Die vergoeding zal dus gelijk zijn aan het bedrag van de huur der laatste drie jaar van die lokalen. Zij kan echter niet verhoogd worden, want de lokalen waarvan sprake maken slechts een bestanddeel uit van de handelszaak en kunnen niet als gemene maatstaf worden gebruikt ten aanzien van de waarde van die handelszaak.

In de in de voorlaatste alinea van artikel 28 (34) voorziene onderstelling (vergoeding verschuldigd door de nieuwe gebruiker te goeder trouw), wordt de vergoeding verminderd met het bedrag van de huur van het laatste jaar.

De door stuk 385 voorgestelde en door de Commissie, zoals hierboven gezegd, gewijzigde tekst werd eenparig aangenomen.

Artikel 34 (39), betreffende de bevoegdheid van de vrederechter voor de bij artikelen 28 (34) tot 31 (37) en bij artikel 37 (41) bepaalde vorderingen, neemt de tekst over van artikel (39) van het ontwerp. Het werd eenparig aangenomen.

Section 8. — *Dispositions diverses.*

(Articles 35 à 40 du texte de la Commission.)

(Articles 40 à 44 du texte du projet.)

L'article 35 (40) concerne le mode de calcul des détails de procédure. Il reprend le texte de l'article (40) du projet, complété par l'amendement proposé au document 385 qui ajoute les mots : « ou de la date de l'exploit d'huissier ».

Un second amendement, constituant le deuxième alinéa du texte nouveau, règle le sort des lettres recommandées adressées sans avis de réception. La portée de cet amendement a été précisée plus haut (page 9).

L'article ainsi complété a été adopté à l'unanimité.

L'article 36 (40bis) organise le régime de la conciliation facultative. Il a été commenté plus haut (p. 24).

Cet article a été adopté à l'unanimité.

L'article 37 (41) règle les situations non protégées par la loi.

L'alinéa 2° relatif au régime des sous-locations avec location du fonds de commerce, a été amplement commenté à la section 5 du présent rapport (pages 27 à 30).

La Commission a précisé le texte de manière à exclure les controverses au sujet de sa portée.

Le texte ainsi rédigé a été adopté à l'unanimité.

L'article 38 (42) décrétant le caractère d'ordre public de la loi, reprend le texte de l'article (42) du projet. Il a été adopté à l'unanimité.

Les articles 39 (43) et 40 (44), ce dernier établissant les droits des étrangers au bénéfice de la loi, reprennent le texte des articles (43) et (44) du projet. Ils ont été adoptés à l'unanimité.

Section 9. — *Dispositions transitoires.*

(Articles 41 à 46 du texte de la Commission.)

(Articles 45 à 54 du projet.)

L'article 41 (45) décrète l'application de la loi à tous les baux commerciaux en cours à la date de son entrée en vigueur.

La Commission a reporté à cet article la disposition de l'article 3 relative aux baux des artisans.

Cet article ainsi rédigé a été adopté à l'unanimité.

L'article 42 du texte de la Commission remplace les articles (46) à (50) du projet.

Il n'y a plus lieu de distinguer les baux commerciaux soumis à prorogation ou ceux soumis à tacite reconduction, la

Afdeling 8. — *Diverse bepalingen.*

(Artikelen 35 tot 40 van de tekst der Commissie.)

(Artikelen 40 tot 44 van de tekst van het ontwerp.)

Artikel 35 (40) betreft de wijze van berekening van de rechtsplegingstermijnen. Het neemt de tekst over van artikel (40) van het ontwerp, aangevuld door het amendement dat in stuk 385 wordt voorgesteld en waarbij de woorden « of van de datum van het deurwaarders-exploot » worden toegevoegd.

Een tweede amendement, dat de tweede alinea van de nieuwe tekst uitmaakt, regelt het lot van de aangetekende brieven zonder kennisgeving van ontvangst. De betekenis van dit amendement werd hoger nader toegelicht (blz. 9).

Het aldus aangevulde artikel werd eenparig aangenomen.

Artikel 36 (40bis) regelt het stelsel van de facultatieve verzoening. Het werd hoger toegelicht (blz. 24).

Dit artikel werd eenparig aangenomen.

Artikel 37 (41) regelt de toestanden die niet door de wet worden beschermd.

Alinea 2° betreffende het stelsel van de onderverhuringen met verhuring van de handelszaak, werd uitvoerig toegelicht in afdeling 5 van dit verslag (blz. 27 tot 30).

De Commissie heeft de tekst nader bepaald, ten einde de betwistingen aangaande de draagwijdte er van te vermijden.

De aldus opgestelde tekst werd eenparig aangenomen.

Artikel 38 (42) waarbij de wet tot dwingend recht wordt verklaard, neemt de tekst over van artikel (42) der wet. Het werd eenparig aangenomen.

Artikelen 39 (43) en 40 (44), waarvan het laatste de rechten van de vreemdelingen op het genot van de wet vaststelt, nemen de tekst over van artikelen (43) en (44) van het ontwerp. Zij werden eenparig aangenomen.

Afdeling 9. — *Overgangsbepalingen.*

(Artikelen 41 tot 46 van de tekst der Commissie.)

(Artikelen 45 tot 54 van het ontwerp.)

Artikel 41 (45) maakt de wet toepasselijk op alle huur-overeenkomsten die lopen op de dag waarop zij in werking treedt.

De Commissie heeft naar dit artikel de beschikking overgebracht van artikel 3, betreffende de huurovereenkomsten van de ambachtslieden.

Het aldus opgestelde artikel werd eenparig aangenomen.

Artikel 42 van de tekst der Commissie vervangt artikelen (46) tot (50) van het ontwerp.

Het is niet meer nodig een onderscheid te maken tussen de handelshuurovereenkomsten die onderworpen zijn aan

loi du 31 juillet 1947 ayant astreint indistinctement au régime de la prorogation légale, à l'exclusion de toute tacite reconduction, tous les baux commerciaux venus à expiration.

L'article organise l'exercice du droit au renouvellement des baux légalement prorogés à la date d'entrée en vigueur de la loi.

Ses dispositions n'appellent pas de commentaires.

L'article ainsi rédigé a été adopté à l'unanimité, ainsi que la suppression des articles (46) à (50) du projet.

L'article 43 (51) reprend le texte de l'article (51) du projet.

Dérogant, pour les baux en cours, aux articles 3 (4) et 6 (9) du projet, il a été adopté à l'unanimité.

L'article 44 (52), relatif aux droits des locataires d'immeubles sinistrés, reprend le texte de l'article (52) du projet.

Par les raisons d'équité développées dans l'exposé des motifs, la Commission a adopté cet article à l'unanimité.

L'article 45 (53) n'est qu'un cas d'application de l'article 37, 2° (41, 2°), dont il se distingue malaisément. La Commission ne peut que se référer au commentaire de l'exposé des motifs (page 19), qui en précise opportunément le sens.

Cet article a été adopté à l'unanimité.

L'article 46 (54) prévoit un droit de reprise spécial en faveur des locataires qui ont assumé vis-à-vis du propriétaire la charge de transformations répondant aux conditions définies par l'article 14 3° (16, 3°) et dont l'exécution a dû être différée par suite des circonstances de la guerre. Pour leur permettre d'effectuer ces travaux, la loi les autorise à exercer le droit de reprise de ces locaux à l'égard des sous-locataires qui les occupent.

L'exposé des motifs ne s'explique pas au sujet de cette disposition, qui paraît superflue étant donné que les sous-locataires ne bénéficient pas du droit au renouvellement.

L'article a néanmoins été adopté à l'unanimité.

CHAPITRE II.

De la vente et du nantissement du fonds de commerce.

Les nombreuses dispositions de ce chapitre, de caractère essentiellement technique, ont été minutieusement établies et commentées par les auteurs de ce projet.

Elles n'appelleront pas de commentaires étendus.

verlenging en deze die onderworpen zijn aan stilzwijgende wederinhuring, daar de wet van 31 Juli 1947 alle handels-huurovereenkomsten die verlopen zijn, zonder onderscheid heeft verplicht tot het stelsel van de wettelijke verlenging, met uitzondering van alle stilzwijgende wederinhuring.

Het artikel regelt de uitoefening van het recht op hernieuwing van de huurovereenkomsten die op de datum van inwerkingtreding van de wet wettelijk werden verlengd.

Die bepalingen vergen geen commentaar.

Het aldus opgestelde artikel, evenals de weglating van artikelen (46) tot (50) van het ontwerp, werden eenparig aangenomen.

Artikel 43 (51) neemt de tekst over van artikel (51) van het ontwerp.

Het wijkt, voor de lopende huurovereenkomsten, af van artikelen 3 (4) en 6 (9) van het ontwerp en werd eenparig aangenomen.

Artikel 44 (52), betreffende de rechten van de huurders van geteisterde onroerende goederen, neemt de tekst over van artikel (52) van het ontwerp.

Wegens de in de memorie van toelichting uiteengezette redenen van billijkheid, heeft de Commissie dit artikel eenparig aangenomen.

Artikel 45 (53) is slechts een geval van toepassing van artikel 37, 2° (41, 2°) waarvan het moeilijk te onderscheiden valt. De Commissie kan alleen verwijzen naar de commentaar van de memorie van toelichting (blz. 19) die op gepaste wijze de betekenis er van toelicht.

Dit artikel werd eenparig aangenomen.

Artikel 46 (54) voorziet een bijzonder recht van terugneming ten voordele van de huurders die tegenover de eigenaar de verplichting hebben op zich genomen om tot verbouwingen over te gaan, die aan de voorwaarden bepaald in artikel 14, 3° (16, 3°) beantwoorden en waarvan de uitvoering ingevolge de oorlogsomstandigheden moest uitgesteld worden. Om hen toe te laten die werken te doen uitvoeren, laat de wet hun toe het recht van terugneming van die lokalen uit te oefenen ten opzichte van de onderhuurders die deze bezetten.

De memorie van toelichting geeft geen verklaring betreffende die bepaling die overbodig schijnt, vermits de onderhuurders het recht op hernieuwing niet genieten.

Het artikel werd niettemin eenparig aangenomen.

HOOFDSTUK II.

Verkoop en verpanding van de handelszaak.

De talrijke bepalingen van dit hoofdstuk, die louter van technische aard zijn, werden zorgvuldig uitgewerkt en toegelicht door de indieners van het ontwerp.

Zij zullen geen uitvoerige commentaar vergen.

Le chapitre comprend quatre sections ainsi réparties :

Section I : de la vente du fonds de commerce.

Section II : du nantissement du fonds de commerce.

Section III : des dispositions communes à la vente et au nantissement du fonds de commerce.

Section IV : de la publicité du registre du commerce et des pièces annexes.

Juridiquement remembré comme « entité juridique » par la stabilité du bail et le droit au renouvellement, le fonds de commerce devient un instrument de crédit autonome doté d'une organisation largement inspirée du régime hypothécaire.

Le vendeur du fonds de commerce voit établir à son profit un privilège analogue à celui du vendeur d'immeuble. Ce privilège, comme en matière hypothécaire, est doublé, au choix du créancier, de l'action en résolution (article 56) (64).

D'autre part, le projet de loi organise le nantissement du fonds de commerce sur le mode du prêt hypothécaire.

Enfin, la loi organise la saisie du fonds de commerce par les créanciers chirographaires et, à l'instar de la loi sur la saisie immobilière, elle frappe le fonds d'inaliénabilité dès l'inscription du commandement préalable à la saisie (article 79) (87).

La publicité légale est organisée au registre du commerce dont la consultation permet aux tiers d'apprécier les charges réelles grevant le fonds.

Ces solutions sont, dans l'ensemble, nouvelles. Elles ont été permises grâce à l'intégration du bail dans les éléments constitutifs du fonds. La loi du 25 octobre 1919 sur le crédit professionnel avait fait un premier pas dans ce sens, mais la législation proposée lui donne sa pleine extension en organisant complètement le régime du crédit sur fonds de commerce.

L'expérience dira si la constitution du fonds de commerce en instrument de crédit juridiquement autonome, produira les effets économiques que voudrait promettre la réforme.

Jusqu'à présent, le crédit professionnel s'est surtout appuyé sur les éléments corporels du fonds : matériel, agencement, matières premières et marchandises. L'intégration du bail dans les éléments du fonds affecté en gage confèrera-t-il à ce fonds comme tel une valeur économique susceptible d'asseoir plus fortement le crédit ? Beaucoup d'avis sont à cet égard réservés. La réalisation du gage commercial advient généralement à un moment où la situation financière du débiteur affecte dangereusement la valeur du fonds. Les éléments intellectuels de celui-ci se trouvent, dès ce moment, singulièrement dépréciés et, hors le cas où l'immeuble présente par sa situation un intérêt suffisamment puissant pour attirer la convoitise d'un acquéreur, il est douteux que le seul droit au bail assure un attrait générateur de séduisantes enchères.

Het hoofdstuk omvat vier afdelingen die worden verdeeld als volgt :

Afdeling I : Verkoop van de handelszaak.

Afdeling II : Verpanding van de handelszaak.

Afdeling III : Gemeenschappelijke bepalingen in zake verkoop en verpanding van de handelszaak.

Afdeling IV : Openbaarheid van het handelsregister en van de daarbij behorende stukken.

Juridisch herverkaveld als « juridische wezenheid » ingevolge de stabiliteit van de huurovereenkomst en het recht op hernieuwing, wordt de handelszaak een zelfstandig kredietinstrument, begiftigd met een inrichting die veel gelijkenis vertoont met de hypotheekregeling.

De verkoper van de handelszaak ziet te zijnen gunste een voorrecht tot stand komen, gelijkaardig aan dit van de verkoper van een onroerend goed. Dit voorrecht wordt, zooals inzake hypotheek, naar keuze van de schuldeiser, verdubbeld met de vordering tot ontbinding (art. 56) (64).

Anderzijds, regelt het wetsontwerp de verpanding van de handelszaak, naar de wijze van de hypotheeklening.

Ten slotte, regelt de wet de inbeslagneming van de handelszaak door de bevoorrechte schuldeisers en, in navolging van de wet betreffende het onroerend beslag, voorziet zij de onvervreemdbaarheid van de zaak van af de inschrijving van het aan de inbeslagneming voorafgaand bevel (art. 79) (87).

De wettelijke openbaarheid wordt geregeld op het handelsregister waarvan de inzage aan derden de mogelijkheid verschaft om de zakelijke lasten te kennen die de zaak bezwaren.

Over 't geheel genomen, zijn dit nieuwe oplossingen. Zij werden mogelijk gemaakt, dank zij de opneming van de huurovereenkomst onder de bestanddelen van de handelszaak. De wet van 25 October 1919 op het beroepskrediet deed een eerste stap in die richting doch de voorgestelde wetgeving schenkt haar haar volle uitbreiding door het krediet op handelszaken volledig in te richten.

De ondervinding zal leren of de vorming van de handelszaak tot een juridisch zelfstandig kredietinstrument de economische gevolgen zal hebben die de hervorming zou willen in 't vooruitzicht stellen.

Tot nog toe, steunt het beroepskrediet vooral op de lichamelijke bestanddelen van de zaak : materieel, inrichting, grondstoffen en koopwaren. Zal de opneming van de huurovereenkomst onder de bestanddelen van de voor pandgeving bestemde zaak aan deze als dusdanig een economische waarde toekennen, van die aard dat het krediet op vaster grondslag zal berusten ? In dit opzicht, maken vele adviezen voorbehoud. Het te gelde maken van het handelspand geschiedt gewoonlijk op een ogenblik waarop de financiële toestand van de schuldenaar een gevaarlijke invloed heeft op de waarde van de zaak. De intellectuele bestanddelen van deze laatste ondergaan van dat ogenblik af een bijzondere waardevermindering en buiten het geval waarin het onroerend goed door zijn ligging een genoegzaam groot belang oplevert om de begerigheid van een koper op te wekken, valt het te betwijfelen dat alleen het recht op huurceel een lokaas zou vormen voor verleidelijke opbiedingen.

Aussi le projet a-t-il témoigné d'un optimisme peut-être prématuré en soustrayant du gage les marchandises qui, dans l'application de la loi du 25 octobre 1919, constituaient un élément essentiel de l'octroi du crédit. Il ne faudrait pas que l'engouement juridique pour le fonds de commerce institué en « universalité de droit », tourne dans la pratique au détriment de l'emprunteur qui se verrait refuser par le bailleur de fonds un crédit reposant sur des abstractions.

C'est pourquoi la Commission maintiendra, dans l'intérêt du commerçant, l'intégration de matières premières et marchandises, dans la proportion de 50 % établie par la loi du 25 octobre 1919.

D'aucuns assisteront aussi, non sans amertume, à l'embarquement du propriétaire de l'immeuble dans l'aventure du bail « exproprié ».

Quand il ne s'agit que de l'action en résolution exercée par le vendeur du fonds, cette résolution a pour effet de réintégrer le locataire primitif dans la « propriété » de son bail, et comme le fait observer l'exposé des motifs, le bailleur aurait mauvaise grâce à s'en plaindre.

Par contre, quand le fonds de commerce sera exproprié, bail compris, par un créancier du commerçant, le bailleur se verra imposer comme nouveau locataire le tiers à qui la fortune de l'enchère aura attribué le fonds. A vrai dire, la loi du 25 octobre 1919 adoptait déjà cette solution, et celle-ci constitue une immolation mineure à la propriété commerciale puisqu'aussi bien le bailleur peut trouver dans l'acquéreur du fonds un locataire mieux assis que le preneur évincé. S'il est déçu à ce propos, il lui sera toujours loisible de poursuivre la résiliation du bail et d'exercer son privilège qui prime celui du vendeur et du créancier nanti (article 72 (80)).

Dans le domaine des considérations générales, on peut encore faire au chapitre commenté du projet le grief d'avoir adopté dans deux dispositions de même portée (articles 54 (62) et 62 (70)), des définitions différentes des éléments du gage. La Commission apportera les correctifs nécessaires à cette lacune.

Le commentaire de l'exposé des motifs comportant toutes les précisions nécessaires, le présent rapport se bornera à exposer brièvement les raisons et la portée des amendements proposés par les documents 385 et 505, qui ont tous été adoptés à l'unanimité, de même que les articles non amendés de ce chapitre du projet.

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

(Articles 47 à 59 du texte de la Commission.)

(Articles 55 à 67 du texte du projet.)

Cette section établit, dans ses premiers articles, les conditions de la vente du fonds de commerce.

Het ontwerp heeft dan ook blijk gegeven van een wellicht voorbarig optimisme door aan het pand de koopwaren te onttrekken die, bij de toepassing van de wet van 25 October 1919, een hoofdbestanddeel uitmaakten bij de toekenning van het krediet. Het zou niet mogen zijn, dat de juridische bevestiging voor de als « algemeenheid in rechte » gevormde handelszaak, in de praktijk zou uitvallen ten nadele van de ontlener die vanwege de geldschietster een weigering zou oplopen voor een op abstractiën berustend krediet.

Daarom zal de Commissie, in het belang van de handelaar, de opneming behouden van de grondstoffen en koopwaren, naar de verhouding van 50 %, voorzien door de wet van 25 October 1919.

Sommigen ook zullen, niet zonder bitterheid, toezien hoe de eigenaar van het onroerend goed verward wordt in het avontuur van de « uitgewonnen » huurovereenkomst.

Wanneer het slechts gaat over de vordering tot ontbinding ingesteld door de verkoper van de handelszaak, dan heeft die ontbinding tot uitwerking, dat aan de oorspronkelijke huurder opnieuw de « eigendom » van zijn huurovereenkomst wordt bezorgd, en, zoals wordt opgemerkt in de memorie van toelichting, zou de verhuurder ongelijk hebben zich daarover te beklagen.

Integendeel, wanneer de handelszaak zal uitgewonnen zijn, met inbegrip van de huurovereenkomst, door een schuldeiser van de handelaar, zal de verhuurder zich als nieuw huurder de derde zien opdringen aan wie, dank zij de kansen van het opbod, de zaak zal worden toegewezen. Eigenlijk had de wet van 25 October 1919 reeds die oplossing aangenomen, en deze is een geringe toegeving aan de handelseigendom vermits de verhuurder ook in de koper van de zaak een vaster huurder kan vinden dan de uitgewonnen huurder. Wordt hij, in dit opzicht, teleurgesteld, dan is het hem steeds mogelijk de huurverbreking te vervolgen en zijn voorrecht uit te oefenen dat steeds de voorrang heeft op dit van de verkoper en van de pandhoudende schuldeiser (art. 72) (80).

Op het gebied van de algemene beschouwingen, kan men nog tegen het behandeld hoofdstuk van het ontwerp inbrengen, dat in twee bepalingen met dezelfde strekking (art. 54 (62) en 62 (70)), verschillende bepalingen worden gegeven van de bestanddelen van het pand. De nodige verbeteringen zullen door de Commissie aan die leemte worden gebracht.

Daar de commentaar in de memorie van toelichting al de nodige nadere bijzonderheden verschaft, bepaalt dit verslag zich tot de kortbondige uiteenzetting van de redenen en van de draagwijdte van de in stukken n^o 385 en 505 voorgestelde amendementen, die alle eenparig werden goedgekeurd, evenals de niet gewijzigde artikelen van dit hoofdstuk van het ontwerp.

Afdeling I. — *Verkoop van de handelszaak.*

(Artikelen 47 tot 59 van de tekst der Commissie.)

(Artikelen 55 tot 67 van de tekst van het ontwerp.)

Deze afdeling bepaalt, in haar eerste artikelen, de voorwaarden van de verkoop van de handelszaak.

La question a été examinée au chapitre précédent du présent rapport, sous la section relative à la cession du bail (pages 23 à 27).

Les articles 48 (56), 49 (57), 50 (58) et 51 (59) ont été adoptés dans la forme du texte de la Commission.

L'article 52 (60) règle la publicité de l'acquisition d'un fonds de commerce et ses effets à l'égard des tiers.

L'article 53 (61) précise l'obligation de garantie du cédant et les sanctions qui y sont attachées. Il n'a pas suscité d'observations.

Les articles 55 à 59 (62 à 67) déterminent le contenu du privilège, la forme de la vente et de l'inscription, l'exercice du privilège et de l'action en résolution, les formes de la réalisation de gré à gré ou judiciaire du fonds exproprié.

Des amendements importants ont été apportés à l'article 54 (62).

Celui-ci a pour objet la détermination du contenu du privilège.

Dans le système du projet de loi, le privilège et également le nantissement (voir article (70) du projet) se limitent aux éléments du fonds *tels qu'ils existent au moment de la vente ou du nantissement*. Cette limitation a conduit les auteurs à exclure du privilège et du nantissement les marchandises que la loi du 25 octobre 1919 y incorporait à concurrence de 50 %, par la considération que ces marchandises seront ou bloquées entre les mains du débiteur, ou soumises à un système de subrogation réelle qui portera préjudice au privilège du fournisseur. (Voir exposé des motifs, pages 22 et 23.)

RECHERCHES

L'exclusion des marchandises a, du point de vue de la politique du crédit, été critiquée plus haut. Les marchandises constituent le plus souvent l'élément principal du gage du créancier, et il est contraire à l'intérêt du demandeur de crédit de faire disparaître cette garantie « corporelle ».

Mais, en outre, les objections formulées par l'exposé des motifs disparaissent, dans l'essentiel, dès que le privilège ou le nantissement s'appliquent non pas aux éléments existants au moment de la vente ou du nantissement, mais aux éléments existants *au moment de la réalisation du gage*. Il n'est plus besoin, dans ce dernier cas, ni d'individualiser ou bloquer les marchandises, ni d'établir une fiction de subrogation réelle: le gage se réalise sur ce qui existe. C'est normal et logique, car le fonds de commerce est un perpétuel mouvement, et le véritable gage à saisir, c'est le patrimoine commercial du débiteur dans l'état où il se trouve au moment de l'expropriation. C'est d'autant plus logique que l'article (82) du projet, qui contredit en cela les articles (62) et (70), étend de plein droit le privi-

Het vraagstuk werd onderzocht in het voorgaande hoofdstuk van dit ontwerp, onder de afdeling betreffende de overdracht van de huurovereenkomst (blz. 23 tot 27).

De artikelen 48 (56), 49 (57), 50 (58) en 51 (59) werden aangenomen in vorm van de tekst van de Commissie.

Artikel 52 (60) regelt de openbaarheid van de aankoop van een handelszaak en van zijn gevolgen ten opzichte van derden.

Artikel 53 (61) bepaalt nader de verplichting tot vrijwaring van de overdrager en de daarop betrekking hebbende straffen. Het heeft geen aanleiding gegeven tot opmerkingen.

De artikelen 55 tot 59 (62 tot 67) bepalen de inhoud van het voorrecht, de vorm van de verkoop en van de inschrijving, de uitoefening van het voorrecht en van de vordering tot ontbinding, de vormen van het te gelde maken door verkoop uit de hand of gerechtelijke verkoop van de uitgewonnen handelszaak.

Aan artikel 54 (62) werden belangrijke wijzigingen aangebracht.

Dit artikel heeft de bepaling van de inhoud van het voorrecht ten doel. •

Volgens het stelsel van de wet, beperken het voorrecht en de verpanding (zie artikel (70) van het ontwerp) zich tot de bestanddelen van de handelszaak *zoals zij bestaan op het ogenblik van de verkoop of van de verpanding*. Die beperking heeft de indieners er toe gebracht de koopwaren, die door de wet van 25 October 1919 tot beloop van 50 % er in opgenomen werden, van het voorrecht en van de verpanding uit te sluiten, op grond van de overweging, dat die koopwaren ofwel in handen van de schuldenaar zullen geblokkeerd worden, ofwel onderworpen aan een stelsel van zakelijke indeplaatsstelling dat nadeel zal berokkenen aan het voorrecht van de leverancier. (Zie memorie van toelichting, blz. 22 en 23.)

Van het standpunt uit van de kredietpolitiek, werd reeds hoger critiek uitgebracht op de uitsluiting van de koopwaren. Meestal vormen de koopwaren het hoofdbestanddeel van het pand van de schuldeiser, en het is strijdig met de belangen van de krediet-aanvrager die « lichamelijke » waarborg te doen verdwijnen.

Bovendien, verdwijnen de door de memorie van toelichting gemaakte opwerpingen grotendeels, zodra het voorrecht of de verpanding betrekking hebben niet op de op het ogenblik van verkoop of van de verpanding bestaande bestanddelen, maar op de op *het ogenblik van de tegeldemaking* van het pand bestaande bestanddelen. In dit laatste geval, is het niet meer nodig, noch de koopwaren te individualiseren of te blokkeren, noch een fictie van zakelijke indeplaatsstelling in te voeren: het pand wordt te gelde gemaakt op wat bestaat. Het is normaal en logisch, want de handelszaak is voortdurend in beweging en het ware pand waarop beslag moet gelegd worden, is het handelsvermogen van de schuldenaar, in de staat waarin het zich op het ogenblik van de uitwinning bevindt. Dat is des

lège et le nantissement aux accroissements et améliorations apportées au matériel, à l'outillage et au mobilier du fonds.

La Commission a, par ces considérations, adopté les amendements proposés au document 505, lesquels ont pour objet d'étendre le privilège (article 54) (62) et le nantissement (article 62) (70) aux éléments existant *au moment de la réalisation du gage*, et d'y inclure les marchandises en stock, ainsi que les matières premières — qui ne sont pas toujours des marchandises — dans la proportion de 50 % de leur valeur, comme sous le régime de l'article 2 de la loi du 25 octobre 1919. D'autre part, le texte de l'article a été complété pour aboutir à une définition identique à celle adoptée par l'article 62 (70). La Commission a néanmoins maintenu dans les éléments du privilège et du gage la notion de l'achalandage. Celui-ci, à vrai dire, n'est pas la propriété exclusive du fonds de commerce, mais dans la pratique il fait nécessairement partie de l'expropriation du fonds.

On pourrait objecter au système admis par la Commission que l'incorporation des marchandises et matières premières à concurrence de 50 % de leur valeur, reste porter préjudice au privilège du fournisseur.

Cette objection ne serait pas fondée, car l'article 74 (82) institue la priorité du privilège du fournisseur sur celui du vendeur du fonds et du créancier nanti, et même sur celui du bailleur, du moment que le fournisseur a avverti ces créanciers dans les formes prescrites par l'article 23, alinéa 2, de la loi du 16 décembre 1851. Il n'appartient donc qu'au fournisseur de prendre les précautions et mesures propres à assurer son privilège. Au surplus, il sera extrêmement rare que les marchandises soient impayées à concurrence de plus de 50 %.

L'article 55 (63) a fait également l'objet d'un amendement. Celui-ci supprime l'obligation d'enregistrement de l'acte sous seing privé constatant la vente du fonds de commerce. Les mutations de fonds de commerce ne sont en effet plus soumises à la formalité coûteuse de l'enregistrement. Cette formalité n'est, d'autre part, nullement nécessaire pour l'établissement du privilège, puisque celui-ci n'existe vis-à-vis des tiers qu'à dater de son inscription au registre du commerce. On pourrait objecter que l'absence d'enregistrement permettra de post-dater l'acte pour échapper au délai de rigueur de 20 jours établi par la disposition, mais outre que les tiers intéressés seront recevables à contester la date apparente, le vendeur aura évidemment tout intérêt à faire inscrire son privilège dans le délai fixé.

te logischer daar artikel 82 van het ontwerp, dat in dit opzicht artikelen 62 en 70 tegensprekt, het voorrecht en de verpanding van rechtswege uitbreidt tot de vermeerderingen en verbeteringen van het materieel, de uitrusting en het mobilair van de zaak.

De Commissie heeft, op grond van die overwegingen, de amendementen aangenomen die in stuk 505 werden voorgesteld en die er toe strekken het voorrecht (artikel 54) (62) en de verpanding (artikel 62) (70) uit te breiden tot de bestaande elementen *op het ogenblik van het te gelde maken van het pand*, en er de voorradige koopwaren evenals de grondstoffen — die niet altijd koopwaren zijn — in op te nemen naar rato van 50 % van hun waarde, zoals onder het stelsel van artikel 2 der wet van 25 October 1919. Anderzijds, werd de tekst van het artikel aangevuld, ten einde een bepaling te bekomen die overeenstemt met deze die bij artikel 62 (70) werd aangenomen. De Commissie heeft, evenwel, in de bestanddelen van het voorrecht en van de verpanding het begrip van de beklanting gehandhaafd. Deze is, eigenlijk, niet de uitsluitende eigendom van de handelszaak, maar in de praktijk maakt zij onvermijdelijk deel uit van de uitwinning van de zaak.

Men zou tegen het door de Commissie aangenomen stelsel kunnen opwerpen, dat de opneming van de koopwaren en grondstoffen naar rato van 50 % van hun waarde, nadeel blijft toebrengen aan het voorrecht van de leverancier.

Die opwerping zou niet gegrond zijn, want artikel 74 (82) verleent aan het voorrecht van de leverancier de voorrang op dat van de verkoper van de zaak en van de pandhoudende schuldeiser, en zelfs op dat van de verhuurder, mits de leverancier zijn schuldeisers heeft verwittigd in de bij artikel 23, alinea 2, van de wet van 16 December 1851 voorgeschreven vormen. De leverancier moet dus slechts de nodige voorzorgsmaatregelen nemen om zijn voorrecht te vrijwaren. Bovendien, zal het uiterst zelden voorkomen, dat de koopwaren onbetaald zijn naar rato van meer dan 50 %.

Artikel 55 (63) heeft eveneens het voorwerp van een amendement uitgemaakt. Dit amendement schaft de verplichting tot registratie af voor de onderhandse akte, waarbij de verkoop van de handelszaak wordt vastgesteld. De overgang van handelszaken is, inderdaad, niet meer onderworpen aan de dure formaliteit van de registratie. Anderzijds, is die formaliteit geenszins vereist voor de vestiging van het voorrecht, vermits het ten opzichte van derden slechts bestaat van zijn inschrijving in het handelsregister af. Men zou kunnen tegenwerpen dat, ingeval er geen registratie is, de akte van een latere datum zal kunnen voorzien worden ten einde te ontsnappen aan de door de bepaling vastgestelde uiterste termijn van 20 dagen, maar behalve dat de belanghebbende derden de schijnbare datum zullen kunnen betwisten, zal de verkoper er, natuurlijk, alle belang bij hebben zijn voorrecht binnen de vastgestelde termijn te doen inschrijven.

Les articles 57 (65) et 58 (66), relatifs à la procédure de réalisation du gage, ont été également amendés.

Le premier amendement concerne l'alinéa final de l'article (65) du projet, dont la première phrase seule est maintenue. La partie supprimée est relative à la sommation faite aux créanciers inscrits et opposants de prendre connaissance du cahier des charges afin de formuler, s'il échet, des contredits qui seront tranchés par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce.

Cette disposition a été supprimée pour deux raisons :

1° elle ne permet pas au débiteur de contredire au cahier des charges, ce qui constitue une entorse importante au droit de la défense;

2° elle alourdit inutilement la procédure car, suivant l'article (66), l'ordonnance du Président autorisant la vente n'est exécutoire qu'après avoir été signifiée au débiteur, au bailleur et aux créanciers opposants qui peuvent y faire opposition avec assignation devant le tribunal de commerce. Pourquoi dès lors faire intervenir le Président du tribunal dans la question des contredits, si le problème peut, dans la suite, être soumis à nouveau au tribunal ?

Il est infiniment plus simple et expéditif de dispenser le Président de statuer sur les contredits, et de notifier la sommation de prendre connaissance du cahier des charges en même temps que sera signifiée l'ordonnance autorisant la vente publique. Si les parties intéressées entendent contredire au cahier des charges, elles formuleront ces contredits dans leur assignation devant le tribunal. Telle est la portée de l'amendement faisant l'objet des deux premiers alinéas de l'article 58 (66) nouveau.

L'article 59 (67) remplace, par une disposition nouvelle, l'article (67) du projet.

La disposition nouvelle, empruntée à l'article 53 de la loi du 15 août 1854 sur la saisie immobilière, règle la forme de la signification de l'adjudication publique et l'exercice de l'action en nullité qui doit pouvoir être dirigée contre celle-ci, et que le projet n'a pas prévue.

La nullité de la cession de gré à gré pourra être poursuivie selon la procédure de droit commun.

Section 2. — *Du nantissement du fonds de commerce.*

(Articles 60 à 65 du texte de la Commission).

(Articles 68 à 73 du texte du projet).

L'article (68) du projet permet aux particuliers les opérations de crédit sur fonds de commerce ou d'industrie.

Cette disposition s'écarte de la loi du 25 octobre 1919

De artikelen 57 (65) en 58 (66), betreffende de rechtspleging tot tegeldemaking van het pand, werden eveneens gewijzigd.

Het eerste amendement heeft betrekking op de laatste alinea van artikel (65) van het ontwerp, waarvan alleen de eerste volzin behouden blijft. Het deel dat wordt weggelaten, heeft betrekking op de aan de ingeschreven en verzet doende schuldeisers gedane aanmaning om inzage te nemen van het bestek ten einde, indien daartoe reden bestaat, tegenspraak in te brengen waarover uitspraak zal worden gedaan bij bevelschrift van de Voorzitter van de Rechtbank van Koophandel.

Die bepaling werd weggelaten om twee redenen :

1° zij laat aan de schuldenaar niet toe het bestek tegen te spreken, wat een ernstige inbreuk is op het recht van de verdering;

2° zij verzwaart onnodig de rechtspleging, want, volgens artikel (66), is het bevelschrift van de Voorzitter, waarbij de verkoop toegelaten wordt, slechts uitvoerbaar nadat het werd betekend aan de schuldenaar, aan de verhuurder en aan de verzet doende schuldeisers, die verzet er tegen kunnen doen met dagvaarding vóór de rechtbank van koophandel. Waarom dan de Voorzitter van de rechtbank tussen doen komen in de kwestie van de tegenspraken, zo nadien het vraagstuk aan de rechtbank kan worden onderworpen ?

Het is veel eenvoudiger en vlugger de Voorzitter er van te ontslaan uitspraak te doen over de tegenspraken, en de aanmaning om inzage te nemen van het bestek te betekenen tegelijk met het bevelschrift waarbij de openbare verkoop wordt toegelaten. Indien de belanghebbende partijen op het bestek tegenspraak willen uitbrengen, zullen zij die tegenspraak formuleren in hun dagvaarding vóór de rechtbank. Dit is de strekking van het amendement dat het voorwerp uitmaakt van de eerste twee alinea's van artikel 58 (66) nieuw.

Artikel 59 (67) vervangt artikel (67) van het ontwerp door een nieuwe bepaling.

De nieuwe bepaling, die ontleend is aan artikel 53 der wet van 15 Augustus 1854 betreffende het onroerend beslag, regelt de vorm van de betekening van de openbare toewijzing en de uitoefening van de vordering tot nietigheid, die tegen deze wet moet kunnen worden ingesteld en welke niet door het ontwerp is voorzien.

De nietigheid van overdracht uit de hand zal kunnen vervolgd worden volgens de rechtspleging van gemeen recht.

Afdeling II. — *Verpanding van de handelszaak.*

(Artikelen 60 tot 65 van de tekst der Commissie.)

(Artikelen 68 tot 73 van de tekst van het ontwerp.)

Artikel (68) van het ontwerp laat aan de particulieren de kredietverrichtingen op handels- of nijverheidszaken toe.

Die bepaling wijkt af van de wet van 25 October 1919

qui réservait ces opérations aux banques et organismes de crédit agréés.

L'exposé des motifs s'explique, aux pages 24 et 25, au sujet de cette extension.

La Commission a estimé pareille extension actuellement prématurée. Le fonds de commerce demeure un instrument de crédit dont le maniement appelle la plus grande prudence. L'accès des opérations de crédit aux simples particuliers ouvre la porte à des pratiques abusives, notamment quant à la rémunération du prêt, qui sera élevée en proportion de l'aléa que celui-ci comporte. La protection de l'emprunteur appelle le maintien du monopole des instituts agréés, du moins jusqu'à ce que la valeur du gage institué par la loi ait pu faire ses preuves. Contrairement à l'appréciation de l'exposé des motifs, il est à craindre que les demandeurs de crédits, découragés par les organismes agréés, trouvent chez les prêteurs particuliers une sollicitude qui sera un encouragement à l'usure et aux exécutions brutales. Adoptant l'amendement du document 385, complété par celui du document 505, la Commission a estimé opportun de maintenir le monopole des banques et instituts agréés dans la forme établie par la loi du 25 octobre 1919.

L'article 61 adopte le texte de l'article (69) du projet en supprimant l'obligation de l'enregistrement de l'acte de nantissement, pour les motifs ci-avant exposés à propos de l'article 55 (63).

L'article 62 (70), qui définit les éléments constitutifs du nantissement, reproduit les amendements déjà commentés et adoptés à l'article 54 (62). Les deux dispositions, ainsi mises en concordance parfaite, établissent un régime identique pour le privilège du vendeur et le nantissement du créancier prêteur.

L'article 63 reprend le texte de l'article (71) du projet en supprimant le second alinéa de cet article.

Il paraît en effet inutile d'imposer au créancier prêteur l'inscription du nantissement dans un délai de rigueur, puisque ce nantissement ne sera opposable aux tiers qu'à dater de son inscription au registre du commerce.

Section 3. — Dispositions communes à la vente et au nantissement du fonds de commerce.

(Articles 66 à 80 du texte de la Commission).

(Articles 74 à 88 du texte du projet).

L'article 69 reprend le texte de l'article (77) du projet en portant à 10 années (au lieu de cinq) la durée de l'inscription du nantissement. Cet amendement se justifie du fait que les opérations de crédit s'étendent généralement sur une durée de 10 ans.

die deze verrichtingen voorbehield aan de banken en erkende kredietorganismen.

De memorie van toelichting verstrekt, op blz. 24 en 25, een verklaring over deze uitbreiding.

De Commissie achtte een dergelijke uitbreiding thans voorbarig. De handelszaak blijft een kredietinstrument dat de grootste voorzichtigheid moet worden gehanteerd. De toegang tot die kredietverrichtingen verlenen aan eenvoudige particulieren geeft aanleiding tot misbruiken, onder meer wat betreft de vergelding van de lening, die des te hoger zal zijn naar gelang van het risico dat de lening oplevert. De bescherming van de ontleners eist de handhaving van het monopolie der erkende instellingen, ten minste tot dat de waarde van het door de wet ingestelde pand is kunnen blijken. In tegenstelling met de beoordeling van de memorie van toelichting, valt te vrezen dat de kredietaanvragers, ontmoedigd door de erkende organismen, bij de particuliere geldschieters een onthaal zullen vinden dat aanleiding geeft tot woekerpraktijken en brutale tenuitvoerleggingen. De Commissie heeft het amendement van stuk 385, aangevuld door dat van stuk 505, aangenomen. Zij achtte het gepast het monopolie van de banken en erkende instellingen te behouden in de bij de wet van 25 October 1919 vastgestelde vorm.

Artikel 61 neemt de tekst over van artikel (69) van het ontwerp en schaft de verplichting tot registratie af van de akte van verpanding, om de hierboven in verband met artikel 55 (63) uiteengezette redenen.

Artikel 62 (70), dat de bestanddelen die de verpanding vormen bepaalt, neemt de bij artikel 54 (62) reeds toegelechte en aangenomen amendementen over. Beide bepalingen, die aldus in volmaakte overeenstemming worden gebracht, voeren dezelfde regeling in voor het voorrecht van de verkoper en voor de verpanding door de schuldeiser-geldschieder.

Artikel 63 neemt de tekst over van artikel (71) van het ontwerp en laat de tweede alinea van dit artikel weg.

Het schijnt, inderdaad, nuttig aan de schuldeiser-geldschieder de inschrijving van de verpanding binnen een uitersten termijn op te leggen, vermits die verpanding tegen derden slechts kan ingeroepen worden van haar inschrijving in het handelsregister af.

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

(Artikelen 66 tot 80 van de tekst der Commissie.)

(Artikelen 74 tot 88 van de tekst van het ontwerp.)

Artikel 69 neemt de tekst over van artikel (77) van het ontwerp, maar brengt de inschrijving van de verpanding op 10 jaar (in plaats van vijf). Dit amendement is gewettigd door het feit, dat de kredietverrichtingen zich over 't algemeen uitstrekken over een tijdperk van 10 jaar.

L'article 74 (82) assure la priorité des privilèges des vendeurs de machines et appareils industriels ou des vendeurs d'objets mobiliers sur celui des créanciers privilégiés institués par la présente loi.

Le texte reprend celui du projet sous une simple amélioration de forme du littéra a).

L'article 75 reporte le privilège du vendeur ou du créancier nanti sur l'indemnité d'éviction éventuellement due au débiteur par le bailleur des locaux. Il reprend le texte de l'article (83) du projet en y ajoutant un alinéa nouveau qui prévoit l'extension du privilège à l'indemnité d'éviction éventuellement due par le nouveau preneur en vertu des articles 24 et 28 du texte de la Commission.

L'amendement proposé à l'article 77 (85) qui, au second alinéa, substituait au mot « sera » les mots « pourra être », a été retiré. Il convient, en effet, que l'entérinement d'une résiliation conventionnelle du bail mettant en péril l'exercice du privilège ou du gage soit refusé d'office.

L'article 79 (87) contient des dispositions très heureuses au profit du créancier chirographaire qui peut saisir-exécuter le fonds de commerce de son débiteur.

En vertu de cet article, le commandement et la saisie notifiés par le créancier chirographaire frappent le fonds de commerce d'inaliénabilité dès le jour de son inscription au registre du commerce.

Un amendement portant de deux à quinze jours le délai d'inscription du commandement a été adopté par la Commission.

Cette disposition permet au créancier chirographaire de prévenir l'aliénation frauduleuse du fonds de commerce par le débiteur qui cherche à se rendre insolvable.

La Commission a toutefois estimé que la protection du créancier n'est pas suffisamment garantie par le texte du projet, lequel n'autorise la saisie qu'en vertu d'un titre exécutoire et pour dettes liquides et certaines. Or, il arrive souvent que le créancier ne possède pas de titre, et avant qu'il ait obtenu celui-ci en justice, le débiteur a tout loisir de réaliser la cession de son fonds de commerce. C'est pourquoi la Commission a introduit dans le texte un amendement permettant au créancier sans titre de notifier un commandement avec l'autorisation préalable du Président du tribunal de commerce qui indique les sommes à concurrence desquelles le commandement pourra être notifié.

Le créancier devra, à peine de péremption du commandement ainsi notifié, assigner en paiement dans la quinzaine de la signification du commandement. La procédure demeurera en suspens jusqu'au jugement de condamnation rendu en dernier ressort ou devenu définitif à défaut d'ap-

Artikel 74 (82) verzekert de voorrang van de voorrechten van de verkopers van nijverheidsmachines en toestellen of van de verkopers van onroerende voorwerpen op dit van de door deze wet ingestelde bevoorrechte schuldeisers.

De tekst neemt die van het ontwerp over, met een eenvoudige verbetering van de vorm van littera a).

Artikel 75 draagt het voorrecht van de verkoper of van de pandhoudende schuldeiser over op de uitwinningvergoeding, die gebeurlijk door de verhuurder van de lokalen aan de schuldenaar verschuldigd is. Het neemt de tekst over van artikel (83) van het ontwerp, maar voegt er een nieuwe alinea aan toe die de uitbreiding van het voorrecht voorziet tot de gebeurlijk door de nieuwe huurder krachtens de artikelen 24 en 28 van de tekst van de Commissie verschuldigde uitwinningvergoeding.

Het op artikel 77 (85) voorgestelde amendement, waarbij in de tweede alinea het woord « zal » vervangen werd door het woord « kan », werd ingetrokken. Het past, inderdaad, dat de bekrachtiging van een verbreking bij overeenkomst van de huurovereenkomst die de uitoefening van het voorrecht of van het pand in gevaar brengt, van ambtsweg wordt geweigerd.

Artikel 79 (87) bevat zeer gelukkige bepalingen ten bate van de niet-bevoorrechte schuldeiser die de handelszaak van zijn schuldenaar kan inbeslag nemen tot tenuitvoerlegging.

Krachtens dit artikel, wordt de handelszaak onvervreemdbaar, van de dag af van haar inschrijving in het handelsregister, door het door de schuldeiser betekende bevelschrift of door de inbeslagneming.

Een amendement waarbij de termijn van inschrijving van het bevelschrift van twee op vijftien dagen wordt gebracht, werd door de Commissie aangenomen.

Deze bepaling laat aan de niet-bevoorrechte schuldeiser toe de bedrieglijke vervreemding van de handelszaak door de schuldenaar die tracht zich insolvent te maken, te voorkomen.

De Commissie heeft evenwel geoordeeld, dat de bescherming van de schuldeiser niet voldoende wordt gewaarborgd door de tekst van het ontwerp dat de inbeslagneming slechts toelaat krachtens een uitvoerbare titel en wegens zekere en vaststaande schulden. Welnu, het gebeurt dikwijls, dat de schuldeiser geen titel bezit en, vooraleer hij deze in rechte heeft bekomen, heeft de schuldenaar alle gelegenheid om de overdracht van zijn handelszaak te verwezenlijken. Dit is de reden waarom de Commissie in de tekst een amendement heeft opgenomen, waarbij aan de schuldeiser zonder titel wordt toegelaten een bevel te betekenen met de voorafgaande toelating van de Voorzitter van de rechtbank van koophandel die aanduidt tot welk bedrag het bevel mag worden betekend.

Op straffe van verval van het aldus betekend bevel, moet de schuldeiser tot betaling dagvaarden binnen vijftien dagen van af de betekening van het bevel. De procedure blijft geschorst tot het vonnis van veroordeling in laatste aanleg gewezen is of definitief geworden bij gebreke

pel. L'inscription du commandement empêchera l'aliénation du fonds.

Enfin, un amendement au dernier alinéa du texte porte de huit à quinze jours le délai d'appel contre le jugement rendu sur l'opposition du débiteur à l'ordonnance qui autorise la vente.

L'article 80 reprend le texte de l'article (89) du projet sous un seul amendement apporté au premier alinéa. Cet amendement a pour objet d'impartir au débiteur un délai d'opposition de 15 jours pour former opposition au commandement préalable à la saisie de son fonds de commerce.

Section 4. — *De la publicité du registre du commerce et des pièces annexes.*

(Articles 81 et 82 du texte de la Commission.)
(Articles 89 et 90 du texte du projet.)

Les articles 81 et 82 du texte de la Commission reprennent les articles (89) et (90) du texte du projet.

Les mots « sur timbre » sont toutefois supprimés du texte de l'article (90) du projet. L'extrait du registre du commerce ne doit, en effet, plus être timbré.

Dispositions particulières.

L'article 83 reprend sans modifications le texte de l'article (91) du projet.

Dispositions transitoires.

L'article 85 reprend le texte de l'article (93) du projet en supprimant le membre de phrase : « même en tant qu'ils portent sur les marchandises ». Cette suppression se justifie du fait que le texte adopté par la Commission pour les articles 54 et 62 maintient les marchandises parmi les éléments constitutifs du nantissement.

L'ensemble du projet de loi, avec les amendements apportés, a été adopté par 11 voix et une abstention.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,

P. HUMBLET.

Le Président,

H. HEYMAN.

van beroep. De inschrijving van het bevel zal de vervreemding van de handelszaak verhinderen.

Ten slotte wordt, bij een amendement op de laatste alinea van de tekst, de termijn van beroep tegen het vonnis gewezen op verzet van de schuldenaar tegen het bevelschrift waarbij de verkoop wordt gemachtigd, gebracht van acht op vijftien dagen.

Artikel 80 neemt de tekst over van artikel (88) van het ontwerp, behoudens een enkele wijziging aan de eerste alinea. Dit amendement heeft ten doel aan de schuldenaar een termijn van verzet van vijftien dagen op te leggen om verzet te doen tegen het op de inbeslagneming van zijn handelszaak voorafgaand bevel.

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

(Artikelen 81 en 82 van de tekst der Commissie.)
(Artikelen 89 en 90 van de tekst van het ontwerp.)

De artikelen 81 en 82 van de tekst der Commissie nemen de tekst over van artikelen (89) en (90) van de tekst van het ontwerp.

De woorden « op zegel » worden evenwel weggelaten uit de tekst van artikel (90) van het ontwerp. Het uittreksel van het handelsregister moet inderdaad niet meer aan het zegel worden onderworpen.

Bijzondere bepaling.

Artikel 83 neemt de tekst van artikel (91) van het ontwerp ongewijzigd over.

Overgangsbepalingen.

Artikel 85 is de weergave van de tekst van artikel (93) van het ontwerp, na weglating van de zinsnede : « zelfs dan wanneer ze op koopwaren slaan ». Die weglating wordt gerechtvaardigd door het feit, dat de door de Commissie voor artikelen 54 en 62 aangenomen tekst de koopwaren onder de bestanddelen behoudt die de pandgeving uitmaken.

Het wetsontwerp in zijn geheel werd, met de aangebrachte wijzigingen, goedgekeurd met 11 stemmen en één onthouding.

Dit verslag werd eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,

P. HUMBLET.

De Voorzitter,

H. HEYMAN.

**PROJET DE LOI SUR LA PROTECTION
DU FONDS DE COMMERCE.**

TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION.

(Les chiffres entre parenthèses renvoient aux articles correspondants du projet du gouvernement.)

CHAPITRE PREMIER.

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

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

ARTICLE PREMIER (1).

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

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

ART. 2 (2).

Sont également soumis à la présente loi les baux d'immeubles ou parties d'immeubles ne comportant pas l'affectation initiale prévue à l'article précédent, mais dans lesquels, en cours de bail, le preneur a entrepris un commerce ou une industrie avec l'autorisation du bailleur. Le changement d'affectation doit être autorisé par écrit.

Néanmoins, le preneur désireux d'entreprendre un commerce ou une industrie dans l'immeuble ou la partie d'im-

**WETSONTWERP HOUDENDE BESCHERMING
VAN DE HANDELSZAAK.**

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE.

(De cijfers tussen haakjes verwijzen naar de overeenstemmende artikelen van het ontwerp der Regering.)

EERSTE HOOFDSTUK.

**De huurovereenkomst in zake inrichtingen
voor handels- of nijverheidsdoeleinden.**

Eerste Afdeling. — *Toepassingsgebied van de wet.*

EERSTE ARTIKEL (1).

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

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

ART. 2 (2).

Zijn eveneens aan deze wet onderworpen : de huurovereenkomsten van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die de in vorig artikel voorziene oorspronkelijke bestemming niet hadden, doch in dewelke de huurder, met de toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst een handels- of nijverheidsbedrijf is begonnen. De verandering van bestemming moet schriftelijk worden toegestaan.

De huurder, die in het voor andere doeleinden gehuurd onroerend goed of gedeelte van onroerend goed een han-

meuble loués à d'autres fins, est recevable à signifier cette intention au bailleur par lettre recommandée à la poste avec avis de réception, ou par exploit d'huissier. Le bailleur qui, dans les deux mois de cette signification, n'aura pas notifié au locataire, par les mêmes voies, qu'il s'oppose au changement d'affectation, sera réputé y donner son approbation.

Il n'en sera cependant ainsi que si le preneur, dans la notification qui lui incombe, a expressément spécifié au bailleur qu'à défaut d'opposition notifiée dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa précédent, il sera censé consentir au changement d'affectation des lieux, et que le bail existant entre parties sera soumis à toutes les dispositions de la présente loi.

Si le bailleur décède au cours du délai visé ci-dessus, ce délai sera prolongé du temps imparti par l'article 795 du Code Civil à l'héritier pour faire inventaire et délibérer.

L'opposition du bailleur au changement d'affectation est sans recours.

Section II. — De la durée du bail commercial.

ART. 3 (4).

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

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

Les baux conclus sans indication de durée auront une durée légale de neuf ans.

ART. 4 (5).

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

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

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

Si les locaux visés aux deux paragraphes qui précèdent

dels- of nijverheidsbedrijf wenst te beginnen, is niettemin ontvankelijk om dit inzicht aan de verhuurder te betekenen bij ter post aangetekende brief met bewijs van ontvangst, of bij deurwaardersexploot. De verhuurder die binnen twee maanden na deze betekening, de huurder niet, langs dezelfde weg, heeft aangezegd, dat hij zich tegen de verandering van bestemming verzet, wordt geacht ermede in te stemmen.

Zulks is evenwel, alleen het geval zo de huurder, in de kennisgeving die op hem rust, uitdrukkelijk aan de verhuurder te kennen geeft, dat bij gebreke van verzet betekend binnen de termijn van twee maanden, bepaald in de vorige alinea, hij geacht wordt in te stemmen met de verandering van bestemming der lokalen, en dat de tussen partijen bestaande huurovereenkomst zal onderworpen zijn aan al de bepalingen van deze wet.

Zo de verhuurder in de loop van de hoger voorziene termijn overlijdt, wordt deze laatste verlengd met de termijn bij artikel 795 van het Burgerlijk Wetboek aan de erfgenaam toegestaan om inventaris op te maken en om zich te beraden.

Tegen het verzet van de verhuurder, tegen de verandering van bestemming, kan geen rechtsmiddel worden aangewend.

Afdeling II. — Duur van de handelshuurovereenkomst.

ART. 3 (4).

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

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

De huurovereenkomsten gesloten zonder vermelding van duur, hebben een wettelijke duur van negen jaar.

ART. 4 (5).

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

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

2° op de huurovereenkomst van de tot de uitoefening van het handels- of nijverheidsbedrijf nodige bijlokalen, zelfs ingeval er geen identiteit van verhuurder is.

Zo de in de twee vorige paragrafen bedoelde lokalen

sont pris en location en cours d'exercice du bail de l'immeuble principal, la durée de cette location sera, quelle que soit la date de l'entrée en jouissance, réduite à celle qui reste à courir *jusqu'à l'expiration* du bail de l'établissement principal.

ART. 5 (8).

Les dispositions de l'article 3 ne font pas obstacle à la conclusion de baux qui, par leur nature, leur objet ou les usages, sont limités à une période fixée par les circonstances qui ont déterminé la convention, telles que les locations convenues pour la durée d'une saison hivernale ou estivale, celle d'une foire ou d'une exposition.

A défaut de convention écrite, si les parties sont en désaccord sur la nature ou la durée du bail, celle d'entre elles qui prétendra être fondée à se prévaloir des dispositions de l'alinéa précédent, ou à son défaut l'autre partie, se pourvoira devant le juge de paix de la situation de l'immeuble en suivant les règles ordinaires de la procédure.

Les dispositions de l'article 3 n'empêchent pas d'ailleurs les administrateurs provisoires des biens d'autrui, de conclure des baux d'une durée limitée à celle de leur propre administration, ou même des baux précaires susceptibles de résiliation *ad nutum*. Si la durée de ces baux excède trois ans, les parties auront la faculté de demander la révision du loyer dans les conditions ci-après indiquées.

ART. 6 (9).

Sont valables, les résiliations conventionnelles intervenues en cours de bail, pour autant que l'accord des parties ait été affirmé par elles ou leurs fondés de pouvoirs spéciaux devant le juge de paix de la situation des lieux et entériné par ce magistrat dans un procès-verbal, sous réserve de l'application de l'article 77.

Section III. — De la révision du loyer.

ART. 7 (7).

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

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

ART. 5 (8).

De bepalingen van artikel 3 beletten geenszins het sluiten van huurovereenkomsten die wegens hun aard, hun voorwerp of de gebruiken, beperkt zijn tot een tijdperk bepaald door de omstandigheden, die aan de overeenkomst ten grondslag liggen, zooals verhuringen gesloten voor de duur van een zomer- of winterseizoen, van een jaarbeurs of van een tentoonstelling.

Is er geen geschreven overeenkomst, en zijn partijen het niet eens over de aard of de duur van de huurovereenkomst, dan zal deze die beweert gerechtigd te zijn om zich te beroepen op de bepalingen van de vorige alinea, of indien zij in gebreke blijft, zal de andere partij zich vóór de vrederechter voorzien aan de plaats waar het onroerend goed gelegen is, volgens de gewone regelen van de rechtspleging.

De bepalingen van artikel 3 beletten evenmin de voorlopige beheerders van andermans goederen huurovereenkomsten te sluiten voor de duur beperkt tot die van hun eigen beheer, of zelfs van precaire huurovereenkomsten die « ad nutum » kunnen verbroken worden. Zo de duur van deze huurovereenkomsten meer dan drie jaar bedraagt, hebben partijen het recht de herziening van de huur in de hierna vermelde voorwaarden te vorderen.

ART. 6 (9).

Worden als geldig aangezien, de in de loop van de huurovereenkomst wederzijds overeengekomen verbrekingen, in zover het accoord der partijen door henzelf of hun bijzondere gevolmachtigden, vóór de vrederechter van de plaats waar de onroerende goederen gelegen zijn, bevestigd en door deze magistraat in een proces-verbaal bekrachtigd werd, onder voorbehoud van toepassing van artikel 77.

Afdeling III. — Herziening van de huur.

ART. 7 (7).

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

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

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

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

ART. 8 (10).

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

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

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

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

Tous jugements préparatoires ou interlocutoires rendus dans la procédure instituée par l'alinéa qui précède seront exécutoires nonobstant opposition ou appel et sur la minute. L'appel n'en sera recevable que s'il est interjeté conjointement avec l'appel du jugement définitif. Les

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

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

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

ART. 8 (10).

§ 1. — De huurder heeft het recht de gehuurde plaatsen aan de noodwendigheden van zijn handels- of nijverheidsbedrijf aan te passen en er alle inrichtingswerken te laten uitvoeren die, in het soort van bedrijf door hem uitgeoefend, gebruikelijk zijn, op voorwaarde noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de aesthetiek van het gebouw in gevaar te brengen en vooraf de verhuurder er van in kennis te stellen door hem bij ter post aangetekende brief met kennisgeving van ontvangst, *of door 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 de maand na ontvangst van deze kennisgeving, langs dezelfde weg aan de huurder niet te kennen geeft, dat hij zich tegen het uitvoeren der verbouwingen verzet, wordt geacht er mede in te stemmen. Zo hij zich, in de hoger bedoelde vormen en binnen de voorgeschreven termijn, er tegen verzet, doet de huurder *die in zijn inzichten mocht volharden, hem binnen dertig volgende dagen dagvaarden vóór* de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

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

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

Alle voorbereidende of tussenvonnissen, gewezen in de bij de vorige alinea ingestelde rechtspleging, zijn uitvoerbaar niettegenstaande verzet of beroep, en op de minuut. Beroep is slechts ontvankelijk wanneer het samen met het beroep tegen het eindvonnis wordt ingesteld. Partijen zijn

parties seront recevables à former, en tout état de cause, toutes demandes en rapport avec l'objet du litige.

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 9 (II).

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

Aucune indemnité n'est due en ce cas au preneur, si le

ontvankelijk om, in elke stand van het geding, alle eisen in verband met het voorwerp van het geschil in te dienen.

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

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

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

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

De verzekering omvat de gehele huurtijd en zijn opeenvolgende hernieuwingen, voor alle welkdanige schade aan personen en aan goederen. Zij dekt, bij bijzondere bepaling en premie, voor de duur van de werken, de verantwoordelijkheid voor de schade door de uitvoering ervan aan personen en aan goederen toegebracht.

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

Doet de huurder niet blijken van de verzekering, bij eerste aanmaning van de eigenaar, dan mag 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 bij aldien het bewijs van de verzekering wordt geleverd. Ontstaat hierover geschil, dan voorziet de meest gerede partij zich vóór de vrederechter waarbij de gewone regelen van de rechtspleging worden gevolgd. Elk vonnis dat de opheffing van het verbod beveelt, is uitvoerbaar niettegenstaande elk verhaal en zonder borg.

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

ART. 9 (II).

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

Zo, in dit geval, de verhuurder bij het verstrijken van

bailleur, à l'expiration du bail, conserve les aménagements exécutés irrégulièrement.

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

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

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

ART. 10 (12).

Sans préjudice des dispositions des articles 37, 2°, 48 et 49 de la présente loi, l'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou une partie d'immeuble qui, par la convention expresse ou tacite des parties, sont destinés à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie, est non-avenue si la cession ou la sous-location est faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce et porte sur l'intégralité des droits du locataire. Il en sera de même du bail portant conjointement location de locaux affectés à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie et de locaux destinés à l'habitation si la cession ou la sous-location portent sur le tout.

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

ART. 11 (13).

Le preneur peut, dans les quinze jours de la notification de l'opposition prévue par l'article précédent et à peine

de huurovereenkomst, de onregelmatig uitgevoerde verbouwingen behoudt, moet hij aan de huurder geen enkele vergoeding betalen.

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

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

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

ART. 10 (12).

Onverminderd de beschikkingen van artikelen 37, 2°, 49 en 49 van deze wet, wordt het verbod de huurovereenkomst af te staan of een onroerend goed of een gedeelte van onroerend goed in onderhuur te geven dat, ingevolge uitdrukkelijke of stilzwijgende overeenkomst van partijen, voor de uitoefening van een handels- of nijverheidsbedrijf bestemd is, voor niet bestaande gehouden indien de afstand of de onderverhuring samen geschiedt met de overdracht of de verhuring van de handelszaak en op de gezamenlijke rechten van de huurder slaat. Dit geldt eveneens voor de huurovereenkomst waarbij gezamenlijk in huur gegeven worden de lokalen bestemd voor inwoning en voor uitoefening van een handels- of nijverheidsbedrijf, zo de overdracht of de onderverhuring het geheel omvatten.

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

ART. 11 (13).

De huurder kan, binnen vijftien dagen na de in vorig artikel bepaalde betekening van het verzet en op straffe

de forclusion, se pourvoir devant le juge de paix de la situation de l'immeuble en suivant les règles ordinaires de la procédure.

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

Section VI. — Du droit au renouvellement du bail.

ART. 12 (14).

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

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

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

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

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

ART. 13 (15).

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

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

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

van uitsluiting, zich voorzien vóór de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, en volgens de gewone regelen van de rechtspleging.

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

Afdeling VI. — Recht op hernieuwing van de huurovereenkomst.

ART. 12 (14).

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

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

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

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

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

ART. 13 (15).

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

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

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

ART. 14 (16).

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

1° Sa volonté d'occuper les locaux, personnellement et effectivement, ou de les faire occuper de telle manière par son conjoint, ses descendants ou leurs conjoints, ses ascendants ou leurs conjoints, sous la réserve portée en l'article 15 de la présente loi.

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

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

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

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 ou de l'industrie, ainsi que tout fait illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rendrait impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur.

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

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

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

ART. 14 (16).

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

1° Zijn wil om persoonlijk en daadwerkelijk zelf de lokalen te betrekken, of ze als dusdanig door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of hun echtgenoten, zijn bloedverwanten in de opgaande linie of hun echtgenoten te doen betrekken, onder het in artikel 15 van deze wet voorziene voorbehoud.

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 15 (17).

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

ART. 16 (18).

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

ART. 17 (19).

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

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

ART. 18 (20).

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

ART. 19 (21).

S'il résulte de la réponse prévue à l'article 12 que le bailleur ne subordonne le renouvellement qu'à des condi-

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

ART. 15 (17).

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

ART. 16 (18).

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

ART. 17 (19).

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

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

ART. 18 (20).

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

ART. 19 (21).

Zo uit het bij artikel 12 bepaalde antwoord blijkt, dat de verhuurder de hernieuwing slechts afhankelijk stelt van

tions relatives au loyer, à la contribution aux charges, au mode de jouissance ou autres modalités du bail, et si le désaccord persiste quant à ces conditions, *le preneur se pourvoira devant le juge de paix de la situation de l'immeuble en suivant les règles ordinaires de la procédure, et ce dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion.*

ART. 20 (26).

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

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

ART. 21 (27).

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

ART. 22 (28).

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

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

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, *voorzie de huurder zich vóór de vriederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, volgens de gewone vormen van de rechtspleging, en dit binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van uitsluiting.*

ART. 20 (26).

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

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

ART. 21 (27).

Zo de rechter, hetzij op verzoek van partijen, hetzij ambtshalve, overgaat tot de benoeming van deskundigen, is het op dit punt gewezen vonnis uitvoerbaar, niettegenstaande elk verhaal. Hij staat aan de deskundigen voor het indienen van hun verslag een termijn van dertig dagen toe, ingaande op de dag dat zij, bij ter post aangetekende brief met kennisgeving van ontvangst, van de griffie bericht van hun aanwijzing ontvangen. Dit bericht wordt aan de deskundigen overgemaakt de dag van de uitspraak van het vonnis en partijen worden er langs dezelfde weg over ingelicht.

ART. 22 (28).

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

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

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

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

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

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

ART. 23 (29).

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

ART. 24 (29).

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

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

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

ART. 25 (31).

Si le preneur refuse soit de consentir au paiement du loyer fixé conformément à l'article 20, soit de souscrire aux

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

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

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

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

ART. 23 (29).

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

ART. 24 (29).

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

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

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

ART. 25 (31).

Zo de huurder weigert de onvereenkomstig artikel 20 vastgestelde huur te betalen of in te gaan op de overige

autres conditions qui ont reçu l'approbation du juge, il doit notifier son refus au bailleur par lettre recommandée à la poste avec avis de réception, ou par exploit d'huissier.

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

Ce refus entraîne pour le preneur la déchéance du droit au renouvellement du bail, *sans indemnité.*

A défaut de pareille notification, le preneur sera réputé consentir au renouvellement aux conditions fixées par le jugement, *qui tiendra lieu de bail.*

ART. 26 (32).

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

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

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

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

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

ART. 27 (33).

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

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

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

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

ART. 28 (34).

Sauf dans le cas où le preneur sortant a été préalablement indemnisé dans les conditions prévues au dernier

voorwaarden die door de rechter goedgekeurd zijn, moet hij zijn weigering aan de verhuurder betekenen bij ter post aangetekende brief met kennisgeving van ontvangst, of bij deurwaardersexploit.

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

Door deze weigering is de huurder vervallen verklaard van het recht op hernieuwing der huurovereenkomst, *zonder vergoeding.*

Bij gebreke van dusdanige betekening, wordt de huurder geacht in te stemmen met de hernieuwing in de voorwaarden vastgesteld door het vonnis, *dat de huurovereenkomst vervangt.*

ART. 26 (32).

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

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

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

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

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

ART. 27 (33).

Al de in toepassing van deze wet door de vrederechters gevelde vonnissen, zijn vatbaar voor beroep, welk ook het bedrag van de eis weze.

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

Alle zaken blijven in dezelfde stand tot aan de eindbeslissing.

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

ART. 28 (34).

Behoudens het geval waarin de uittredende huurder vooraf in de bij de laatste alinea van artikel 14 voorziene

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

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

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

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

Dans le cas où, pendant le délai de deux années visé à l'alinéa premier, les locaux délaissés par le preneur sortant seraient occupés par un tiers exerçant un commerce ou une industrie en tout ou partie similaire, et où le nouvel occupant justifierait de son ignorance des conditions dans lesquelles s'est opéré le départ de son prédécesseur, le preneur sortant disposera néanmoins contre cet occupant d'une action en paiement d'une indemnité limitée à l'accroissement procuré à la valeur du fonds de commerce par la clientèle créée ou acquise par le preneur sortant. *Cette indemnité est fixée forfaitairement au montant de la dernière année de loyer.*

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

ART. 29 (35).

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

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

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

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

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

Voor het geval dat tijdens de in de eerste alinea bedoelde termijn van twee jaar, de door de uittredende huurder verlaten lokalen door een derde zouden in bezit genomen worden, die geheel of ten dele een gelijkaardig handels- of nijverheidsbedrijf uitoefent, en de nieuwe huurder zou doen blijken, dat hij onwetend was omtrent de omstandigheden waarin zijn voorganger vertrokken is, beschikt de uittredende huurder desniettemin tegen deze huurder over een vordering tot betaling van een vergoeding, tot het beloop van de vermeerdering van de waarde van de handelszaak gegeven door de cliëntelevormd of verworven door de uittredende huurder. *Deze vergoeding wordt forfaitair vastgesteld op het laatste jaar huur.*

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

ART. 29 (35).

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

Cette preuve pourra résulter notamment :

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

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

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

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

ART. 30 (36).

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

ART. 31 (37).

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

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

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

ART. 32 (38).

Si il appert que le nouvel occupant tire un avantage appréciable des aménagements effectués par son prédécesseur avec l'autorisation expresse ou tacite du bailleur, ou avec celle du juge, le preneur sortant qui n'est pas déchu du droit au renouvellement en vertu de l'article 14, 4^{re} et qui ne bénéficie pas non plus d'une indemnité d'éviction déterminée conformément à l'article 28, disposera contre le bailleur

Dit bewijs zal namelijk kunnen voortvloeien :

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

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

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

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

ART. 30 (36).

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

ART. 31 (37).

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

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

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

ART. 32 (38).

Zo blijkt, dat de nieuwe huurder een merklijk voordeel haalt uit de inrichtingswerken uitgevoerd door zijn voorganger met de uitdrukkelijke of stilzwijgende machtiging van de verhuurder, of met deze van de rechter, heeft de uittreedende huurder, die niet vervallen is van zijn recht op hernieuwing, krachtens artikel 14, 4^o, en die evenmin een uitwinningsvergoeding geniet, bepaald overeenkomstig

d'une action tendant à l'octroi d'une indemnité limitée au profit durable que l'occupant tire de cette plus-value.

ART. 33.

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

ART. 34 (39).

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

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

Section VIII. — Dispositions diverses.

ART. 35 (40).

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

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

ART. 36 (22) à (25).

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

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

artikel 28, tegenover de verhuurder een vordering strekkende tot het verlenen van een vergoeding, tot het beloop van het blijvend voordeel dat de inbezitnemer uit deze meerwaarde haalt.

ART. 33.

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

ART. 34 (39).

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

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

Afdeling VIII. — Diverse bepalingen.

ART. 35 (40).

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

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

ART. 36 (22) tot (25).

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

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

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

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

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

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

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

ART. 37 (41).

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables :

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

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

ART. 38 (42).

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

ART. 39 (43).

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

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

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

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

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

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

ART. 37 (41).

De bepalingen van deze wet zijn niet toepasselijk :

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

2° met uitzondering van de beschikkingen van artikel 4 en 10, ingeval de verhuurder, hij weze eigenaar of huurder van het onroerend goed, terzelfder tijd het onroerend goed en de daarin geexploiteerde handels- of nijverheidszaak in huur of onderhuur geeft; bij het verstrijken der huurovereenkomst is de uittredende huurder evenwel gemachtigd een vergoeding te eisen in verhouding tot de meerwaarde door de zaak verkregen, door zijn uitgaven of door de aangroei der clientèle, waarvan hij bewijst dat deze aan zijn persoonlijke werking te danken is.

ART. 38 (42).

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

ART. 39 (43).

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

ART. 40 (44).

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

Section IX. — *Dispositions transitoires.*

ART. 41 (45).

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

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

ART. 42 (46) et (48).

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

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

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

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

ART. 43 (51).

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

ART. 40 (44).

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

Afdeling IX. — *Overgangsbepalingen.*

ART. 41 (45).

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

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

ART. 42 (46) en (48).

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

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

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

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

ART. 43 (51).

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

ART. 44 (52).

Dans les cas visés aux articles 1, 2 et 41, alinéa 2, le bail d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble détruits par un fait de guerre est réputé suspendu pendant toute la durée de la privation de jouissance dont le preneur a pâti par ce fait.

Lorsqu'un immeuble a été partiellement détruit par fait de guerre et que la jouissance en a été gravement entravée par ce sinistre, le bail est prolongé pendant la durée de la privation partielle de l'immeuble.

La démolition, même jugée indispensable, de l'immeuble sinistré ne portera pas atteinte au droit reconnu au preneur par l'alinéa premier, ni à son droit de solliciter, par application des articles 12 et suivants, le renouvellement de son bail en cas de reconstruction.

ART. 45 (53).

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

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

ART. 46 (54).

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

CHAPITRE II.

De la vente et du nantissement du fonds de commerce.

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

ART. 47 (55).

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

ART. 44 (52).

In de bij artikelen 1, 2 en 41, 2° alinea, bedoelde gevallen, wordt de huurovereenkomst van een ten gevolge van oorlogshandelingen vernield onroerend goed of gedeelte van onroerend goed opgeschort geacht gedurende geheel de tijd waarin de huurder uit dien hoofde verhinderd is geweest er over te beschikken.

Wanneer een onroerend goed gedeeltelijk vernield werd ten gevolge van oorlogshandelingen en het genot er van door dit schadegeval op ernstige wijze belemmerd werd, wordt de huurovereenkomst verlengd voor de duur van de gedeeltelijke genotsontzetting van het onroerend goed.

De zelfs volstrekt noodzakelijk geachte afbraak van het beschadigd onroerend goed, doet geen afbreuk aan het in de eerste alinea ten bate van de huurder erkend recht, noch aan zijn recht om bij toepassing van artikelen 12 en volgende, om hernieuwing van zijn huurovereenkomst, ingeval van wederopbouw, te verzoeken.

ART. 45 (53).

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

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

ART. 46 (54).

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

HOOFDSTUK II.

Verkoop en verpanding van de handelszaak.

Afdeling I. — *Verkoop van de handelszaak.*

ART. 47 (55).

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

ART. 48 (56).

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

ART. 49 (57).

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

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

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

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

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

ART. 50 (58).

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

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

Il est loisible aux parties de convenir de la reprise par l'acquéreur de tout ou partie des obligations contractées par le vendeur envers des tiers relativement au fonds vendu, mais l'acheteur n'est tenu d'exécuter que celles de ces obligations qui auront fait l'objet d'une spécification précise, avec indication des sanctions prévues, telles les clauses pénales. A défaut de pareille spécification, le vendeur n'a pas d'action contre l'acquéreur pour le contraindre soit à exécuter ces obligations, soit à supporter ces sanctions, et les tiers intéressés ne peuvent se prévaloir de l'article 1121 du Code Civil.

ART. 48 (56).

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

ART. 49 (57).

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

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

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

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

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

ART. 50 (58).

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

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

Het staat partijen vrij overeen te komen omtrent de gehele of gedeeltelijke terugnemings door de verkrijger, van de door de verkoper tegenover derden aangegane verbintenissen betreffende de verkochte zaak, maar de koper is slechts gehouden die verbintenissen uit te voeren, die het voorwerp van een nauwkeurige opgave zullen uitgemaakt hebben, met aanduiding der voorzienen sancties, zoals de strafbepalingen. Bij gebreke van zulkdanige opgave, heeft de verkoper geen vordering tegen de verkrijger om hem te dwingen, hetzij deze verbintenissen uit te voeren, hetzij deze sancties te dragen, en de belanghebbende derden kunnen zich niet beroepen op artikel 1121 van het Burgerlijk Wetboek.

ART. 51 (59).

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

ART. 52 (60).

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

ART. 53 (61).

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

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

ART. 54 (62).

Le vendeur d'un fonds de commerce a privilège sur le fonds vendu, en quelques mains qu'il passe, pour sûreté du paiement du prix et des charges, pour autant que les conditions de forme et de publicité prescrites par les articles 55, 66 et 67 aient été observées.

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

ART. 55 (63).

La vente d'un fonds de commerce dont tout ou partie du prix ou des charges demeureront dus, ne peut, si le vendeur entend se prévaloir du privilège instauré par l'article précédent, être consenti que par un acte authentique ou sous seing privé, rendus publics par l'inscription au registre du commerce.

L'inscription du privilège est faite conjointement avec celle de la cession, suivant les formalités prévues à l'article 66. Ces inscriptions doivent être prises dans le délai de vingt jours de la date de la vente, et ce à peine de déchéance du privilège.

ART. 51 (59).

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

ART. 52 (60).

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

ART. 53 (61).

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

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

ART. 54 (62).

De verkoper van een handelszaak heeft een voorrecht op de verkochte zaak, in welke handen deze ook moge overgaan, tot zekerheid voor betaling van de prijs en van de lasten, in zover de in de artikelen 55, 66 en 67 voorgeschreven voorwaarden in zake vorm en openbaarheid in acht genomen werden.

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

ART. 55 (63).

Indien de verkoper op het bij vorig artikel ingesteld voorrecht aanspraak wenst te maken, kan de verkoop van een handelszaak, waarvan de prijs of de lasten geheel of ten dele verschuldigd blijven, slechts toegestaan worden door een authentieke akte of door een onderhandse akte, door de inschrijving in het Handelsregister openbaar gemaakt.

De inschrijving van het voorrecht gebeurt gezamenlijk met deze van de afstand, overeenkomstig de vormen voorzien in artikel 66. Deze inschrijvingen moeten genomen worden binnen een termijn van twintig dagen, te rekenen van de datum van de verkoop, en zulks op straffe van verval van het voorrecht.

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

ART. 56 (64).

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

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

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

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

ART. 57 (65).

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

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

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

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

Si la vente publique est ordonnée, elle aura lieu par le

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

ART. 56 (64).

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

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

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

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

ART. 57 (65).

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

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

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

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

Indien de openbare verkoop bevolen wordt, geschiedt

ministère d'un notaire désigné à cette fin, et dans la forme ordinaire des ventes publiques.

ART. 58 (66).

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

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

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

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

ART. 59 (67).

L'adjudication publique est signifiée par extrait au débiteur, à la requête du poursuivant. L'extrait contient les noms et domiciles des personnes visées à l'alinéa premier de l'article 58, ainsi que ceux du notaire instrumentant et de l'acquéreur, la date de la vente et le prix auquel le fonds a été adjugé.

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

Section II. — Du nantissement du fonds de commerce.

ART. 60 (68).

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

ART. 61 (69).

Le nantissement ne peut résulter que d'un acte authen-

deze door het ambt van een hiertoe aangewezen notaris, en in de gewone vorm van de openbare verkopeningen.

ART. 58 (66).

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

Bedoeld bevelschrift geldt als uiteindelijk en in laatste aanleg indien, binnen vijftien dagen na deze betekening de aangemaande schuldenaar, verhuurder en schuldeisers geen verzet doen tegen de verkoop of tegenspraak tegen het bestek, met dagvaarding vóór de rechtbank van koop-handel.

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

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

ART. 59 (67).

De openbare toewijzing wordt, op verzoek van de aanlegger, bij uittreksel aan de schuldenaar betekend. Het uittreksel vermeldt de namen en de woonplaatsen van de in de eerste alinea van artikel 58 bedoelde personen, alsmede die van de werkende notaris en van de koper, de datum van de verkoop en de prijs tegen dewelke het goed werd toegewezen.

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

Afdeling II. — Verpanding van de handelszaak.

ART. 60 (68).

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

ART. 61 (69).

De verpanding kan slechts voortvloeien uit een authen-

tique ou sous seing privé, rendus publics suivant les dispositions des articles 63, 66 et 67.

ART. 62 (70).

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

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

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

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

ART. 63 (71).

La publicité du nantissement résulte de l'inscription qui en est faite sur le folio même de l'inscription du fonds au registre du commerce de la situation de ce fonds, suivant les formes prescrites par l'article 66 et l'application éventuelle de l'article 67.

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

ART. 64 (72)

Le créancier nanti doit, à défaut de paiement à l'échéance, observer pour obtenir réalisation de son gage, les formalités prescrites par les articles 57 à 59.

ART. 65 (73).

Toute clause de l'acte constitutif du nantissement qui autoriserait le créancier à s'approprier le fonds de commerce ou à en disposer sans respecter les formalités prescrites par les articles 57 à 59, est nulle. Toute personne intéressée est recevable à se prévaloir de cette nullité.

tieke akte of uit een onderhandse akte, openbaar gemaakt volgens de beschikkingen van de artikelen 63, 66 en 67.

ART. 62 (70).

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

Zij kan de grondstoffen en voorradige koopwaren bezwaren ten belopen van 50 ten honderd van hun waarde.

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

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

ART. 63 (71).

De openbaarheid der verpanding blijkt uit de inschrijving, die er van gedaan wordt op het folio zelf van de inschrijving van de zaak in het Handelsregister van de plaats waar die handelszaak gelegen is, overeenkomstig de in artikel 66 voorgeschreven vormen en de gebeurlijke toepassing van artikel 67.

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

ART. 64 (72).

Bij gebreke van betaling op de vervaldag, moet de pandhoudende schuldeiser, ten einde de te geldemaking van zijn pand te bekomen, de in de artikelen 57 tot 59 voorgeschreven vormen nakomen.

ART. 65 (73).

Elk beding van de vestigingsakte der verpanding, krachtens welke het de schuldeiser zou toegelaten zijn zich de handelszaak toe te eigenen of er over te beschikken, zonder de in de artikelen 57 en 59 voorgeschreven vormen na te komen, is nietig. Elke belanghebbende persoon kan zich op deze nietigheid beroepen.

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

A. — *De l'inscription.*

ART. 66 (74).

Le vendeur ou le créancier gagiste présenteront au référendaire du Tribunal de Commerce ou au greffier du Tribunal de Première Instance siégeant consulairement, l'expédition de l'acte authentique de vente ou l'un des originaux de l'acte sous seing privé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 67 (75).

Si le fonds grevé comprend des marques de fabrique ou de commerce, des brevets d'invention ou licences, des dessins ou modèles industriels, mention du privilège ou du nantissement doit être en outre faite en marge du procès-verbal de dépôt, sur la production d'un certificat d'inscription délivré par le référendaire ou le greffier.

L'omission de l'une des formalités prévues par les ar-

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

A. — *Inschrijving.*

ART. 66 (74).

De verkoper of de pandhoudende schuldeiser leggen aan de referendaris van de Rechtbank van Koophandel of aan de griffier van de Rechtbank van Eerste Aanleg met bevoegdheid in handelszaken, de uitgifte over van de authentieke verkoopakte of een der originelen van de onderhands akte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 67 (75).

Indien de bezwaarde zaak fabrieks- of handelsmerken, uitvindingsoctrooien of vergunningen, nijverheidstekeningen of -modellen omvat, moet bovendien melding van het voorrecht of van de verpanding op de kant van het proces-verbaal van neerlegging gedaan worden, op overlegging van een bewijs van inschrijving, afgeleverd door de referendaris of de griffier.

Het verzuimen van een der in de artikelen 66 en 67

ticles 66 et 67 entraînera la nullité de l'inscription à l'égard des tiers dans la mesure où elle portera préjudice.

ART. 68 (76).

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

ART. 69 (77).

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

Elle garantit en outre trois années d'intérêts.

Il peut être pris des inscriptions complétaires, soit pour le capital impayé, soit pour les intérêts en retard, sur déclaration commune des parties actée par le dépositaire des registres et mentionnée à la suite de l'inscription primitive, sans que la durée totale de 15 ans puisse être dépassée.

ART. 70 (78).

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

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

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

Les mentions marginales inscrites en exécution de l'article 67 seront rayées sur présentation d'un certificat du référendaire ou du greffier constatant la radiation de l'inscription.

B. — Des droits des créanciers privilégiés.

ART. 71 (79).

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

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

L'aliénation ou le déplacement frauduleux de tout ou partie des éléments du fonds est passible des peines pré-

voirziene vormen, heeft nietigheid der inschrijving ten opzichte van derden ten gevolge, voor zover het nadeel toebrengt.

ART. 68 (76).

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

ART. 69 (77).

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

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

Op gemeenschappelijke verklaring van partijen, opgetekend door de bewaarder der registers en onderaan de oorspronkelijke inschrijving vermeld, zonder dat de gezamenlijke duur van 15 jaar mag overschreden worden, mogen er aanvullende inschrijvingen genomen worden, hetzij voor het onbetaald kapitaal, hetzij voor de achterstallige rente.

ART. 70 (78).

De doorhaling van de inschrijving kan vrijwillig of gerechtelijk geschieden.

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

De gerechtelijke doorhaling wordt door de Voorzitter van de Rechtbank van Koophandel uitgesproken op dagvaarding van ieder belanghebbende, die een voldoende bewijslast betreffende het tenietgaan van de schuldvordering kan aanbrengen. Tegen de beslissing van de Voorzitter kan geen rechtsmiddel worden aangewend.

De in uitvoering van artikel 67 ingeschreven kantvermeldingen, worden doorgehaald op overlegging van een getuigenschrift van de referendaris of van de griffier waarin de doorhaling van de hoofdschrijving bevestigd wordt.

B. — Rechten der bevoorrechte schuldeisers.

ART. 71 (79).

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

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

Op bedrieglijke vervreemding of verplaatsing van het geheel of een gedeelte der bestanddelen van de handels-

vues par l'article 491 du Code Pénal. Les dispositions du Livre I du Code Pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85, sont applicables à cette infraction.

ART. 72 (80).

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

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

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

ART. 73 (81).

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

ART. 74 (82).

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

a) le vendeur de machines ou appareils employés dans les établissements industriels voit le privilège institué à son profit par l'article 20, 5°, de la loi du 16 septembre 1851 primer celui du vendeur du fonds de commerce et celui du créancier nanti dont l'inscription est antérieure à celle de son propre privilège, à condition qu'il leur ait notifié cette inscription par lettre recommandée à la poste avec avis de réception, ou par exploit d'huissier;

b) le privilège, instauré par la même disposition, du vendeur d'un objet mobilier corporel prime celui du bailleur, celui du vendeur du fonds et celui du créancier nanti dont l'inscription serait antérieure, pour autant que la noti-

zaak zijn de straffen toepasselijk voorzien in artikel 491 van het Wetboek van Strafrecht. De bepalingen van Boek I van het Wetboek van Strafrecht, met inbegrip van Hoofdstuk VII en van artikel 85, zijn op dit misdrijf van toepassing.

ART. 72 (80).

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

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

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

ART. 73 (81).

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

ART. 74 (82).

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

a) het voorrecht ten voordele van de verkoper van in nijverheidsinrichtingen gebruikte machines of toestellen door artikel 20, 5°, der wet van 16 September 1851 ingevoerd, moet de voorrang hebben op dit van de verkoper van de handelszaak en op dit van de pandhoudende schuldeiser wiens inschrijving dagtekent van vóór de datum van inschrijving van zijn eigen voorrecht, op voorwaarde dat hij hun deze inschrijving bij ter post aangetekende brief met kennisgeving van ontvangst of bij deurwaardersexploot heeft betekend;

b) het bij dezelfde beschikking ingevoerd voorrecht van de verkoper van een lichamelijk roerend goed heeft de voorrang op dit van de verhuurder, op dit van de verkoper van de zaak en op dit van de pandhoudende schul-

fication prévue par l'article 23, alinéa 2, de la loi du 16 décembre 1851 ait été faite à ses créanciers.

ART. 75 (83).

Si, en cas de non-renouvellement du bail, le bailleur est tenu envers le preneur sortant d'une indemnité d'éviction, le privilège du vendeur et celui du créancier nanti de gage s'exercent dans l'ordre fixé par l'article 73 sur le montant de cette indemnité. Ces créanciers peuvent faire valoir ce droit directement contre le bailleur, qui est personnellement tenu envers eux du paiement à due concurrence de l'indemnité dont s'agit.

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

ART. 76 (84).

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

ART. 77 (85).

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

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

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

C. — Des droits des créanciers chirographaires.

ART. 78. (86).

Tout créancier chirographaire du vendeur ou de l'acheteur d'un fonds de commerce peut, dès l'inscription du privilège du vendeur ou de celle du nantissement du fonds,

eiser wiens inschrijving ouder zou zijn, voor zover de in artikel 23, 2° alinea der wet van 16 December 1851 voorziene betekening aan de schuldeisers gedaan werd.

ART. 75 (83).

Indien, ingeval van niet-hernieuwing der huurovereenkomst, de verhuurder ten opzichte van de uittreedende huurder een uitwinningvergoeding verschuldigd is, wordt het voorrecht van de verkoper en dit van de pandhoudende schuldeiser uitgeoefend in de volgorde, in artikel 73 betreffende het bedrag van die schadevergoeding vastgesteld. Deze schuldeisers kunnen dit recht rechtstreeks tegen de verhuurder inroepen, die persoonlijk gehouden is hun de vergoeding waarvan sprake tot het passend bedrag te betalen.

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

ART. 76 (84).

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

ART. 77 (85).

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

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

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

C. — Rechten van de niet-bevoorrechte schuldeisers.

ART. 78 (86).

Ieder niet-bevoorrecht schuldeiser van de verkoper of van de koper van een handelszaak kan, van de inschrijving af van het voorrecht van de verkoper of van deze,

signifier par exploit d'huissier entre les mains des créanciers privilégiés une opposition dont l'effet est d'astreindre le signifié à notifier les exploits prévus aux articles 57 et 58 à l'opposant et de conférer à celui-ci le droit d'intervenir aux procédures de réalisation du fonds, d'entérinement et de résiliation.

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

ART. 79 (87).

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

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

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

Toutefois :

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

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

Cette ordonnance est signifiée au débiteur, au bailleur s'il y a bail, ainsi qu'aux créanciers inscrits ou opposants. Tous ceux à qui elle a été signifiée peuvent faire opposition à l'ordonnance dans le délai de quinze jours à compter de la signification avec assignation devant le Tribunal de Commerce.

Il sera statué sur cette opposition dans les formes et délais prescrits par l'article 58.

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

der pandgeving van de zaak, bij deurwaardersexploot in handen van de bevoorrechte schuldeisers een verzet betekenen met het doel de betekende te verplichten, de in artikelen 57 en 58, voorziene exploit en aan de verzetdoende ter kennis te brengen en deze laatste het recht toe te kennen tussen te komen bij de rechtspleging tot tegeldemaking van de zaak, tot bekrachtiging of tot verbreking.

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

ART. 79 (87).

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

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

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

Evenwel :

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

b) moet de verkoping van de zaak door een bevelschrift, uitgevaardigd ten verzoeken van de Voorzitter van de Rechtbank van Koophandel van het rechtsgebied, toegestaan worden. Dit bevelschrift wordt bekend gemaakt ter benaarstiging van de inbeslagnemende, op de wijze voorgeschreven bij artikel 472 van het Wetboek van Koophandel. Het vermeldt plaats, dag en uur van de verkoping. Het duidt het voorwerp der verkoping aan mits nauwkeurige opgave der bestanddelen waaruit de zaak bestaat, van haar zetel en van haar filialen.

Dit bevelschrift wordt aan de schuldenaar, aan de verhuurder, indien er een huurovereenkomst bestaat, alsmede aan de ingeschreven of verzetdoende schuldeisers betekend. Al degenen aan wie het betekend werd, kunnen tegen het bevelschrift verzet doen binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen van de datum der betekening, met dagvaarding vóór de Rechtbank van Koophandel.

Over dit verzet wordt uitspraak gedaan in de rechtsvormen en binnen de termijnen, voorgeschreven bij artikel 58.

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

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

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

ART. 80 (88).

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

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

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

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

ART. 81 (89).

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

ART. 82 (90).

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

Ils sont tenus de même de délivrer à ceux qui en feront

§ 2. — *Iedere niet van een titel voorzien schuldeiser kan een bevel betekenen en inschrijven mits bevelschrift van de Voorzitter van de Rechtbank van Koophandel, gewezen op verzoekschrift en waarbij de schuldeiser gemachtigd wordt dit bevel te betekenen tot een bedrag van de sommen die de Voorzitter bepaalt.*

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

ART. 80 (88).

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

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

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

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

ART. 81 (89).

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

ART. 82 (90).

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

Ze zijn eveneens gehouden om aan dezen die er om

la demande un certificat constatant qu'il n'existe aucune inscription à charge du commerçant visé.

Dans les deux cas, ainsi que dans le cas de l'article 68, la mention apposée par le dépositaire des Registres et contresignée par la partie requérante sur le titre, le bordereau, l'extrait ou le certificat, que les pièces ont été collationnées en présence de la partie requérante et au vu de celle-ci, dégage le dépositaire de toute responsabilité.

Disposition particulière.

ART. 83 (91).

Les privilèges prévus aux termes de l'article 20, 5°, de la loi du 16 décembre 1851 au profit des vendeurs de machines et appareils employés dans des établissements industriels doivent désormais faire l'objet d'une inscription au Registre du Commerce, folio de l'inscription du débiteur, suivant les formes prévues par l'article 66.

Dispositions transitoires.

ART. 84 (92).

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

ART. 85 (93).

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

ART. 86 (94).

Le chapitre I de la loi du 25 octobre 1919 est abrogé.

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

verzoeken, een getuigschrift af te leveren waarin vastgesteld wordt dat er ten laste van bedoelde handelaar geen inschrijving bestaat.

In beide gevallen, alsmede in het geval van artikel 68 wordt de vermelding aangebracht door de bewaarder der Registers en medeondertekend door de verzoekende partij op de titel, het borderel, het uittreksel of het getuigschrift, dat de stukken vergeleken werden in aanwezigheid van de verzoekende partij en onder toezicht van deze laatste, de bewaarder van iedere aansprakelijkheid ontheffen.

Bijzondere bepaling.

ART. 83 (91).

De bij artikel 20, 5°) der wet van 16 December 1851 voorziene voorrechten, ten gunste van de verkopers van in nijverheidsinrichtingen gebruikte machines en toestellen, moeten voortaan het voorwerp uitmaken van een inschrijving in het Handelsregister, folio van de inschrijving van de schuldenaar, overeenkomstig de vormen voorzien in artikel 66.

Overgangsbepalingen.

ART. 84 (92).

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

ART. 85 (93).

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

ART. 86 (94).

Hoofdstuk I der wet van 25 October 1919 wordt ingetrokken.

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

ANNEXE.

**TEXTES ET AMENDEMENTS
REJETES PAR LA COMMISSION.**

ART. 3 (4).

La durée minimum du bail visé à l'article premier sera :

1° de douze années si, dès l'entrée en jouissance, le preneur est tenu, légalement ou contractuellement, d'effectuer à ses frais des travaux d'aménagement ou des transformations dont le coût, dans tous les cas, s'élève au moins au montant d'une année de loyer en y comprenant les charges.

2° de neuf années dans les autres cas.

La durée de douze années prévue à l'alinéa premier est applicable aux baux passés par l'émancipé. Elle devra être respectée dans les cas visés aux articles 1428 et 1718 du Code civil si la gestion du tuteur ou du mari vient à cesser au cours de cette période.

Toutefois, le preneur peut, moyennant un préavis de six mois résilier le bail à l'expiration de chaque triennat. (Amendement du doc. 339.)

ART. 10 (12).
(Document 339.)

Ajouter à la fin de l'article :

« Ne constituent de justes motifs que :

1° le désir de reprendre le commerce pour lui-même, son conjoint, un de ses ascendants ou descendants, ou leurs conjoints.

Il devra alors le faire dans les conditions que son locataire aurait obtenues en cédant à un tiers.

2° le fait que le cessionnaire ou le sous-locataire aurait encouru une condamnation pour cause de délit contre la sûreté intérieure ou extérieure de l'Etat, pour des faits accomplis entre le 1^{er} octobre 1940 et le 8 mai 1945, ou serait privé des droits civils et politiques en vertu des dispositions de l'arrêté-loi du 19 septembre 1945 sur l'épuration civique. »

BIJLAGE.

**TEKSTEN EN AMENDEMENTEN
VERWORPEN DOOR DE COMMISSIE.**

ART. 3 (4).

De minimumduur van de in het eerste artikel bedoelde huurovereenkomst bedraagt :

1° twaalf jaar, zo de huurder reeds van af het in genot treden, wettelijk of bij een uit overeenkomst ontstane verbintenis, gehouden is op eigen kosten inrichtings- of verbouwingswerken te doen uitvoeren waarvan de kosten, met inbegrip van de lasten, in elk geval minstens het be-
loop van één jaar huurprijs bedragen.

2° negen jaar in de overige gevallen.

De in de eerste alinea voorziene duurtijd van twaalf jaar is toepasselijk op de huurovereenkomsten gesloten door de ontvoogde. Bedoelde duur dient te worden nageleefd in de door artikelen 1428 en 1718 van het Burgerlijk Wetboek voorziene gevallen, zo het beheer van de voogd of van de echtgenoot in de loop van deze duur moest ophouden.

De huurder mag, evenwel, mits opzegging van zes maanden, de huurovereenkomst verbreken bij het verstrijken van elke termijn van drie jaar. (Amendement van stuk 339.)

ART. 10 (12).
(Stuk 339.)

Aan het einde van het artikel toevoegen :

« Worden slechts als geldige redenen beschouwd :

1° het verlangen de handel over te nemen voor hem zelf, zijn echtgenoot, een van zijn bloedverwanten in de opgaande of de nederdalende linie, of hun echtgenoten.

Hij zal dit dan dienen te doen onder de voorwaarden die zijn huurder zou bekomen hebben, in geval van overdracht aan een derde.

2° het feit, dat de overnemer of de onderhuurder een veroordeling zou hebben opgelopen wegens wanbedrijf tegen de inwendige of uitwendige veiligheid van de Staat, voor handelingen gepleegd tussen 1 October 1940 en 8 Mei 1945, of van zijn burgerlijke en politieke rechten zou zijn ontzet krachtens de bepalingen van de besluitwet van 19 September 1945 betreffende de epuratie inzake burgertrouw. »

ART. 11 (13).
(Document 339.)

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Le preneur peut, dans les quinze jours de la notification de l'opposition prévue par l'article précédent, et à peine de forclusion, se pourvoir devant le Juge de Paix de la situation de l'immeuble.

« Dès que le cessionnaire aura pris possession des locaux, par accord tacite ou exprès et que le délai d'opposition prévu à l'article 10 (12) sera expiré, ou que la dite opposition aura été rejetée par jugement, il sera seul responsable vis-à-vis du bailleur. »

ART. 12 (14).
(Document 339.)

Remplacer cet article par ce qui suit :

« A l'expiration de chaque terme, le bail se renouvellera de plein droit, pour une durée égale à sa durée initiale. Le bailleur peut toutefois s'opposer à la reconduction du bail pour les motifs suivants :

1° Sa volonté d'occuper les locaux personnellement et effectivement, ou de les faire occuper de telle manière par son conjoint, ses descendants ou leurs conjoints, ses ascendants ou leurs conjoints, sous la réserve portée à l'article 15 (17) de la présente loi.

2° Sa volonté d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute exploitation commerciale, artisanale ou industrielle.

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

Dans les cas définis par l'alinéa précédent, le droit de reprise n'existe qu'en faveur du bailleur propriétaire des locaux à l'égard desquels il entend l'exercer; dans les cas visés sub numeris 1 et 2, l'usufruitier de ces locaux pourra s'en réclamer comme le bailleur propriétaire, à charge pour lui, dans le second cas, de rapporter la preuve de l'accord du nu-propriétaire.

4° Tout manquement grave de la part du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours, ainsi que tout fait illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rendrait impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur.

ART. 11 (13).
(Stuk 339.)

Dit artikel vervangen door volgende tekst :

« De huurder kan, binnen vijftien dagen na de bij vorig artikel bepaalde betekening van het verzet en op straffe van uitsluiting, zich voorzien vóór de Vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

« Zodra de overnemer, door stilzwijgende of uitdrukkelijke toestemming, bezit heeft genomen van de lokalen, en de in artikel 10 (12) bepaalde termijn van verzet verstreken is of genoemd verzet bij vonnis werd verworpen, is hij alleen verantwoordelijk tegenover de verhuurder. »

ART. 12 (14).
(Stuk 339.)

Dit artikel vervangen door volgende tekst :

« Bij het einde van elke termijn, wordt de huurovereenkomst van rechtswege hernieuwd voor een duur gelijk aan de oorspronkelijke duur. De verhuurder kan zich, evenwel, tegen de verlenging van de huurovereenkomst verzetten om volgende redenen :

1° Zijn voornemen om persoonlijk en daadwerkelijk zelf de lokalen te betrekken, of ze als dusdanig door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of hun echtgenoten, zijn bloedverwanten in de opgaande linie of hun echtgenoten te doen betrekken, onder het in artikel 15 (17) van deze wet bepaalde voorbehoud.

2° Zijn voornemen het onroerend goed aan te wenden tot een bestemming, waarbij elk handels-, nijverheids- of ambachtsbedrijf wordt uitgesloten.

3° Zijn voornemen het onroerend goed of het gedeelte van onroerend goed waarin de uitredende huurder zijn handels- of nijverheidsbedrijf of zijn ambacht uitoefent, herop te bouwen. Wordt als heropbouw beschouwd, elke door afbraak voorafgegaane omvorming, die beide wezenlijk de ruwbouw der lokalen betreffen.

Voor de in de vorige alinea bepaalde gevallen, bestaat het recht van terugneming slechts ten bate van de verhuurder eigenaar der lokalen ten aanzien van wie hij dit recht wenst uit te oefenen; voor de in 1° en 2° bedoelde gevallen, kan de vruchtgebruiker van deze lokalen bedoeld recht inroepen zoals de verhuurder-eigenaar, mits hij, wat het tweede geval betreft, het bewijs inbrengt van het accord van de blote eigenaar.

4° Alle zware tekortkomingen vanwege de huurder aan de verplichtingen, die voor hem uit de lopende huurovereenkomst voortvloeien, alsmede ieder ongeoorloofde handeling van de huurder die, objectief beoordeeld, de voortzetting der contractuele betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk zou maken.

Si le preneur conteste que le bailleur soit fondé à se prévaloir des motifs visés par les alinéas 3 et 4 ci-dessus, il peut se pourvoir devant le Juge de Paix de la situation de l'immeuble.

Le bailleur devra exercer ce droit entre le début du quinzième mois et la fin du douzième mois qui précèdent l'expiration du bail. A peine de nullité, le bailleur doit notifier cette décision, soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée à la poste.

Le preneur pourra alors se pourvoir devant le Juge compétent. »

ART. 14 (16).
(Document 339.)

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Au cas où le bailleur exciperait d'un des motifs de refus de reconduction prévus à l'article 12 (14), 1^o, 2^o, 3^o, et si ce motif est reconnu valable par le preneur ou par le Juge, le preneur aura droit à une indemnité, préalable à son départ, équivalente à la valeur de son fonds de commerce.

Cette indemnité sera déterminée conformément à l'article 28 (34). Si le preneur estime le montant de l'offre insuffisant, il peut pareillement se pourvoir devant le Juge de Paix de la situation de l'immeuble. »

ART. 28 (34).

Remplacer cet article comme suit :

Sauf dans le cas où le preneur sortant a été préalablement indemnisé dans les conditions prévues à l'article 14, ou est déchu du droit de renouvellement du bail par l'application de l'article 14, 4^o, il est interdit au bailleur et à ses ayant-cause d'exercer dans les locaux délaissés par le preneur sortant, un commerce, un artisanat ou une industrie, en tout ou en partie similaire à ceux de ce preneur, ou de louer ces locaux à un tiers aux fins d'y exercer semblable commerce ou industrie, et ce, pendant une durée de trois ans à compter de la sortie du preneur.

En cas d'infraction à cette prohibition, le bailleur et, éventuellement, le nouvel occupant, seront solidairement tenus de payer au locataire, à titre de dommages intérêts, une indemnité équivalente à la valeur de son fonds de commerce.

La valeur du fonds de commerce peut être établie par toute voie de droit. Il sera notamment tenu compte :

1^o du montant de la reprise éventuellement payée par le locataire lors de son entrée dans l'immeuble ;

Zo de huurder betwist dat de verhuurder gerechtigd is de in voormelde §§ 3^o en 4^o opgegeven redenen in te roepen, kan hij zich voorzien vóór de Vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

De verhuurder zal dit recht dienen uit te oefenen tussen het begin van de vijftiende maand en het einde van de twaalfde maand die het verstrijken van de huurovereenkomst voorafgaan. De verhuurder moet, op straffe van nietigheid, die beslissing betekenen hetzij bij deurwaarders-exploot, hetzij bij ter post aangetekende brief.

De verhuurder kan zich, in dit geval, voorzien vóór de bevoegde Rechter.

ART. 14 (16).
(Stuk 339.)

Dit artikel vervangen door volgende tekst :

« Ingeval de verhuurder een van de in artikel 12 (14), 1^o, 2^o en 3^o, bepaalde redenen zou invoeren om de verlenging te weigeren, en zo die reden door de huurder of door de Rechter als geldig wordt erkend, heeft de huurder vóór zijn vertrek, recht op een vergoeding gelijk aan de waarde van zijn handelszaak.

Die vergoeding zal overeenkomstig artikel 28 (34) worden vastgesteld. Indien de huurder het bedrag van het aanbod onvoldoende acht, kan hij zich eveneens voorzien vóór de Vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is. »

ART. 28 (34).

Dit artikel vervangen door volgende tekst :

Behoudens de gevallen waarin de uittredende huurder vooraf in de door art. 14 opgelegde voorwaarden vergoed werd, of vervallen is van het recht op hernieuwing der huurovereenkomst bij toepassing van artikel 14, 4^o, is het aan de verhuurder en aan zijn rechtverkrijgenden verboden in de door de uittredende huurder verlaten lokalen een handels-, ambachts- of nijverheidsbedrijf uit te oefenen voor het geheel of voor een deel gelijkaardig aan dat van bedoelde huurder, of deze lokalen aan een derde te verhuren om er dusdanig handels- of nijverheidsbedrijf uit te oefenen en dit gedurende drie jaar te rekenen van het uittreden van de huurder.

Ingeval dit verbod wordt overtreden, zijn de verhuurder en, in voorkomend geval, de nieuwe inbezitnemer, hoofdelijk verplicht aan de huurder, als schadevergoeding, een vergoeding te betalen gelijkwaardig aan de waarde van zijn handelszaak.

De waarde van de handelszaak kan worden vastgesteld met elk rechtsmiddel. Er zal, namelijk, rekening worden gehouden :

1^o met het bedrag van de overneming, in voorkomend geval, door de huurder betaald bij zijn intreding in het onroerend goed ;

2° de la publicité et autres moyens utilisés par le locataire pour développer sa clientèle;

3° du chiffre d'affaires et généralement, de tous autres moyens d'appréciation, tels que la valeur des fonds dans le même quartier, l'amortissement rapide des transformations exécutées, la valeur de la clientèle et de l'achalandage;

4° des frais normaux de déménagement et du coût normal de la réinstallation, compte tenu, éventuellement, de la valeur actuelle des installations intransportables.

Le juge pourra désigner trois experts dont l'un sera choisi parmi les commerçants ou artisans de la branche intéressée.

2° met de openbaarheid en andere middelen door de huurder aangewend om zijn clientèle uit te breiden;

3° met het zakencijfer en, over 't algemeen, met alle andere middelen van beoordeling, zoals de waarde van de handelszaken in dezelfde wijk en de vlugge afschrijving van de uitgevoerde herbouwingen, de waarde van de clientèle en de beklanting;

4° de normale verhuiskosten en de normale kosten van nieuwe vestiging, met inachtneming, in voorkomend geval, van de huidige waarde van de niet vervoerbare installatiën.

De rechter kan drie deskundigen aanwijzen van wie een wordt gekozen onder de handelaars of ambachtslieden uit de betrokken bedrijfstak.
