

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 3 FEBRUARI 1927.

WETSVOORSTEL BETREFFENDE DEN HANDELSEIGENDOM

TOELICHTING

MIJNE HEEREN,

Sedert tal van jaren, heeft het problema der huurvernieuwing van vaste goederen of lokalen die gebruikt worden voor handel of nijverheid, de aandacht der handeldrijvers gaande gemaakt.

Het vroeger vage of zelfs niet bestaande begrip der onstoffelijke of niet-lichamelijke rechten werd mettertijd nader bepaald en heeft de erkenning van een nieuwen « eigendom » in 't leven geroepen, dien namelijk van de « handelszaak ».

Het belang er van is gegroeid met den ontwikkelingsgang van den handel; dit was het geval in Frankrijk, dadelijk na den oorlog van 1870, in België, sedert den wapenstilstand.

De verwarring die na elken oorlog heerscht, heeft voor gevolg sommige persoonlijke belangen scherper tegenover elkaar te stellen en de misbruiken, die vroeger uitzonderingen waren gebleven, talrijker te maken.

Anderzijds, de plotselinge uitbreiding van den handel, de ombouwing der steden, de toeneming der bevolking in de steden ten nadeele van het platteland, de aanzienlijke verkeerstoevloed in sommige centra of verkeersaderen der ombouwde steden; de beperking der handelslokaten op deze inzonderheid nagevraagde plaatsen, alsmede de stilstand in het bouwen van vaste goederen wegens den woningnood, dit alles gaf aanleiding tot menige praktijk waartegen wettelijke bescherming werd vereischt.

In Frankrijk, werd reeds in 1911 een wetsvoorstel aanhangig gemaakt, dat werd gevolgd door eene reeks andere, in 1912, 1914, 1915, 1918, die uitliepen op de verslagen en besprekingen waaruit, ten slotte, de wet van 30 Juni 1926 (Bijlage I) ontstond.

Ook in België, bestond de beweging reeds vóór den oorlog, en heeft na den oorlog eene buitengewone uitbreiding genomen.

De heer Bergé, verslaggever in deze zaak, van de Handelskamer, te Brussel, stelde het volgende vast : « Tal van eigendommen gingen over in handen van die welke zich met speculeeren hadden verrijkt; de snelle muntontwaardingen waren een verhindering voor de huurvernieuwingen op langen termijn; de speculanten huurden om hun pacht over te geven of om verder te verhuren; zij waren meer

onhandelbaar dan de vroegere renteniers; sommigen zelfs verdreven de vroegere huurders om te genieten van de door hen verworven handelsbekendheid, door er mededingers in te vestigen, welke overdreven huurprijzen betaalden, die, in werkelijkheid, een vergoeding vertegenwoordigden om de cliënteel af te leiden. »

Sedert 1919, hielden verschillende inrichtingen zich met de quaestie onledig, onder meer : de *Association des Patrons Pâtissiers de Belgique* en de *Confédération des Cafetiers*.

In 1921, werd de zaak behandeld in den *Hoogen Raad van Ambachten en Neringen* die een wensch uitbracht voor een spoedige oplossing (Zie Bijlage II).

In 1924, werd het vraagstuk langs alle zijden en in gansch zijnen omvang onderzocht tijdens een « socialen dag », op 12 September, bij gelegenheid van de *Tentoonstelling der toepassingen van de mechaniek en de electriciteit*, te Gent.

Naar aanleiding van klachten, waarvan een groot deel door bewijsstukken waren gestaafd, van de eischen door een aanzienlijk getal belanghebbenden voorgebracht, van studiën over de leerstelsels, en ook van de rechtspraak die zich onmachtig verklaarde om een redmiddel te vinden, hebben wij op 19 Juni 1924, een « wetsvoorstel betreffende den handelseigendom » ingediend. (*Gedr. St.*, n^o 312.)

Verzonden naar de Afdeelingen, werd het daar aangenomen door vier afdeelingen en verworpen door twee, of 66 stemmen tegen 31 en 6 onthoudingen.

Daar het Parlement het voorstel niet kon in bespreking nemen, verviel het bij de vernieuwing der Kamers, in 1925.

Intusschen had echter het vraagstuk nieuwe studiën uitgelokt, die werden samengevat in tegen-ontwerpen : een, uitgaande van het *Comité tot verdediging van den Handelseigendom* (Bijlage III), een tweede, uitgaande van de *Kamers van Koophandel*, te Brussel (Bijlage IV), afdeeling voor het handelsrecht, het derde, uitgaande van het Centraal Syndicaat voor de vaste eigendommen (Bijlage V).

* *

Tegenover deze talrijke wenschen en teksten, moet men vooreerst eene klare omschrijving geven van het voorwerp der gevraagde wettelijke bescherming, vooral daar deze het resultaat is van nieuwe opvattingen in zake het Recht.

Evenals de wetenschap ongekende en toch bestaande krachten verbergt, zoo ook hebben wij, op rechtsgebied, vroeger ongekende rechten zien te voorschijn komen die erkend werden.

De ontwikkelingsgang der sociale wetten die de rechtspersoonlijkheid beschermen en de rechten van den arbeid huldigen, heeft de drieledige klassieke indeeling der rechten omvergeworpen, met het begrip van nieuwe rechten in te voeren die niet noodzakelijkerwijs binnen het kader liggen der zakelijke of persoonlijke rechten : de verstandelijke rechten.

Op het gebied van kunsten en letteren, wordt het *recht* — en niet het *voorrecht* — van den auteur op zijn werk langzamerhand gevestigd, eveneens van den uitvinder in zake van industrie, van den handelsbediende en den handelaar op het gebied van de handelszaak of van de cliënteel welke de bediende door zijn werk heeft tot stand gebracht.

Men zal zich nog de belangrijke debatten herinneren, die op dit gebied gele-

verd werden bij de bespreking van het ontwerp dat de wet op het auteursrecht van 22 Maart 1886 is geworden ⁽¹⁾.

Naar het schijnt, bestaat daar wel wat verwarring, wanneer men er spreekt van « handelseigendom »; en wanneer men de zaken op den keper beschouwt, bevindt men, dat vooral *het recht op de huurceel* die een der hoofdfactoren van *de handelszaak* uitmaakt, moet geregeld en tegen misbruiken beschermd worden.

Het is gansch de handelszaak die den handelseigendom uitmaakt; zijn bestaan en zijn bijzondere juridische aard kunnen heden ten dage niet meer betwist worden.

Als zoodanig, bestaat de « handelseigendom » buiten en boven de onderscheidene instrumenten dienende tot het productief maken er van en het exploiteeren van een bepaalde bron van opbrengst. (Raadpleegt : THALLER, *Droit commercial*, n° 80; VAN GINDERACHTER, *Du Fonds de commerce*.)

De handelszaak is, als juridisch begrip, thans geen onbekend iets meer ten opzichte van onze wetten.

De wet van 10 Mei 1919 vermeldt de handelszaak, waar zij betrekking heeft op de oorlogsschade voortvloeiende uit het verlies van roerende zaken dienende voor de exploitatie.

De wet van 25 October 1919 regelt de pandgeving van de handelszaak en bepaalt dat het pand al de waarden omvat die de handelszaak uitmaken, namelijk de cliënteel, het uithangbord, de handelsinrichting, de merken, « het recht op de huurceel », het meubilair van het magazijn en het gereedschap. (Art. 2.)

De fiskale wet van 24 October 1919 heeft een mutatierecht geheven op de overlating dezer zaken, en die van 10 Augustus 1923 heeft het recht nog verscherpt door de bedragen er van te verhoogen en door de invoering van een registratierecht van fr. 3.50

De handelszaak kan dus vervreemd worden. Zij betaalt : *dus zij bestaat*.

Het is een van de belangrijkste factoren van onzen economischen rijkdom.

Professor Perreau ⁽²⁾, heeft duidelijk in het licht gesteld dat het begrip « handelseigendom » niet overeenkomt met hetgeen wij verlangen te beschermen.

« Dit laatste woord, schrijft hij, met het oog op den « handelseigendom », blijkt in de gebruikelijke taal overheerschend te worden zooals de uitdrukking, « arbeidsovereenkomst », waarbij de overeenkomst voor het huren van diensten aangeduid wordt, insgelijks overheerschte. In het eene en andere geval, wordt de bijval van de nieuwe benaming uitgelegd door overwegingen van denzelfden aard. Door het gebruik van de benaming « arbeidsovereenkomst » voor de juridische betrekkingen tusschen den werkgever en den loontrekkende, hebben de economen den bijzonderen aard van hetgeen bij de overeenkomst verschuldigd is, in het licht willen stellen. Deze bijzondere aard van het verschuldigde bleek hun in een zeker getal gevallen de beschermende tussenkomst van de openbare machten te billijken.

⁽¹⁾ Verslag van den heer J. de Borchgrave (Kamerzitting van 9 Juli 1885 en Kamerzitting van 19 November 1885). Men kan ook de studie van Edmond Picard raadplegen : « Des droits intellectuels à ajouter comme quatrième terme à la division classique des droits personnels, réels et d'obligation. » (Inleiding op Boekdeel II der *Pandectes belges*.)

⁽²⁾ Inleiding van *La protection de la propriété commerciale*, door HENRI RIVET.

» Wanneer de gemeenschap aan het recht van den huurder eener handelszaak de benaming « handelseigendom », geeft, dan wil zij dit recht op bijzonder krachtdadige wijze bevestigen, het in zekere mate versterken en de tusschenkomst van den wetgever rechtvaardigen, niet alleen om den tijdelijken eerbied er van, maar ook om het behoud met een rechtmatigen duur te verzekeren. Men mag zich daarbij echter niet vergissen. De handelseigendom kan niet in het kader van het eigendomsrecht gebracht worden, zooals het opgevat en ingericht is in het Burgerlijk Wetboek. Hij heeft niets te maken met den eigendom over roerende en onroerende goederen, dat een recht is van blijvenden aard; het is vatbaar voor overerving en de duur verandert geenszins den aard er van.

» Onder de bestanddeelen van de handelszaak is er een, het recht op de huurceel, dat, integendeel, door zijn tijdelijken aard, een dergelijke opvatting van den eigendom uitsluit.

» Wanneer er dus sprake is van handelseigendom, dan moet men erkennen dat het hier een dezer rechten geldt, die slechts bij uitbreiding van de beteekenis van het woord, de benaming « eigendom » gekregen hebben, zooals de letterkundige eigendom, de kunsteigendom, de nijverheidseigendom. Het juridisch begrip van den eigendom staat hier niet op het spel, maar wel het economisch begrip van den eigendom, hetgeen alles omvat wat toebehoort aan een enkeling of aan eene gemeenschap, met uitsluiting van de overige enkelingen en van de andere gemeenschappen, al hetgeen het vermogen uitmaakt, al hetgeen in geld kan gewaardeerd worden.

» Aldus opgevat, kan de eigendom toegepast worden op goederen van zeer verschillenden aard, niet alleen op stoffelijke zaken, zooals roerende en vaste goederen, maar op rechten van zuiver tijdelijken aard, zooals het vruchtgebruik, op rechten in verband met schuldvorderingen vertegenwoordigd door titels die voor verhandeling vatbaar zijn, zooals de roerende waarden, op het recht van den auteur van een letterkundig of kunstwerk, op de rechten van den uitvinder en van den nijverheidsproducent, fabrieksmerken, uitvindingsbrevetten, en, ten slotte, op de handelszaak die gekenmerkt wordt door de vereeniging van talrijke bestanddeelen, waaronder wij het recht op de huurceel vermelden. Het is alleen in dien zin, dat er sprake kan zijn van den handelseigendom. Het is noodig het nauwkeurig aan te stippen — en de heer Rivet heeft dit zeer wel bewezen in zijn werk — om te begrijpen dat de handelaar zich niet moest plaatsen op het gebied van de principes die den eigendom in het burgerlijk recht regelen, zoo hij aan den wetgever vragen wil zijn recht te beschermen en, *a fortiori*, te ontwikkelen. Het is alleen op een principe van billijkheid dat hij beroep mocht doen, namelijk op het principe waarbij de bescherming gerechtvaardigd wordt, die door de openbare macht, in het algemeen belang, verleend wordt aan de andere rechten, waarvoor men ten onrechte de benaming « eigendom » gebruikt, van welken aard zij ook eigenlijk wezen ».

Deze « eigendom » is verschillend van het eigendomsrecht op het vast goed waarin het bedrijf wordt uitgeoefend : het betrekken van een vast goed verschaft een der middelen tot de uitoefening van het bedrijf, doch is er geen bijhoorig deel van. Beide rechten bestaan tegelijkertijd en moeten zich ontwikkelen in wederzijdsche verstandhouding : sommige rechten moeten hier overeen worden gebracht. Deze taak levert hoegenaamd geen bezwaar op, zoo men de beginselen eerbiedigt die tot grondslag liggen aan de zedelijke en aan de positieve wet : « Er bestaat geen recht wanneer geen billijk belang aanwezig is. —

Niemand mag zijn recht doen gelden om aan een ander te schaden. — Niemand heeft het recht zich te verrijken ten nadeele van een ander. »

* * *

Het is zeker dat de besprekingen en betwistingen, die elkander opgevolgd hebben, sedert het vraagstuk op de dagorde geplaatst werd, reeds een gelukkigen uitslag opgeleverd hebben, namelijk : het vraagstuk duidelijk te omschrijven, en talrijke eischen en extremistischen weerstand af te wijzen.

De huurder heeft een recht — maar hij heeft geen ander recht — om te behouden, om zich te verzetten tegen het wegnemen ten bate van derden, tegen de vernietiging zonder rechtmatige oorzaak, van hetgeen hij tot stand gebracht of verworven heeft door zijn persoonlijken arbeid. Men moet hem waarborgen verleenen tegen eene onteigening welke slechts zou kunnen ingeroepen worden op grond van vervolging ter oorzaak van een ongerechtvaardigde verrijking, hetzij van kwaadwilligheid of inzicht om te schaden.

Zijn recht is — zooals men heeft bepaald in 1923, in de Fransche Kamer van afgevaardigden — « de beklanting, of het krediet en de faam, verworven met den naam, het uithangbord, een langdurige uitoefening van het bedrijf, uitgaven voor inrichting en publiciteit, een voortdurende inspanning; het is vervolgens de cliënteel, die welke aangetrokken wordt door de persoonlijke hoedanigheden van den handelaar, zijne eerlijkheid, de waarde van zijne waren, zijne inrichting. »

Daarin bestaat zijn persoonlijke eigendom en deze kan, in de huidige omstandigheden, vernietigd of in sterke mate verminderd worden. Dit gebeurt meestal wanneer de handelaar onmogelijk zijn bedrijf verder kan uitoefenen, omdat de huurovereenkomst niet vernieuwd wordt.

De handelaar kan alleen aanspraak maken — en hij eischt ook niet meer — op een persoonlijk en tijdelijk recht ten aanzien van het vast goed.

Hij beweert niet, dat het gebouw niet van zijn eigen eene handelswaarde kan hebben op grond van zijne gunstige ligging voor den komenden en gaanden cliënt die onverschillig is aan den persoon van den baas. Dit is het geval, wanneer het gelegen is nabij een groot gebouw, een mooi oord, waar de voorbijganger om zoo te zeggen verplicht is langsheen te gaan. Het is de « gemakkelijke inloop », die de huurder zich moeilijk zou kunnen toeëigenen zonder aan het gebouw iets te ontnemen, dat daar eigenlijk bij behoort.

De cliënteel kan zich ook gehecht hebben aan het vaste goed, door daden waarmede de huurder niets te stellen heeft; de huurder vond het zoo bij zijn aankomst, doordat de eigenaar er zelf voor gezorgd had of ze had overgenomen.

Die cliënteel is alsdan niet zijn eigendom.

Er is dus geen kwestie van aan den eigenaar iets te ontnemen dat hem toebehoort, eene dienstbaarheid te leggen op het huis, eene onteigening te bekrachtigen die even onrechtvaardig zou zijn als deze welke wij willen vermijden.

Dienaangaande heeft men aan de Fransche wet kunnen aanwrijven dat zij den vasten eigendom verminderde van zoodra een handelshuur werd geteekend. De eigenaar kan zijn goed niet meer hernemen, dan om er zijn afstammelingen, zijn voorzaten, of zijn echtgenoot in te vestigen; zonder vergoeding, mag hij zijn goed noch ombouwen nog vergrooten.

Maar, anderzijds, hoort het ook, dat men niet nuttelooze vernielingen kunne bekrachtigen, handelingen van kwade trouw of verrijking ten nadeele van den huurder toelaten.

De bescherming van de eigen rechten van eene handelszaak moet verzekerd worden, in zooverre zij niet indruischen tegen de rechten van den eigenaar van het huis : er zijn twee categorieën van onderscheiden en even achtenswaardige rechten, en de wetgever moet er voor zorgen dat geschillen tusschen die twee vermeden worden, dat de misbruiken voorkomen of beteugeld worden. De hinderpalen, die het tot stand brengen van eene wetgeving op de bescherming van den handelseigendom hebben vertraagd, bestonden juist in de al te onwrikbare eischen, in de overdrijvingen die zich langs beide zijden voordeden.

De grondslag van het wetsontwerp is de bekrachtiging ten voordeele van den huurder, van het voorkeur-recht, en het zou onzes dunks niet mogelijk zijn een ernstige beweegreden aan te halen die, binnen de perken die wij ons voorstellen, eene verwerping zou kunnen verklaren.

Men moet zich houden aan of men moet terug komen tot de beginselen die het recht beheerschen :

* * *

De eigendom is het recht van te gebruiken — maar niet van te misbruiken.

Elke daad, van zulken aard dat zij iemand schade kan berokkenen, is onrechtvaardig zoo zij niet gebillijkt wordt door eene wettige reden.

Niemand mag zich verrijken ten nadeele van een ander.

Het ontwerp dat ons wordt voorgelegd berust op deze beginselen. Het wil geene nieuwe rechten in 't leven roepen ten nadeele van den eigenaar van het onroerend goed, maar wel elken aanslag tegen de beginselen, waarop wij zoo even wezen, verijdelen. De wet kan den eigenaar niet treffen tenzij wanneer hij daden wil stellen die door geen wettig belang worden gebillijkt.

Beschouwen wij op den keper de bepalingen die het ontwerp uitmaken, dan stellen wij inderdaad, vast dat de eigenaar geene beperking van de tegenwoordige uitoefening van zijne rechten zal te lijden hebben, tenzij die uitoefening zoodanig is, dat zij hem een stoffelijk of zedelijk onwettig voordeel bijbrengt.

De eenige bepaling die zou kunnen aangehaald worden als eene inkrimping van de tegenwoordige integrale rechten van den eigenaar, is deze welke een minimum-duur vaststelt voor sommige handelshuurceelen. Deze beperking is gegrond op een hooger economisch belang : het verzekeren van een zekere vastheid aan de uitoefening van een handel, door een duur te bepalen — wat overigens gebruikelijk is — voor de huurceelen, en door het invoeren van eene opzegging bij het ophouden daarvan, bij het niet vernieuwen op den voorzienen datum voor het verstrijken. Men moet te dezer zake toch oppassen voor overdrijvingen, en een duur van negen jaar, met eventueele verlenging van drie jaar, schijnt ons te beantwoorden aan de noodwendigheden van de normale aflossingen en aan de noodzakelijke en normale vooruitzichten.

Het schijnt niet mogelijk een korteren termijn aan te nemen, waar het handelszaken geldt, die bijzondere installaties vergen, en het schijnt gevaarlijk door de wet een langeren duur op te leggen, zoo men den eigendom niet met dienstbaarheden wil bezwaren.

* * *

Dit eerste punt, gesteld door artikel 2, eenmaal aanvaard, hebben wij de kwestie op te lossen van de vernieuwing van de huurceel bij het verstrijken daarvan, wanneer de huurder bijtijds over het inzicht van den eigenaar werd gewaarschuwd.

Zal de eigenaar die vernieuwing kunnen weigeren? Ja, indien de eigenaar er een billijk belang bij heeft.

Zal de aldus terzij gestelde huurder recht hebben op vergoeding uit hoofde van die weigering? Ja, wanneer de eigenaar, door het feit van die weigering, zich een deel van den handelseigendom van zijn huurder heeft toegekend en ten gelde gemaakt. Neen, wanneer die weigering hem geen voordeel oplevert, dat van het eigenlijke bezit van den huurder is afgenomen of niet ingegeven werd door het verlangen hem te benadeelen.

Maar, zoo de huur boven de normale som is, zoodanig dat de vroegere huurder ze niet dragen kan, schijnt het dat die bijkomende huursom het ongewoon karakter heeft de waarde te vertegenwoordigen van de zaak, buiten welker bezit de huurder is gesteld.

Laat men deze praktijken toe, dan laat men ook den nieuwen huurder een aanzienlijk voordeel trekken uit de vermeerdering van cliënteelen door den vorigen huurder aangeworven, hetzij door die te zijnen voordeele te exploiteeren, hetzij door het doen uitvallen van een mededinger. De vroegere huurder is, ten slotte, de onteigende, met deze eigenaardigheid, dat eene onteigeningsvergoeding werd vastgesteld, welke echter door den eigenaar van het goed werd opgestreken en niet door den eigenaar van de handelszaak. Dit is eene verrijking zonder wettige oorzaak en een rechtsmisbruik.

Het is volstrekt noodig, onder zedelijk zoowel als economisch opzicht, dat het recht van voorkeur, voor de vernieuwing, beschermd weze op dezelfde wijze als de overige bestanddeelen van de handelszaak : uitvindingsbrevetten, fabrieksmerken, uithangborden, enz.

Tot verdediging van dit recht van vernieuwing der huur, kan men vooreerst aanhalen de noodzakelijkheid den klein- en middelhandel te beschermen tegen de groote ondernemingen; het is het eenige doelmatige middel om aan den handel de noodige stabiliteit te geven, en het laat den handelsman toe zijn ondernemingsgeest te ontwikkelen, en zijne instellingen te verbeteren. De handelaar moet niet overgaan tot snelle aflossingen en te dien einde den prijs van zijn waren verhoogen.

Bij gebreke van deze stabiliteit, is het den handelaar onmogelijk zijn toevlucht te nemen tot het crediet, gegrondvest op den afzet van zijn zaak, daar deze voortdurend bedreigd wordt met eene onteigening zonder schadeloosstelling, wat zijn ondergang beteekent.

Het recht van den huurder moet kunnen gelden onder den vorm van een voorkeurrecht. Hij kan niet eischen dat de eigenaar hem eene nieuwe huur toestaat aan voorwaarden die het billijk inkomen vermindert, d. i. de normale huursom die hij van het vaste goed kan trekken, maar men zoekt vruchteloos de *wettige* reden die een weigering van vernieuwing, aan gelijke voorwaarden, van de huur, aan een huurder tegen wien geen reden tot klachten bestaat, zou rechtvaardigen.

* . *

Om de gelijke en normale voorwaarden vast te stellen, moet men de belangrijkste voorwaarde opzoeken en vaststellen : der *tegenwoordige* waarde van de huur. Bij gebrek aan overleg, kan dit alleen door middel van deskundig onderzoek geschieden. Dit voorziet het ontwerp.

Het behelst echter ook deze onmisbare beperking, op grond van het feit, dat het deskundig onderzoek kan opgelegd worden achttien maanden vóór het van

kracht worden van de nieuwe huur, van eene mogelijke herziening in geval van economische wijzigingen, van aard om schade te veroorzaken (art. 6).

Veronderstellen wij nu dat de huurder, aan wien aldus het recht van voorkeur is voorbehouden, daarvan geen gebruik kan of wil maken, wegens den hoogen huurprijs door het onderzoek vastgesteld. De eigenaar, die niet kan verplicht worden onder den normalen prijs te verhuren, kan niet gedwongen worden eenige vergoeding te betalen aan den vroegeren huurder. Hij is vreemd aan het feit, hoe pijnlijk dit ook zij, van de niet-hernieuwing van de huur.

Maar zoo het aanbod den normalen huurprijs overschrijdt met één vijfde, dan kan men zeggen dat dit hooger aanbod van een ongewonen huurprijs, gedeeltelijk moet vermoed bewezen te zijn, door het feit dat de vroegere huurder werd terzijde gesteld. Dit maakt eene schadeloosstelling wegens vertrek uit, die hem eerlijkheidshalve moet toekomen, ten minste gedeeltelijk. Artikel 8 schenkt hem op dit stuk een recht, en een waarborg tegen verrijking te zijnen nadeele.

Zet de nieuwe huurder de zaak niet voort, dan zal deze vergoeding berekend worden met inachtneming van de inrichtingen, verbeteringen en andere oorzaken van meerderwaarde waarvan hij wordt beroofd. Zet de nieuwe huurder de zaak voort, dan moet men aannemen dat het gedeelte van de huursom die het normale overschrijdt, voor oorzaak heeft de waarde van de overneming, waarvan de eigenaar zich het voordeel heeft toegeëigend door de niet-hernieuwing.

*
* *

De overige artikelen van het wetsontwerp zijn enkel de bekrachtiging van regelen en gebruiken, die in de meeste huurovereenkomsten zijn ingelascht : het schijnt nochtans nuttig ze verplichtend te maken, om de rechten van de vaak onbedachtzame huurders, dikwijls verplicht ongewettigde voorwaarden te onderschrijven, te vrijwaren.

Het wetsontwerp, dat wij U voorleggen, steunt op gematigdheid en op een geest van verzoening. Zijne indieners waren van oordeel, dat het slechts langs dien weg is dat men kan komen tot eene hervorming die met aandrang gevraagd en met ongeduld verwacht wordt door een immer stijgend getal van handelaars.

P. WAUWERMANS.

BIJLAGEN

BIJLAGE I

Tekst van de Fransche wet van 30 Juni 1926 op den Handelseigendom.

Wet tot regeling van de betrekkingen tusschen huurders en verhuurders wat betreft de huurvernieuwing van vaste goederen of van lokalen met een handels- of een nijverheidsbestemming.

De Senaat en de Kamer der Afgevaardigden hebben aangenomen.

De Voorzitter van de Republiek vaardigt de wet uit, waarvan de inhoud volgt :

EERSTE ARTIKEL. — De huurvernieuwing van de lokalen en vaste goederen waarin, sedert ten minste twee jaren, een handels- of nijverheidszaak wordt gedreven, wordt geregeld door de volgende bepalingen.

ART. 2. — De huurder, de cessionnaris of hunne rechthebbers welke vernieuwing van een geschreven huur wenschen te bekomen, binnen den maximumtermijn van hoogstens twee jaar en minstens achttien maanden vóór het verstrijken van de huur, moeten aan den eigenaar een aanvraag tot vernieuwing, bij buitengerechtelijke akte of bij aangeteekenden brief, met ontvangstbewijs, doen geworden.

Zijn partijen het niet eens geworden, binnen twee maanden na deze beteekening, dan zullen de verhuurder en de huurder, op verzoek van de meest naastige partij, en welke ook het bedrag van den huurprijs zij, voor den voorzitter van de Burgerlijke rechtbank, in welker gebied het vast goed is gelegen, verschijnen; en deze zal voor opdracht hebben partijen overeen te brengen, met het oog op de aangezochte vernieuwing en, desgevallend, hun onderscheidenlijke aanspraken, inzonderheid, de door den verhuurder tegengestelde redenen van weigering, doen opteekenen.

Mocht een van partijen niet verschijnen, dan zal de rechter zijn dagvaarding bevelen, alvorens verstek uit te spreken.

De ingebreke zijnde huurder zal vervallen zijn van het voorrecht van deze wet.

De ingebreke zijnde eigenaar wordt vermoed toe te stemmen in de vernieuwing van de huur, waarvan prijs en duur worden geregeld op de wijzen voorzien bij artikel 3.

Echter, zal de ingebreke zijnde partij het recht hebben verzet te doen, binnen den termijn van veertien dagen na de beteekening van het tegen haar verleende bevel.

Partijen zullen in persoon verschijnen; echter, mogen zij zich doen bijstaan of, in geval van verschooning, zich doen vertegenwoordigen door een pleitbezorger of een regelmatig ingeschreven en van volmacht vrijgestelden advocaat.

ART. 3. — Mocht uit het proces-verbaal van den rechter blijken dat de verhuurder, in beginsel, in de vernieuwing toestemt, en, bijaldien het geschil den

prijs, den duur, de bijkomende omstandigheden of het geheel van deze bestanddeelen betreft, zal ieder van partijen een scheidsrechter aanwijzen.

Bij gebreke door een van partijen deze aanwijzing te hebben gedaan, binnen veertien dagen volgende op de vergelijk-zitting of na het verstrijken van de verzet-termijnen, zal daarin door den voorzitter van ambtswege worden voorzien.

Voor de vaststelling van den prijs, moeten de scheidsrechters rekening houden met alle feitelijke omstandigheden en, inzonderheid, met den economischen toestand.

Indien de eigenaar het bewijs levert van een door derden gedaan aanbod, zullen de scheidsrechters de oprechtheid en de werkelijkheid van dit aanbod onderzoeken, dat de eigenaar zal mogen aanvaarden indien de huurder geen gelijk aanbod vermag te doen. De huurprijs zal alsdan worden bepaald op het bedrag van het oprecht en werkelijk erkend aanbod.

De scheidsrechters moeten, daarenboven, onderzoeken of dit aanbod buiten verhouding is met de huurwaarde waarop de eigenaar redelijkerwijze kan rekenen. In dit geval, zal de huurder, die van de huurvernieuwing afziet, om reden van den overdreven huurprijs door het aanbod opgelegd, een vergoeding van uitwinning mogen eischen, naar luid van artikel 4 hierna.

Deze vergoeding zal ten laste zijn van den nieuwen huurder en door hem, vóór zijne ingebruikneming, worden gestórt, zooniet, zal de eigenaar gehouden zijn te betalen.

Behoudens overeenstemming van partijen, zal de duur van de nieuwe door de scheidsrechters opgelegde huurovereenkomst gelijk zijn aan den duur van de loopende huur, zonder echter negen jaar te boven te gaan.

De overige in een billijk belang door den eigenaar voorgestelde voorwaarden zullen door de scheidsrechters worden bekrachtigd, behoudens daarmede rekening te houden bij de vaststelling van den prijs.

Indien de scheidsrechters het niet kunnen eens worden, zal de zaak, ten verzoeken van de meest naarstige partij, voor den voorzitter der rechtbank worden gebracht; deze zal, na raadpleging met de scheidsrechters en partijen gehoord hebbende, uitspraak doen. Partijen mogen zich doen bijstaan of, in geval van verschooning, doen vertegenwoordigen door een pleitbezorger of een regelmatig ingeschreven en van volmacht vrijgestelden advocaat.

In geval van bijzondere moeilijkheid, zal de Voorzitter een deskundig onderzoek kunnen bevelen.

Het bevel moet met redenen zijn omkleed. Daartegen kan, binnen veertien dagen na de beteekening, beroep worden ingesteld. Dit beroep zal rechtstreeks in bijzondere terechtzitting worden aangebracht.

Binnen veertien dagen volgende op de beslissing, zullen partijen de nieuwe huurovereenkomst in de overeengekomen en door scheidsrechters gewezen voorwaarden opmaken, tenzij de huurder zou verkiezen van zijn aanvraag tot vernieuwing af te zien, ten laste voor hem daarna al de onkosten te dragen.

Mochten de economische omstandigheden zich voodanig hebben gewijzigd, dat zij een wijziging van meer dan een vierde van de door scheidsrechters of door den Voorzitter bepaalde huurwaarde ten gevolge hebben, zullen partijen de herzieniging van den bepaalden prijs aanvragen. Deze aanvraag, ontvankelijk in de hierboven voorgeschreven vormen, zal slechts drie jaar, ten minste, na de ingebruikneming van den huurder kunnen aangebracht worden en slechts kunnen vernieuwd worden drie jaar nadat de nieuwe prijs zal gekwetten zijn.

ART. 4. — Weigert de verhuurder de huurovereenkomst te vernieuwen, of weigert hij de vernieuwing onder de bepaalde voorwaarden, bij toepassing van de voorgaande artikelen, en worden de door hem aangevoerde beweegredenen niet gewichtig en billijk geoordeeld, in tegenstelling met den uittredenden huurder, zal deze recht hebben op een vergoeding gelijk aan het nadeel veroorzaakt wegens het gebrek aan vernieuwing.

De dagvaarding zal moeten beteekend worden binnen veertien dagen na overlegging van het proces-verbaal van niet-vereeniging of na de beteekening door middel van aangeteekenden brief van de weigering te vernieuwen, door den eigenaar tegengesteld. Zij wordt verleend door de Burgerlijke Rechtbank, van wier vonnis kan in beroep worden gegaan binnen veertien dagen na de beteekening. Dit beroep zal rechtstreeks in bijzondere terechtzitting worden aangebracht.

De in 't ongelijk gestelde eigenaar zal, nochtans, binnen veertien dagen na de beteekening van de eindbeslissing, zich kunnen onttrekken aan de betaling der vergoeding, ten laste voor hem de kosten van den aanleg te dragen en toe te staan dat de huur worde vernieuwd, waarvan de voorwaarden, in geval men het niet eens kan worden, zullen bepaald worden overeenkomstig het bepaalde bij artikel 3.

De uittredende huurder zal het recht hebben, — zelfs in het geval waarin hij, bij toepassing van het volgend artikel, geen vergoeding zou hebben te ontvangen, — de bij de eerste paragraaf voorziene eventueele vergoeding, evenals deze van navolgend artikel 8, te doen begrooten door middel van de bij deze wet voorziene rechtspleging.

ART. 5. — De eigenaar heeft het recht elke huurvernieuwing te weigeren, wanneer hij de verhuurde plaatsen overneemt hetzij om ze persoonlijk en metterdaad de betrekken, hetzij om ze te doen betrekken door zijn echtgenoot, zijn verwanten in opgaande of afdalende linie of hunne echtgenooten, hetzij van het vaste goed te herbouwen. Wird de overneming gedaan met het oog op eene handels- of nijverheidsbestemming, mogen daar alleen gebruik van maken de eigenaar, zijn echtgenoot, zijn afstammelingen en dezer echtgenooten.

Evenwel, werd de plaats of het vaste goed aangekocht door een reeds gevestigden handelaar of nijveraar, met het oog op uitbreiding van de plaatsen waar hij zijn handel drijft of het vestigen van een bijhuis, dan heeft de uittredende huurder recht op de vergoeding voorzien bij artikel 4, zelfs in geval van herbouw van het vaste goed.

De in vorige alinea bedoelde aankoop wordt zelfs vermoed gedaan te zijn met dit doel, tenzij bij bewijs van het tegenovergestelde, zoo hij geen vasten datum heeft vóór de vijf jaren die het verstrijken van de huur of het einde van de verlening voorafgaan.

Voor het geval waarbij het zou worden bewezen, ten laste van den eigenaar, dat hij de overneming van het lokaal enkel gedaan heeft met het doel inbreuk te maken op het recht van den eigenaar, namelijk door verrichtingen van verhuur of verkoop, eender of deze verrichtingen een burgerlijk of commercieel karakter dragen, zal de huurder recht hebben op de vergoeding wegens uitwinning.

De eigenaar, die het recht van overneming overeenkomstig dit artikel wil uitoefenen, zal bij buitengerechtelijke akte opzegging moeten doen aan den inwonenden huurder, binnen den termijn van drie maanden van af de aanvraag tot vernieuwing.

Eene opzegging van zes maanden moet eveneens gedaan worden aan den huurder, in het geval dat de eigenaar, bewijzende dat het vaste goed door verval bedreigd wordt of ongezond is, het wil doen herstellen of veranderen.

Art. 6. — Wanneer de verhuurder terzelfdertijd eigenaar is van het verhuurde vaste goed en van de handelszaak die er gedreven wordt, en de huurovereenkomst terzelfdertijd op beide slaat, zal hij, in geval van niet-verniëving van de huur, enkel eene vergoeding aan den huurder, die de bestaande zaak heeft voortgezet, verschuldigd zijn, in de mate bepaald bij artikel 7.

Art. 7. — In het geval dat hij de verhuurde plaatsen overneemt voor een handels- of nijverheidsgebruik, zonder verplicht te zijn tot de vergoeding voorzien bij artikel 4, moet de eigenaar, tenware hij verkiest de overneming van de plaatsen te vragen in den staat waarin zij waren bij het in gebruik nemen, aan den uitgaanden huurder eene vergoeding betalen tot beloop van de winst die hij zal hebben getrokken uit de meerwaarde door hem aangebracht aan de huurwaarde van het vaste goed, tengevolge van de gedane inrichtingen, indien, volgens de huurovereenkomst, deze niet het eigendom worden van den verhuurder, zonder dat deze vergoeding den prijs van den handenarbeid en de waarde van de gebruikte materialen mag overschrijden.

Art. 8. — Wordt het vaste goed, binnen vijf jaar volgend op het verstrijken van de huur, en in gebruik genomen voor een gelijkaardigen handel of nijverheid, en trekt de nieuwe bezetter een merkelyk voordeel uit den aangroei van cliënteel of klandizie, tot stand gebracht of aangeworven door der uitgaanden huurder, kan deze eene vordering tot vergoeding instellen tegen den nieuwen bezetter tot het beloop van zijne verrijking.

Deze vordering gaat samen, desnoods, met deze van artikel 4.

Art. 9. — Zonder billijke redenen, kan het recht op huurceel, waarvan de vernieuwing onder de hierboven bepaalde vereischten werd bepaald, niet afgestaan worden dan door de huurders die, gedurende minsten drie jaar, den handel in het gehuurde vast goed hebben gedreven.

In geval van afstand toegestaan door een huurder die aan dit vereischte niet voldoet, wordt de vernieuwing als nietig en van geener waarde aan gezien en de huurovereenkomst verbroken.

Art. 10. — Al de rechtsvorderingen, krachtens deze wet ingesteld, worden voor de Burgerlijke Rechtbank gebracht, binnen welker gebied het vast goed is gelegen, en vervallen na een termijn van twee jaar.

Art. 11. — De hierboven gemelde bepalingen zijn van toepassing op de huurakten van gronden waarop gebouwen voor nijverheids- of handelsgebruik bestemd zijn opgetrokken, hetzij door den eigenaar, hetzij door den huurder, doch enkel in geval deze gebouwen, bij weten van den eigenaar en bij de gemeenschappelijke bedoeling van partijen, feitelyk tot de huurakte aanleiding gaven. Deze bepalingen zijn niet van toepassing op de erfpachten. De huurovereenkomsten die toegestaan zijn door de erfpachten genieten echter ook het voordeel van bedoelde beschikkingen, zonder dat nochtans de vernieuwingsduur den geldigheidsduur van de erfpacht moge overschrijden.

Art. 12. — De eigenaar heeft het recht, zonder verschuldigde vergoeding, elke huurvernieuwing te weigeren, wanneer hij de vroeger bloot verhuurde gronden, geheel of gedeeltelijk, wil terugnemen ten einde er gebouwen op te trekken met woongelegenheid als hoofddoel, zelfs dan wanneer er huisvesting voor bewaarders of bedrijfsinstellingen voor bedoelde gronden waren opgericht.

Art. 13. — Zijn nietig en van geener waarden, onder welken vorm ook, de bepalingen, beschikkingen en regelingen, die werden getroffen met het doel afbreuk te doen aan het vernieuwingsrecht door deze wet gehuldigd, tenzij deze bepalingen, beschikkingen en regelingen ten doel hebbende de uittreding van den huurder vast te stellen, rechterlijke overeenkomsten uitmaken.

De huurovereenkomst of beloften van huurovereenkomst, met derden gesloten voor een termijn die moet volgen op de loopende huur, doen geen afbreuk aan dit vernieuwingsrecht, tenzij het bewezen is dat zij vóór 1 Januari 1923 werden gesloten.

De vaste datum moet zelf 1 Augustus 1914 voorafgaan, wanneer de tegenwoordige huurders gedurende minstens twee jaar tijdens de vijandelikheden werden gemobiliseerd, of wanneer zij werden gereformeerd wegens verwondingen of ziekten gedurende dit tijdsverloop in legerdienst opgedaan, of wanneer bedoelde huurders zijn niet-hertrouwde oorlogsweduwen, vaders of moeders wier zonen voor Frankrijk zijn gesneuveld, maatschappijen in collectieven naam waarvan de leden onder voormelde omstandigheden werden gemobiliseerd, of geteisterden wier woning wegens oorlogsfeiten werd vernield of onbewoonbaar gemaakt, mits de woning niet werd heropgebouwd en de gesteiterde zijn recht op oorlogsschade niet heeft afgestaan.

De uitoefening, door den huurder, van zijn vernieuwingsrecht, stelt den eigenaar vrij van alle verplichtingen voortspuitende uit huurovereenkomsten door hem met derden aangegaan.

Art. 14. — Als oorlogsbepaling zal de minimum-termijn van achttien maanden vóór het verstrijken van de huur, hooger voorzien voor de aanvraag tot vernieuwing, niet kunnen tegengesteld worden aan de huurders wier huurcontracten minder dan twee jaar zullen te loopen hebben op den datum van de afkondiging der wet.

Voor de vernieuwing van deze huurovereenkomsten, moet de aanvraag gedaan worden vóór het verstrijken van de huur, en ten uiterste binnen drie maanden na de afkondiging der wet.

Art. 15. — Gedurende zes maanden na de afkondiging dezer wet, kan de aanvraag tot vernieuwing gedaan worden :

1^o Door elken huurder die, voor den oorsprong van zijn bezit, een geschreven huurovereenkomst kan voorleggen, hetzij deze overeenkomst nog van kracht is, hetzij zij werd vernieuwd bij stilzwijgende inhuring, of op minnelijke schikking werd verlengd door de wet of door eene gerechtelijke uitspraak;

2^o Door elken huurder die geen geschreven huurcontract zal kunnen voorleggen, maar die, op den datum van de afkondiging der wet, het vaste goed vijftien jaar of meer in bezit had. Evenwel, die termijn van vijftien jaar zal verminderd worden tot vijf jaar, voor de gedemobiliseerde huurders-handelaars

die hunne zaak in de gehuurde plaatsen hebben opgericht sedert hunne demobilisatie.

In dit laatste geval, wordt de duur van de nieuwe huurovereenkomst door den rechter vastgesteld en kan niet minder zijn dan drie jaar.

ART. 16. — Voor de huurovereenkomsten, die verstreken zijn bij de afkondiging van deze wet, zal de huurprijs van de vernieuwde huur verschuldigd zijn van af den dag van de aanvraag tot vernieuwing; voor deze die verstrijken in den loop van de behandeling, zal deze prijs verschuldigd zijn van af den dag van het verstrijken van de huur of van dezer verlenging.

ART. 17. — De huurders die zouden kunnen steunen, krachtens eene mondelinge overeenkomst, op een doorlopend huurbezit van ten minste negen jaar, kunnen eene vernieuwing van huurovereenkomst vragen voor een duur van drie jaar onder de voorwaarden van artikel 3.

Deze aanvraag tot vernieuwing zal moeten gedaan worden bij de buitengerechtelijke akte, in de maand volgend op de opzegging door den eigenaar gegeven.

ART. 18. — Deze wet is toepasselijk noch op de verhuringen die betrekking hebben op inrichtingen behorende aan den Staat, aan de departementen, aan de gemeenten en aan de openbare instellingen, mits de weigering tot vernieuwing steunt op een openbaar belang, dat deze verhuringen gedaan werden onder vorm van aanbestedingen of verhandelingen uit de hand, noch op de verhuringen van vaste goederen door de gemeenschappen bestemd voor werken van openbaar nut.

Zij is toepasselijk op de onderwijsinrichtingen, evenals op de vaklieden en maakloon-werkers die door de belastingwetten van 31 Juli 1917 en van 30 Juni 1923 waren vrijgesteld van de belasting op de nijverheids- en handelswinsten.

ART. 19. — Deze wet kan niet worden ingeroepen door de handelaars of nijveraars van vreemde nationaliteit in het bezit van lokalen, op 1 Januari 1923, en behorende tot landen waar niet, ten voordeele van de Franschen, eene gelijkaardige wetgeving bestaat tot bescherming van den handelseigendom, tenware zij verkeerden in een der gevallen voorzien bij de alinea's 1, 3 en 4 van § 5 van artikel 8 van het Burgerlijk Wetboek, of gestreden hebben in de geallieerde legers, of kinderen hebben die de hoedanigheid van Franschen bezitten.

ART. 20. — Deze wet is toepasselijk in Algerije en in de departementen van den Boven-Rijn, van den Beneden-Rijn en van de Moezel.

Bij decreten zullen in de koloniën en protectoraatlanden, afhankelijk van het Ministerie van Koloniën, de schikkingen verordend worden die kunnen noodig zijn.

Deze wet, behandeld en aangenomen door den Senaat en door de Kamer van Afgevaardigden, zal worden uitgevoerd als Staatswet.

BIJLAGE II.**Motie van den Hoogen Raad van Neringen en Ambachten ⁽¹⁾.**

« De Hooge Raad van Neringen en Ambachten,

» Aangezien de exploitant van een vast goed, met handelsgebruik, daaraan door zijn arbeidskracht, zijn initiatief, het geheel van de door zijne kapitalen gelooopen risico's, een vaak aanzienlijke meerwaarde geeft, onder den vorm van cliënteel die uitsluitend uit dien hoofde bestaat;

» Aangezien men gedwongen is vast te stellen, dat thans een groot getal van eigenaars er naar streven zich dien eigendom toe te eigenen, door het uitlokken van aanbiedingen of het toegeven aan voorstellen van mededingers ten einde aan dezen, zelfs buiten wete van den huurder, een nieuwe huur toe te staan bij het einde van de loopende huur; dat zij, eveneens, niet aarzelen den huurder van het voordeel dezer meerwaarde te berooven, door van deze gebruik te maken om zulkdanige huurverhoogingen te vorderen, dat de huurder verplicht is van de huurovereenkomst af te zien of het grootste deel zijner baten in te schieten;

» Aangezien deze praktijken, welke gestadige en overdreven huurverhoogingen met zich brengen, voor gevolg hebben, bij wijze van weerslag, de prijsstijging der producten te verwekken en een belemmering tot stand te brengen voor de vermindering der levensduurte;

» Aangezien deze toestand des te onrechtvaardig schijnt in de huidige omstandigheden, dat het meerendeel der handelaars, gedurende de oorlogsperiode, van de opbrengst hunner exploitatie werden beroofd en dat geen enkel huurverlengingsmaatregel te hunnen bate werd getroffen;

» Dat die toestand verergert naarmate er een tekort is aan lokalen, waardoor de concurrentie wordt bevoordeeld, dikwijls ten profijte van die welke, tijdens den oorlog, abnormale winsten hebben verwezenlijkt;

» Is van gevoelen dat onverwijld een oplossing moet gegeven worden aan de quaestie van den eigendom over de handelszaak, van de verlenging der huurvereenkomsten in handelszaken, van de beperking der huurprijzen, van het recht op voorkeur of op vergoeding ten bate van den uittredenden huurder;

» En maakt, te dien einde, deze motie over aan den heer Minister van Nijverheid, Arbeid en Bevoorrading, met verzoek zich — ter verwezenlijking daarvan — in betrekking te willen stellen met den heer Minister van Justitie. »

BIJLAGE III**Voorontwerp van wet opgemaakt door het Comité tot bescherming van den Handelseigendom (4 December 1925).**

EERSTE ARTIKEL. — De handelszaak is een samenstel van goederen waarvan het eigendom wordt verkregen, behouden en verloren volgens de door deze wet bepaalde regelen. Dit samenstel bevat in hoofdzaak de klandisie.

ART. 2. — De klandisie wordt gevormd door de algemeenheid der klanten

⁽¹⁾ *Bulletin de l'Office des métiers et négoce*, 1921, I.

die hunne aankopen doen bij een handelaar wegens de plaats waar de handelszaak wordt gedreven.

De handelszaak in het eigendom van den handelaar die ze opgericht, aangekocht, geërft of verkregen heeft krachtens een rechtmatigen titel.

Het eigendom van de handelszaak is onderscheiden van dat van het vast goed waar de zaak wordt in bedrijf genomen.

ART. 3. — Wanneer de huurder van een vast goed of gedeelte van vast goed er eene handelszaak drijft, heeft hij het recht de lokalen, tot de uitoefening van dezen handel bestemd, te betrekken gedurende minstens twaalf jaren, niettegenstaande elke daarmede strijdige bepaling in de huurovereenkomst, en wel onder de voorwaarden welke hij met den verhuurder bij de intreding sluit.

ART. 4. — De verhuurder kan geen verbod van afstand of onderverhuring van de handelszaak doen gelden, mits de bestemming der verhuurde plaatsen niet worde gewijzigd. Elke dergelijke bepaling is nietig en van geener waarde, tenzij de akte van afstand of van onderverhuring van de handelszaak van aarde weze om den eigenaar van het vast goed te benadeelen.

Degenen aan wien de handelszaak wordt afgestaan zal de rechten van den afstanddoener voortzetten.

ART. 5. — Na het verstrijken van het twaalfde jaar van betrekking, heeft de huurder een recht van voorkeur op de wederverhuring. Dit recht van voorkeur bestaat in de macht van den huurder, die eigenaar is van de handelszaak, om den verhuurder te verplichten hem de lokalen waar de handelszaak is ingericht, weder te verhuren en wel tegen de voorwaarden door partijen samen te bepalen. Is echter de huurder van gevoelen, dat de huurprijs door den eigenaar geëischt, hem niet toelaat eene nieuwe huurovereenkomst te sluiten, dan kan hij de schatting door deskundigen eischen van de huurwaarde der lokalen waarin zijn handel wordt gedreven. Tot deze schatting wordt bevolen, op verzoekschrift gericht tot den Voorzitter der rechtbank van eersten aanleg van het gebied waar het vast goed is gelegen; deze stelt drie deskundigen aan, waarvan de eene een handelszaak als de betwiste op bekende en eerbare wijze heeft uitgeoefend gedurende een onafgebroken termijn van minstens tien jaren.

ART. 6. — De schatting, waarmede de deskundigen zijn belast, wordt gedaan met inachtneming van den economischen toestand, van den aard der handelszaak en van de waardevermeerdering of -daling der vaste goederen in 't algemeen die gelegen zijn binnen een afstand van 1,500 meter. De deskundigen hebben geen rekening te houden met de waardevermeerdering die de betwiste lokalen hebben verkregen, hetzij door de verbeteringen welke de huurder er op zijne kosten heeft aan toegebracht, of met de waardevermeerdering welke uit zijne handelskundigheden zou kunnen voortspuiten. Bestaan er termen tot schatting, dan laat het recht van voorkeur den huurder toe, de inhuring te eischen voor een duur van twaalf jaar, mits betaling van den huurprijs door de deskundigen bepaald.

ART. 7. — De huurder moet blijk geven van zijn voornemen om zijn recht van vernieuwing of van voorkeur te doen gelden, door middel van een preadvies aan zijn verhuurder beteekend bij ter post aangeteekenden brief, negen maanden vóór den dag waarop zijne rechten moeten aanvang nemen. Binnen de maand, te rekenen van deze beteekening, moet de verhuurder eveneens aan den huurder beteekenen welk het bedrag is van den huurprijs waarvan hij de uitoefening van het recht van voorkeur afhankelijk maakt. Binnen de veertien dagen, te rekenen

van deze beteekening, moet de huurder, desgevallend, doen overgaan tot het indienen van het verzoekschrift tot aanstelling van deskundigen. Dezen moeten hun verslag neerleggen binnen de veertig dagen te rekenen van hunne aanstelling en daarvan kennis geven aan partijen denzelfden dag dat het verslag wordt ingediend.

Art. 8. — Ingeval de huurder, die de schatting heeft aangevraagd, er niet in toestemt den huurprijs te betalen die overeenkomt met de huurwaarde door de deskundigen vastgesteld, moet hij, binnen de veertien dagen volgend op het indienen van het verslag, aan den verhuurder beteekenen dat hij afziet van de uitoefening van het recht van voorkeur.

Art. 9. — In dit geval, moet den verhuurder den uittredenden huurder schadeloos stellen, indien hij binnen de drie jaren de lokalen weer verhuurt voor de uitoefening van een gelijkaardigen handel of indien hij er dergelijken handel komt uitoefenen door zich zelf, door zijne afstammelingen of door een tusschenpersoon die voor zijne rekening optreedt. De huurder die eene schadeloosstelling eischt en ontvangt, mag zijne handelszaak niet hervatten binnen een omschrijving door de deskundigen te bepalen. De bepalingen van dit artikel zijn van toepassing op de verhuringen die vervallen nadat de huurder zijn recht van voorkeur heeft uitgeput en in het geval dat de verhuurder op dat oogenblik geene nieuwe overeenkomst zou willen sluiten.

Art. 10. — De schadeloosstelling, waarvan sprake in artikel 9, moet overeenkomen met de handelswaarde van de klandizie. Zij wordt ambtshalve vastgesteld door de deskundigen waarvan sprake in artikel 5, en wel in hetzelfde verslag dat zij moeten opmaken tot het bepalen den huurwaarde. Voor deze schatting wordt op dezelfde wijze gehandeld als in zake onteigening wegens openbaar nut.

Art. 11. — De huurder, die eene reeds bestaande handelszaak overneemt, treedt in de rechten van zijn voorganger, tenzij deze schadeloos werd gesteld naar luid van de artikelen 9 en 10. De betaalde prijs van overname wordt niet in acht genomen bij de berekening der vergoeding in artikel 9 voorzien. Deze wordt berekend volgens de werkelijke waarde van de handelszaak op het oogenblik der schatting.

Art. 12. — Zijn nietig en van geener waarde, de bedingen en bepalingen in strijd met de beschikkingen dezer wet. In afwijking van artikel 2 der wet van 1852, moet de verkrijger van een vast goed, waarin een huurder eene handelszaak drijft, welke ook de vorm weze der huurovereenkomst, en zelfs zoo deze geen vasten datum draagt, den handelseigendom van den huurder eerbiedigen evenals de eerste verhuurder daar zelf toe verplicht was.

Art. 13. — De voordeelen dezer wet worden voorbehouden aan de Belgen en aan de vreemdelingen wier wetten aan de Belgen, die in hun land gevestigd zijn, dezelfde rechten toekennen als de rechten door deze wet gehuldigd.

BIJLAGE IV.**Ontwerp van de Handelskamer te Brussel.**

1. — De handelszaak, die de handelseigendom uitmaakt, dient beschermd te worden. De handelseigendom, bepaald door de wet van 25 October 1919 en erkend door de wetten van 10 Mei, 24 October 1919 en 10 Augustus 1923, is verschillend van den eigendom van het vaste goed waarin de handel wordt gedreven.

De juridische grondslag van het wetsvoorstel steunt op de noodzakelijkheid het rechtsmisbruik van den grondeigendom ten nadeele van den handelseigendom te beletten, en op het beginsel dat niemand zich mag verrijken ten nadeele van een ander.

Daar de Regeering besloten heeft het Burgerlijk Wetboek te wijzigen om de pachters te beschermen, schijnt het billijk dat de rechten van de houders van handelszaken eveneens beschermd worden.

2. — In al de gevallen waarbij de verhuring van een vast goed, met het oog op een handels- of nijverheidsgebruik, eene aangepaste inrichting vergt, winkel-raam, schabben, magazijnen, aanlegging van drijfkracht (werkhuis), moet de duur van de huurovereenkomst ten minste twaalf jaar zijn om aan den huurder toe te laten zijn kosten van instelling en van reclame af te lossen; evenwel, deze duur zou verminderd worden waar het gaat over tijdelijke verhuringen opgericht voor eene foer, eene tentoonstelling, gebouwen opgericht voor de bevoorrading van bouwerven en andere dergelijke gevallen.

De duur zou kunnen verminderd worden mits homologatie van de huurovereenkomst voor den vrederechter van de plaats waar het vaste goed ligt, in geval van overeenkomst van partijen op grond van uitzonderlijke omstandigheden.

3. — In al de gevallen van niet-vernieuwing van de huurovereenkomst, aan dezelfde voorwaarden als de vroegere, gezien de moeilijkheid voor elken handelaar of nijveraer zich in een gepast lokaal opnieuw in te richten en zijne cliënteel op de hoogte te brengen van zijn woonstverandering, zou de verhuurder moeten verplicht zijn, ondanks eender welke tegenovergestelde bepaling, eene opzegging te geven van achttien maand vooraf.

4. — Tijdens den duur van de huur en voor den tijd die nog overblijft, zou elke houder van eene handelszaak, ondanks eender welke tegenovergestelde bepaling, het recht moeten hebben zijn huur samen met zijn handelszaak af te staan onder voorwaarde hoofdelijk aansprakelijk te blijven voor de huur, behoudens tegenstrijdige overeenkomst, en voor de aangenomen verplichtingen; evenwel, de eigenaar zou zich kunnen verzetten tegen dezen afstand in geval van gewettigde grieven ten overstaan van hem aan wien de afstand baat, waarover de bevoegde rechter moet oordeelen.

5. — Elke huurder van eene handelszaak zou, *bij het verstrijken van de huur*, in geval de eigenaar zijn goed tot eene handelsbestemming zou voortverhuren,

het recht moeten hebben aan gelijken huurprijs de vernieuwing van zijn overeenkomst te bekomen vóór alle andere personen; om hem dit recht te ontnemen, zal de eigenaar het bewijs moeten leveren van een eerlijk en werkelijk hooger aanbod. De eigenaar zou zich kunnen verzetten tegen het uitoefenen van het voorkeurrecht in geval van gewettigde grieven ter aanzien van den huurder, waarover de bevoegde rechter moet oordeelen.

6. — In geval van installatie van een mededinger in een vast goed, met het doel een gelijkaardigen handel uit te oefenen als deze van den uitgaanden huurder, minder dan een jaar na het verplichte vertrek van dezen laatste, zouden de eigenaar en de nieuwe huurder hoofdelijk moeten verplicht zijn tot het betalen eener vergoeding aan den verdrongen huurder.

In geval van opzegging gedaan naar aanleiding van een hooger aanbod, zou de huurder in de mogelijkheid moeten gesteld worden om het normaal bedrag van den huurprijs en van de normale lasten voor den duur van de nieuwe huurovereenkomst te doen schatten. Zoo de werkelijke huurprijs en de lasten het normaal bedrag, met een vijfde verhoogd, overschrijden, dan zou het vermoeden dienen aangenomen te worden, dat de verhooging de uitslag is van de werkzaamheid van den vroegeren huurder; men zou de schadeloosstelling op deze grondslagen moeten berekenen en daarbij rekening houden met den duur van de nieuwe huurovereenkomst, met het disconto en met de wisselvalligheden die een einde kunnen stellen aan de huurovereenkomst vóór den bepaalden termijn.

In geval van opzegging gedaan wegens het niet opnieuw verhuren van het vaste goed, zou de schade, wanneer de eigenaar of een derde een mededingende handelszaak binnen denzelfden termijn opgericht heeft, moeten vastgesteld worden door den rechter die daartoe het advies van een deskundige zou ingewonnen hebben en rekening zou houden met den prijs der overname die normaal voor de klandizie had moeten betaald worden.

7. — In al de gevallen, waarin de huurder gedwongen is het vaste goed te verlaten, zou de nieuwe huurder er toe moeten verplicht worden toe te laten dat gedurende drie maanden, op een zichtbare plaats van het winkelraam, een aanplakbiljet worde aangebracht, vermeldende den nieuwen zetel der exploitatie van den vroegeren huurder.

8. — De wet zou, niettegenstaande elk hiermede strijdig beding, het volstrekte recht moeten erkennen van den huurder om het gehuurde goed aan te passen bij de vereischen van zijn handel, door de invoering van alle geriefelijkheid die over het algemeen door het gebruik aangenomen wordt, op voorwaarde dat het vaste goed geen nadeel ondergaat ten aanzien van de veiligheid, de gezondheid of de kunstschoonheid van het gebouw, alsmede op voorwaarde dat de hoofdgedeelten van het vaste goed niet aangetast worden en dat de verplichting aangenomen wordt om het vast goed in den vroegeren toestand te herstellen zoo de verhuurder dit verlangt, bij den afloop van de huurovereenkomst, en om den verhuurder tijdens den duur van de pacht voorafgaandelijk op de hoogte te brengen van al de veranderingen, opdat het hem mogelijk weze, er zich, in voorkomend geval, tegen te verzetten, zoo hij daartoe billijke gronden heeft.

BIJLAGE V.**Voorontwerp van wet betreffende de beteugeling van de oneerlijke mededinging in zake van handelspachten.**

Dit voorontwerp is tot stand gebracht door de medewerking van onderscheidene rechtskundigen; het werd namelijk voorbereid door de heeren Halle-mans, Reyntiens en Léger, advocaten bij het Hof van beroep te Brussel, en den heer Lombaert, pleitbezorger bij de rechtbank van eersten aanleg, te Brussel, onder de leiding van den heer Paul Crokaert.

EERSTE ARTIKEL, § 1. — Wordt vermoed eene daad van oneerlijke mededinging te zijn, tot het tegenovergestelde bewezen is, het in pacht nemen door een huurder, van een vast goed of een gedeelte van een vast goed, om er denzelfden handel te drijven als de vroegere huurder, wanneer deze laatste in de onmogelijkheid zal geweest zijn het gebruik van vorenvermeld vast goed te blijven behouden, uit hoofde van de weigering van den verpachter om de huurovereenkomst te vernieuwen of uit hoofde van den wil van den verpachter om, bij de vernieuwing van de huurovereenkomst, onaannemelijke voorwaarden te stellen.

§ 2. — Het vermoeden, voorzien in § 1, ten laste van den intredenden huurder, wanneer de nieuwe handel gedreven wordt door den eigenaar zelf of door zijne nazaten.

§ 3. — In de gevallen voorzien in §§ 1 en 2, betaalt de intredende huurder of eigenaar aan den uittredenden huurder een billijke schadeloosstelling.

§ 4. — De uittredende huurder, die de schadeloosstelling, in §§ 1 en 2 voorzien, ontvangen heeft, kan, vóór het verloop van twee jaren, en duizend meter in den omtrek, denzelfden handel niet oprichten, op straffe van terugbetaling van de ontvangen schadeloosstelling.

§ 5. — De huurder die het inzicht heeft gebruik te maken van deze wet is verplicht, niettegenstaande elke hiernede strijdige bepaling of overeenkomst, den eigenaar daarvan op de hoogte te brengen bij aangeteekenden brief, een jaar vóór den afloop van de pacht of vóór hij het gehuurde goed verlaat.

ART. 2, § 1. — Worden partijen het niet eens aangaande het bedrag van de schadeloosstelling, dan wordt door den voorzitter der rechtbank van eersten aanleg, in wier gebied het vast goed gelegen is, en wel bij wege van kortgeding, wegens de hoogdringendheid, uitspraak gedaan over de aanstelling van deskundigen die gelast zijn hun advies te versirekken ten aanzien van het bedrag der schadeloosstelling.

De deskundigen zullen hierbij steunen op het gemiddeld beloop van de winst, door den uittredenden huurder verwezenlijkt, gedurende de laatste drie jaren van zijn bedrijf in het gehuurde goed.

§ 2. — De schadeloosstelling, voorzien in deze wet, mag in geen geval het beloop van den jaarlijkschen huurprijs overschrijden.

§ 3. — Bij de vaststelling van de onaannemelijkheid der voorwaarden waarvan

sprake in § 1 van het eerste artikel, wordt, in geval partijen het niet eens zijn, het advies ingewonnen van deskundigen, aangesteld volgens het bepaalde in § 1.

§ 4. — Na het indienen van het verslag der deskundigen, hebben partijen het recht zich te voorzien als naar rechten, voor de rechtbank van 'eersten aanleg, in wier gebied het vast goed gelegen is, en die alleen kennis neemt van deze zaak.

ART. 3 — Bij het aangaan van eene huurovereenkomst met een huurder, die denzelfden handel drijft of wil drijven als de uittredende huurder, is elke eigenaar van een vast goed of van een gedeelte van een vast goed dienende tot de exploitatie van een handelszaak, verplicht zich te vergewissen van de betaling der schadeloosstelling voorzien in het eerste artikel, en in voorkomend geval, den intredenden huurder de verplichting op te leggen, een borg te verschaffen aan den uittredenden huurder ter verzekering van de gebeurlijke betaling dezer schadeloosstelling.

Handelt de eigenaar niet zooals hierboven is aangegeven, dan kan hij aansprakelijk worden gesteld voor de betaling van de aan den uittredenden huurder verschuldigde schadeloosstelling.

ART. 4. — Gedurende een tijdsverloop van twee jaren, mag dezelfde handel niet meer gedreven worden in dezelfde gebouwen, ingeval aan den uittredenden huurder geen schadeloosstelling uitgekeerd werd.

ART. 5. — Het voordeel van deze wet kan slechts opgeëischt worden door de Belgen of door de handeldrijvende ingezetenen van landen waarvan de wetgeving, aan de Belgen, ten minste gelijke rechten ten aanzien van de bescherming van den handel verleent.

Chambre des Représentants.

SEANCE DU 3 FÉVRIER 1927.

PROPOSITION DE LOI CONCERNANT LA PROPRIÉTÉ COMMERCIALE

DÉVELOPPEMENTS.

MESSIEURS,

Depuis nombre d'années, le problème du renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel s'est imposé avec une particulière et légitime insistance aux préoccupations des commerçants.

La notion jadis confuse — ou même inexistante — des droits immatériels ou incorporels s'est précisée et a amené la reconnaissance d'une « propriété » nouvelle, celle du « fonds de commerce ».

Son importance s'est affirmée en même temps que le commerce prenait un développement plus considérable; et particulièrement en France, aussitôt après la guerre de 1870, et en Belgique dès l'armistice.

Les bouleversements des lendemains de guerre ont la conséquence d'opposer avec plus d'acuité certains intérêts particuliers et de multiplier des abus qui étaient, antérieurement, demeurés exceptionnels.

D'autre part, le subit développement du commerce, la transformation des villes, l'accroissement de la population des villes au détriment des campagnes, l'afflux considérable de la circulation dans certains centres ou artères des villes transformées; la limitation des locaux commerciaux dans ces endroits particulièrement recherchés, et aussi l'arrêt dans la construction des immeubles à raison de la crise du bâtiment, provoquèrent maintes pratiques contre lesquelles protection fut réclamée du législateur.

En France, dès 1911, le Parlement fut saisi d'une première proposition de loi; elle fut suivie d'une série d'autres, en 1912, 1914, 1915, 1918, avant qu'aucune entrât dans le cycle des rapports et des discussions qui ont finalement abouti à la loi du 30 juin 1926. (Annexe I.)

En Belgique, le mouvement né dès avant la guerre, prit après celle-ci un développement particulier.

Ainsi que le constate M. Bergé, rapporteur sur la matière, à la Chambre de Commerce de Bruxelles : « Beaucoup de propriétés passèrent entre les mains d'enrichis de la spéculation; les rapides dépréciations monétaires firent obstacle au renouvellement des baux à longs termes; des spéculateurs louèrent pour céder leur bail ou sous-louer, ils furent plus intransigeants que les anciens rentiers; certains même chassèrent les anciens locataires pour bénéficier de la notoriété commerciale qu'ils avaient acquise, en y installant des concurrents payant des

loyers exagérés, représentant en réalité une indemnité pour le détournement de la clientèle. »

Dès 1919, de nombreux organismes se saisirent de la question, et parmi les premiers l'*Association des Patrons Pâtisiers de Belgique* et la *Confédération des Cafetiers*.

En 1921, la question fut débattue au *Conseil supérieur des Métiers et Négoces*, qui adopta un vœu signalant la nécessité d'une réforme urgente. (Voir Annexe II.)

En 1924 le problème fut examiné sous toutes ses faces et avec la plus grande ampleur dans une « journée sociale » organisée le 12 septembre à l'occasion de l'*Exposition des applications de la mécanique et de l'électricité à Gand*.

A raison de plaintes, dont un grand nombre étaient appuyées de documents probants, et de revendications formulées par un nombre considérable d'intéressés, des études de doctrine et aussi de la jurisprudence qui se déclarait impuissante à apporter un remède nous avons déposé le 19 juin 1924 une « proposition de loi concernant la propriété commerciale ». (Doc. n° 312.)

Renvoyé aux Sections, il fut adopté dans quatre et rejeté par deux, soit par 66 voix contre 31 et 6 abstentions.

Le Parlement ne put aborder la discussion de la proposition et celle-ci vint à disparaître lors du renouvellement des Chambres de 1925.

Mais dans l'intervalle, cette initiative avait entraîné de nouvelles études de la question. Elles se résumèrent sous forme de contre-projets, l'un émanant du *Comité de défense de la propriété commerciale* (Annexe III), un second de la *Chambre de commerce de Bruxelles* (Annexe IV), section de droit commercial, le troisième sous l'inspiration du syndicat central de la propriété immobilière (Annexe V.)

* * *

En possession de ces desiderata multiples et de ces textes, il importe tout d'abord d'exactement préciser, et délimiter, l'objet de la protection qui doit être consacrée par la loi, d'autant plus qu'elle est le résultat de conceptions nouvelles dans le domaine du Droit.

De même que les progrès des sciences ont permis de découvrir des forces et des phénomènes existants mais échappant autrefois à la constatation, de même dans le domaine juridique nous avons assisté à la reconnaissance de droits antérieurement insoupçonnés ou méconnus.

Le développement des lois sociales protégeant la personnalité et consacrant les droits du travail ont profondément bouleversé la classique division tripartite des droits en introduisant la notion de droits ne rentrant pas nécessairement dans le cadre des droits réels ou personnels : les droits intellectuels.

Peu à peu se consolide le *droit* — et non plus le *privilege* — de l'auteur sur l'œuvre de sa pensée dans le domaine des arts et des lettres, de l'inventeur sur ses conceptions dans le domaine de l'industrie, de l'employé et du commerçant sur le fonds de commerce ou la clientèle qu'ils ont créé par le travail.

On se rappellera des intéressants débats sur cette matière, lors de la discussion du projet qui devint la loi du 22 mars 1886 sur le droit d'auteur ⁽¹⁾.

(1) Rapport de M. J. de Borchgrave à la Chambre, du 9 juillet 1885. Chambre du 19 novembre 1885. L'on consultera aussi l'étude d'Edm. Picard : Des droits intellectuels à ajouter comme quatrième terme à la division classique des droits en personnels, réels et d'obligation ; Introduction au tome II des *Pandectes belges*.

C'est le fonds de commerce tout entier qui constitue la propriété commerciale et son existence, son caractère spécial et particulier d'entité juridique ne peut plus être aujourd'hui méconnue.

Comme telle la « propriété commerciale » existe en dehors et au-dessus des divers instruments qui servent à sa mise en valcur, qui servent à exploiter une source de production déterminée. (Consultez THALLER, *Droit commercial*, n° 80; VAN GINDERACHTER, *Du Fonds de commerce*.)

Le fonds de commerce, comme concept juridique, n'est plus aujourd'hui un inconnu au regard de nos lois.

La loi du 10 mai 1919 mentionne le fonds de commerce, lorsqu'elle vise les dommages de guerre résultant de la perte des meubles servant à son exploitation.

La loi du 25 octobre 1919 organise la dation en gage du fonds de commerce et stipule « le gage comprend l'ensemble des valeurs qui composent le fonds de commerce et notamment la clientèle, l'enseigne, l'organisation commerciale, les marques, le droit au bail, le mobilier de magasin et l'outillage ». (Art. 2.)

La loi fiscale du 24 octobre 1919 a frappé d'un droit de mutation la cession de ces fonds, et celle du 10 août 1923 en a renforcé le taux en les soumettant à une perception d'enregistrement de fr. 3.50.

Le fonds de commerce peut être aliéné.

Il paie : *donc il est*.

Il figure parmi les plus importants facteurs de notre richesse économique.

La non adéquation du terme « propriété commerciale » à ce que nous entendons protéger a été mis en complète lumière par M. le Professeur Perreau ⁽¹⁾.

Il semble bien qu'il y existe quelque confusion lorsque l'on parle ici « de propriété commerciale », et que si l'on va au fond des choses, ce qu'il s'agit de consacrer, de réglementer ou de mettre à l'abri d'abus c'est le *droit au bail*, qui constitue un des principaux éléments du *fonds de commerce*.

« Ce dernier vocable, écrit-il en visant la « propriété commerciale », tend à prévaloir dans le langage courant, comme a prévalu l'expression « contrat de travail » pour désigner le contrat de louage de services. Dans l'un et l'autre cas, le succès de l'appellation nouvelle s'explique par des considérations de même ordre. En désignant du nom de contrat de travail les rapports juridiques de l'employeur et du salarié, les économistes ont voulu souligner le caractère particulier de la prestation convenue, caractère qui leur paraissait justifier, dans un certain nombre de cas, l'intervention tutélaire des pouvoirs publics.

» En donnant au droit du locataire d'un fonds de commerce le nom de propriété commerciale, l'opinion entend affirmer ce droit d'une manière particulièrement énergique, le renforcer en quelque sorte et justifier l'intervention du législateur pour en assurer non seulement le respect temporaire, mais la conservation, le maintien dans des conditions de durée légitime. Il ne faudrait pas s'y tromper cependant. La propriété commerciale ne saurait rentrer dans le cadre de la propriété, telle que l'ont conçue et organisée les textes du Code civil. Elle n'a rien de commun avec la propriété mobilière ou immobilière, droit perpétuel, transmissible héréditairement, dont la durée n'altère nullement la nature.

» Parmi les éléments qui constituent le fonds de commerce, il en est un, au contraire, le droit au bail qui, par son caractère temporaire, exclut une telle notion de propriété.

(1) Préface de *La protection de la Propriété commerciale*, par HENRI RIVET.

» Lors donc qu'il est question de propriété commerciale, il convient de reconnaître qu'il s'agit d'un de ces droits qui n'ont pu recevoir que par extension le vocable de propriété, comme la propriété littéraire, la propriété artistique, la propriété industrielle. Ce n'est plus la notion juridique de la propriété qui est en jeu : c'est sa notion économique embrassant tout ce qui appartient en propre à un individu ou à une collectivité, à l'exclusion des autres individus et des autres collectivités, tout ce qui compose le patrimoine, tout ce qui est susceptible d'être apprécié en argent.

» Ainsi conçue, la propriété peut s'appliquer à des biens de nature très diverse, non plus seulement à des choses matérielles comme les meubles et les immeubles, mais à des droits essentiellement temporaires comme l'usufruit, à des droits de créances représentés par des titres négociables, comme les valeurs mobilières, au droit de l'auteur d'une œuvre littéraire ou artistique, aux droits de l'inventeur et du producteur industriel, marques de fabrique, brevets d'invention, au fonds de commerce enfin, caractérisé par la réunion de multiples éléments dont le droit au bail. C'est en ce sens seulement qu'il peut être question de propriété commerciale. Il est nécessaire de le préciser — et M. Rivet, dans son ouvrage, l'a fort bien établi — pour comprendre que ce n'était pas sur le terrain des principes régissant la propriété en droit civil que le commerçant devait se placer, s'il voulait demander au législateur de sauvegarder, et à plus forte raison de développer son droit. C'est à un principe d'équité qu'il pouvait seulement faire appel, à celui qui justifie la protection que la puissance publique, dans l'intérêt général, accorde aux autres droits improprement qualifiés de propriétés, quelque soit au fond leur nature ».

Cette « propriété » est distincte de celle de l'immeuble dans lequel il s'exerce : l'occupation d'un immeuble fournit un des instruments ou des moyens de son exercice, mais elle n'en est pas l'accessoire. Les deux droits coexistent et doivent se développer dans une entente réciproque : Il y a des droits à concilier et cette tâche ne présente aucune difficulté si l'on s'en tient au respect de ces principes qui sont à la base de la loi morale et de la loi positive : « Il n'est pas de droit en l'absence d'intérêt légitime. — Nul ne peut user de son droit pour nuire à autrui. — Nul n'a droit de s'enrichir aux dépens d'autrui. »

* . .

Il est certain que les débats et les controverses qui se sont succédés, depuis que la question qui s'est trouvée placée à l'ordre du jour, ont déjà eu cet heureux résultat de préciser le problème, et de faire écarter nombre de revendications et de résistances extrémistes.

Le locataire a un droit — mais il n'a pas d'autre droit — que de conserver, de s'opposer à l'enlèvement au profit d'un tiers, à la destruction sans cause justifiée, de ce qu'il a créé ou acquis par son effort personnel. Il doit être garanti contre une expropriation qui pour raison ne pourrait invoquer que soit la poursuite d'un enrichissement injustifié, soit le mauvais gré ou l'intention de nuire.

Ce qui est sa propriété, c'est — ainsi qu'on le définissait en 1923 à la Chambre des députés de France — « l'achalandage ou le crédit et la renommée acquis avec le nom, l'enseigne, une longue pratique, des réalisations originales, des dépenses consacrées à l'aménagement ou à la publicité, un effort constant ; c'est ensuite

la clientèle, celle attirée par les qualités personnelles du commerçant, sa probité, la valeur de ses produits, son organisation ».

Là réside sa propriété personnelle, et celle-ci actuellement est susceptible d'être détruite, ou réduite presque à néant : Il en est ainsi le plus souvent lorsque le commerçant se trouve placé dans l'impossibilité d'exploiter celle-ci par non renouvellement du bail.

Le commerçant ne peut prétendre — et il ne prétend pas — avoir autre chose qu'un droit personnel et temporaire sur l'immeuble.

Il ne prétend pas que l'immeuble ne puisse avoir une valeur commerciale propre à raison de sa situation qui y attacherait une clientèle de passage indifférente à la personne de l'exploitant. C'est le cas de l'immeuble établi aux abords d'un édifice, d'un site, dont la fréquentation est en quelque sorte obligatoire pour le passant. C'est le « pas de porte », que le locataire ne pourrait prétendre s'approprier sans enlever à l'immeuble quelque chose qui est propre à celui-ci.

La clientèle peut aussi s'être attachée à l'immeuble par des actes étrangers à ce locataire, le locataire l'avait trouvée à son entrée à raison de ce que le propriétaire l'avait lui-même constituée ou reprise.

Elle n'est pas alors son bien.

Il ne s'agit donc pas d'enlever au propriétaire quoi que ce soit qui lui appartienne, de créer une servitude sur l'immeuble, de consacrer une expropriation qui serait d'autre part aussi injuste que celle que nous voulons empêcher.

A cet égard, l'on a pu reprocher à la loi française d'amoindrir la propriété immobilière dès la signature d'un bail commercial. Le propriétaire ne peut plus reprendre son bien que pour y installer ses descendants, ses ascendants ou son conjoint; il ne peut, sans indemnité, le transformer ou l'agrandir.

Mais d'autre part il convient que l'on ne puisse consacrer des ruines inutiles, permettre des actes de mauvais gré, des enrichissements au détriment du locataire.

La protection des droits propres à l'exploitant d'un fonds de commerce doivent être assurés dans les limites où ils ne constituent pas un empiètement sur ceux du propriétaire de l'immeuble : Il existe deux catégories de droits distincts et également respectables, et la préoccupation du législateur doit être d'écarter les conflits entre eux, de prévenir ou réprimer les abus dans leur exercice. Les obstacles qui ont retardé la constitution d'une législation relative à la protection de la propriété commerciale ont consisté précisément dans les prétentions intransigeantes, dans les exagérations qui se sont produites de l'un ou de l'autre côté.

La base du projet de loi est la consécration au profit du locataire du *droit de préférence* et il serait impossible pensons-nous de fournir un argument sérieux qui pourrait dans les limites que nous proposons en justifier le refus.

* * *

Il faut s'en tenir ou en revenir à ces principes qui dominant le droit :

La propriété est le droit d'user — mais non d'abuser.

Tout acte susceptible de créer dommage à autrui est illicite s'il ne se justifie par un motif légitime.

Nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui.

Le projet de loi qui vous est soumis s'inspire de ces principes. Il ne cherche pas à créer des droits nouveaux au détriment du propriétaire immobilier, mais à réprimer toute atteinte à ces principes que nous venons de rappeler. Le propriétaire ne pourra être atteint par la loi que s'il entend poser des actes que ne justifie aucun intérêt légitime.

Si nous entrons dans le détail des dispositions qui constituent le projet nous constaterons en effet que le propriétaire ne subira une restriction à l'exercice actuel de ses droits que si cet exercice est de nature à lui procurer un bénéfice matériellement ou moralement illégitime.

La seule disposition qui pourrait être relevée comme constituant une restriction aux droits intégraux actuels du propriétaire est celle qui fixe une durée minima à certains baux commerciaux. Cette restriction trouve sa justification dans l'intérêt économique supérieur, d'assurer une certaine stabilité à l'exercice d'un commerce, en déterminant une durée — qui est d'ailleurs d'usage — aux baux et en instaurant un préavis nécessaire au cas de cessation, de non renouvellement à la date prévue d'expiration. Il faut cependant se garder des exagérations en cette matière et la durée de neuf années, avec une prolongation éventuelle de trois ans paraît répondre aux nécessités des amortissements normaux et des prévisions nécessaires et normales.

Il ne paraît pas possible d'admettre un délai inférieur s'il s'agit de commerces exigeant des installations spéciales, et il semble dangereux d'imposer de par la loi une durée supérieure, sous peine de grever la propriété de servitudes.

*
* * *

Ce premier point, posé par l'article 2, étant établi, nous avons à résoudre le problème du renouvellement du bail à l'expiration de celui-ci, le locataire ayant été prévenu en temps utile des intentions du propriétaire.

Le propriétaire pourra-t-il se refuser à ce renouvellement? Oui si le propriétaire y a un intérêt légitime.

Le locataire ainsi évincé aura-t-il droit à une indemnité du chef de ce refus? Oui, si le propriétaire par le fait de ce refus s'est attribué et a monnayé à son profit une partie de la propriété commerciale de son locataire. Non, si ce refus ne lui apporte aucun profit prélevé sur ce qui est le bien de ce locataire, ou n'est pas inspiré par un désir de lui nuire.

Mais si le loyer est supérieur à la normale au point que l'ancien locataire ne peut le subir, il apparaît que ce supplément de loyer a le caractère anormal de représenter la valeur du fonds de commerce dont le locataire se trouve ainsi dépossédé.

Autoriser ces pratiques c'est permettre au nouveau locataire de tirer un avantage considérable de l'accroissement de clientèle créé ou acquis par le précédent, soit en l'exploitant à son profit, soit en faisant disparaître un concurrent. Le locataire ancien est, en dernière analyse, exproprié avec cette modalité qu'une indemnité d'expropriation a été établie mais perçue par le propriétaire de l'immeuble et non par le propriétaire du fonds de commerce. Cette situation constitue un enrichissement sans cause légitime et un abus de droit.

Il est indispensable, au point de vue tant moral qu'économique, que le droit de préférence, pour le renouvellement, soit protégé au même titre que les autres éléments qui entrent dans le fonds de commerce : brevets d'invention, marques de fabrique, enseignes.

Le droit de renouvellement au bail peut tout d'abord invoquer la nécessité de protéger le petit et le moyen commerce contre les grandes entreprises; seul moyen efficace d'assurer au commerce la stabilité nécessaire, il permet au commerçant de développer son esprit d'entreprise, de perfectionner ses installations. Le commerçant ne doit plus procéder à des amortissements rapides et augmenter à ces fins le prix de ses marchandises.

A défaut de cette stabilité d'établissement le commerçant est dans l'impossibilité de recourir au crédit basé sur le nantissement du fonds de commerce, puisque celui-ci est menacé sans cesse d'une expropriation sans indemnité qui constitue sa destruction et sa ruine.

Le droit du locataire doit s'exercer sous la forme d'un droit de préférence : Il ne peut exiger que le propriétaire lui concède un nouveau bail à des conditions qui diminueraient le revenu légitime — le loyer normal qu'il peut retirer de l'immeuble, mais l'on recherche vainement le motif *légitime* qui justifierait un refus de renouvellement, à conditions égales, du bail, à un locataire contre lequel n'existe aucun sujet de plaintes.

*
*
*

Pour établir les conditions égales et normales, il faut rechercher et établir l'existence de la plus importante d'entre elles : la valeur *actuelle* du loyer. Elle ne peut l'être, à défaut d'accord, que par voie d'expertise. Le projet prévoit celle-ci. Mais, il contient cette restriction indispensable, à raison du fait que l'expertise pourra être imposée dix-huit mois, avant l'entrée en vigueur du nouveau bail, d'une revision possible en cas de modifications économiques susceptibles de créer lésion (art. 6).

Supposons à présent que le locataire, auquel le droit de préférence est ainsi réservé, ne puisse ou ne veuille l'exercer à raison de l'élévation du loyer déterminé par l'expertise. Le propriétaire qui ne peut être tenu de louer en dessous du taux normal ne peut être obligé d'acquitter une indemnité quelconque à l'ancien locataire. Il est étranger au fait — si pénible soit-il — du non renouvellement du bail.

Mais, si les offres dépassent le loyer normal à concurrence d'un cinquième, l'on peut dire que cette offre supérieure, d'un loyer anormal, doit être présumée motivée pour partie, par le fait que l'ancien locataire est évincé : Il y a là une indemnité de départ qui, en toute justice doit lui revenir — au moins pour partie. L'article 8 lui reconnaît à cet égard un droit — et une sauvegarde — contre l'enrichissement à son détriment.

Si le nouveau locataire ne continue pas le commerce, cette indemnité sera calculée en tenant compte des aménagements, améliorations et autres causes de plus values dont il est privé. Si le nouveau locataire continue le commerce, il faut admettre que l'excédent de loyer au dessus du normal a pour cause la valeur de reprise, dont le propriétaire s'est attribué le bénéfice par le non renouvellement (art. 8).

*
*
*

Les autres articles du projet de loi ne font que consacrer des règles et des coutumes qui se trouvent insérées dans la plupart des baux : Il paraît cependant utile de les consacrer comme obligatoires, pour sauvegarder les droits de locataires souvent imprévoyants, souvent obligés de souscrire à des exigences injustifiées.

Le projet de loi que nous vous soumettons est inspiré de pensée de modération et de conciliation. Il a paru à ses auteurs que c'était seulement à ce prix que l'on pouvait aboutir dans une réforme qui est vivement réclamée et impatiemment attendu par des commerçants de jour en jour plus nombreux.

P. WAUWERMANS.

ANNEXES

ANNEXE I

Texte de la loi française sur la Propriété commerciale du 30 juin 1926.

Loi réglant les rapports entre locataires et bailleurs en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel.

Le Sénat et la Chambre des Députés ont adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER. — Le renouvellement des baux à loyer des locaux et immeubles où s'exploite depuis au moins deux années un fonds de commerce ou d'industrie est régi par les règles ci-après.

ART. 2. — Le locataire, le cessionnaire ou leurs ayants cause qui voudront obtenir le renouvellement d'un bail écrit devront, dans le délai maximum de deux ans et minimum de dix-huit mois avant l'expiration du bail, notifier une demande de renouvellement au propriétaire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

Faute d'accord entre les parties dans les deux mois de cette notification, le bailleur et le locataire comparaitront, à la requête de la partie la plus diligente, et quel que soit le montant du loyer, devant le Président du Tribunal civil de la situation de l'immeuble, lequel aura pour mission de concilier les parties en vue du renouvellement sollicité et de faire consigner, le cas échéant, leurs prétentions respectives et, notamment, les motifs de refus opposés par le bailleur.

Si l'une des parties ne comparait pas, le juge devra ordonner son assignation avant de prononcer défaut.

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

Le propriétaire défaillant sera présumé consentir au renouvellement du bail, dont le prix et la durée seront réglés dans les conditions prévues à l'article 3.

Toutefois, la partie défaillante aura droit de faire opposition dans le délai de quinzaine de la signification de l'ordonnance rendue contre elle.

Les parties comparaitront en personne; toutefois, elles pourront se faire assister ou, en cas d'excuse, se faire représenter par un avoué ou un avocat régulièrement inscrit, dispensé de procuration.

ART. 3. — Lorsqu'il résultera du procès-verbal dressé par le juge que le bailleur consent, en principe, au renouvellement, et, si le différend porte sur le prix, la durée, les conditions accessoires ou sur l'ensemble de ces éléments, chacune des parties désignera un arbitre.

Faute par l'une des parties d'avoir procédé à cette désignation dans les quinze jours qui suivront l'audience de conciliation ou l'expiration des délais d'opposition, il y sera pourvu d'office par le Président.

Pour la fixation du prix, les arbitres devront tenir compte de toutes considérations de fait et, notamment, de la situation économique.

Si le propriétaire justifie d'une offre faite par un tiers, les arbitres vérifieront la sincérité et la réalité de cette offre que le propriétaire pourra accepter si le locataire ne peut faire une offre égale. Le prix du loyer sera alors fixé au montant de l'offre reconnue sincère et réelle.

Les arbitres devront, en outre, examiner si cette offre est hors de proportion avec la valeur du loyer sur lequel le propriétaire pouvait raisonnablement compter. Dans ce cas, le locataire qui renoncera au renouvellement du bail, en raison du prix excessif du loyer imposé par l'offre, pourra réclamer une indemnité d'éviction dans les termes de l'article 4 ci-après.

Cette indemnité sera à la charge du nouvel occupant et versée par lui avant son entrée en jouissance, faute de quoi le propriétaire sera tenu du paiement.

Sauf accord entre les parties, la durée du nouveau bail imposé par les arbitres sera égale à celle du bail en cours, sans, toutefois, dépasser neuf ans.

Les autres conditions proposées par le propriétaire dans un intérêt légitime seront homologuées par les arbitres, sauf à tenir compte dans la détermination du prix.

En cas de désaccord entre les arbitres, l'affaire reviendra, à la requête de la partie la plus diligente, devant le Président du Tribunal, qui statuera après en avoir conféré avec les arbitres et entendu les parties. Celles-ci pourront se faire assister ou, en cas d'excuse, représenter par un avoué ou par un avocat régulièrement inscrit, dispensé de procuration. En cas de difficulté particulière, le Président pourra ordonner une expertise.

L'ordonnance devra être motivée. Appel pourra en être relevé dans les quinze jours de la signification. Cet appel sera porté directement en audience spéciale.

Dans les quinze jours qui suivront la décision, les parties dresseront le nouveau bail dans les conditions et arbitrées, si mieux n'aime le locataire renoncer à sa demande de renouvellement, à charge par lui de supporter tous les frais.

Si les conditions économiques se sont modifiées au point d'entraîner une variation de plus du quart de la valeur locative fixée par les arbitres ou le Président, les parties pourront demander la révision du prix fixé. Cette demande, recevable dans les formes ci-dessus prescrites, ne pourra être formée que trois ans au moins après l'entrée en jouissance du locataire et être renouvelée que tous les trois ans après que le nouveau prix aura été payé.

Art. 4. — Si le bailleur refuse de renouveler le bail, ou s'il refuse le renouvellement aux conditions déterminées en application des articles précédents, et si les motifs allégués par lui ne sont pas jugés graves et légitimes à l'encontre du locataire sortant, celui-ci aura droit à une indemnité égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

L'assignation devra être signifiée dans la quinzaine du procès-verbal de non-conciliation ou de la notification par lettre recommandée du refus de renouvellement opposé par le propriétaire. Elle sera donnée par le Tribunal civil, dont le jugement pourra être frappé d'appel dans les quinze jours de la signification. Cet appel sera porté directement en audience spéciale.

Le propriétaire qui aura succombé pourra, néanmoins, dans la quinzaine de la signification de la décision définitive, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvel-

lement du bail dont les conditions, en cas de désaccord seront fixées conformément aux règles de l'article 3.

Le locataire sortant aura droit, même au cas où, par application de l'article suivant, il n'aurait pas d'indemnité à recevoir, de faire évaluer l'indemnité éventuelle prévue au premier paragraphe, ainsi que celle de l'article 8 ci après, par la procédure prévue à la présente loi.

Art. 5. — Le propriétaire aura le droit de refuser tout renouvellement du bail lorsqu'il reprendra les locaux loués soit pour les occuper personnellement et effectivement, soit pour les faire occuper par son conjoint, ses descendants ses ascendants ou leurs conjoints, soit pour reconstruire l'immeuble. Si la reprise a été effectuée en vue d'une affectation commerciale ou industrielle, seuls, le propriétaire, son conjoint, ses descendants et les conjoints de ceux-ci en pourront bénéficier.

Toutefois, si le local ou l'immeuble a été acquis par un commerçant ou un industriel déjà établi en vue d'agrandir les locaux où il exerce son commerce ou de fonder une succursale, le locataire sortant aura droit à l'indemnité prévue à l'article 4 même en cas de reconstruction de l'immeuble.

L'acquisition visée au précédent alinéa sera même présumée faite dans ce but, sauf preuve contraire, si elle n'a pas date certaine avant les cinq ans qui précèdent l'expiration du bail ou la fin de sa prorogation.

Au cas où il viendrait à être établi à la charge du propriétaire qu'il n'a exercé la reprise du local que dans le but de faire fraude au droit du locataire, notamment par des opérations de location ou de revente, que ces opérations aient un caractère civil ou commercial, le locataire aura droit à l'indemnité d'éviction.

Le propriétaire qui veut exercer le droit de reprise conformément au présent article devra donner préavis par acte extrajudiciaire au locataire occupant dans le délai de trois mois à partir de la demande en renouvellement.

Un préavis de six mois devra également être donné au locataire dans le cas où le propriétaire, prouvant que l'immeuble menace ruine ou est insalubre, veut le reconstruire ou le transformer.

Art. 6. — Lorsque le bailleur est à la fois propriétaire de l'immeuble loué et du fonds de commerce qui y est exploité et que le bail porte en même temps sur les deux, en cas de non-renouvellement du bail, il ne devra une indemnité au locataire qui aura continué le commerce déjà existant que dans la mesure fixée à l'article 7.

Art. 7. — Dans le cas où il exerce la reprise des locaux loués pour un usage commercial ou industriel, sans être tenu à l'indemnité prévue à l'article 4, le propriétaire devra, à moins qu'il ne préfère demander la remise des locaux en l'état où ils étaient lors de l'entrée en jouissance, payer au locataire sortant une indemnité à concurrence du profit qu'il aura retiré de la plus-value apportée par lui à la valeur locative de l'immeuble, par suite des aménagements effectués si, d'après le bail, ceux-ci ne deviennent pas la propriété du bailleur, sans que cette indemnité puisse dépasser le prix de la main-d'œuvre et la valeur des matériaux employés.

Art. 8. — Si, dans les cinq ans qui suivent l'expiration du bail, l'immeuble est occupé par un commerce ou une industrie similaire et que le nouvel occupant tire un avantage appréciable de l'accroissement de clientèle ou d'achalandage

créés ou acquis par le locataire sortant, celui-ci pourra agir contre le nouvel occupant en indemnité, à concurrence de son enrichissement.

Cette action se cumulera, s'il y a lieu, avec celle de l'article 4.

ART. 9. — Sauf motif légitime, le droit au bail dont le renouvellement aura été obtenu dans les conditions ci-dessus déterminées ne pourra être cédé que par les locataires ayant personnellement exercé, pendant trois ans au moins, le commerce dans l'immeuble loué.

En cas de cession consentie par un locataire ne remplissant pas cette condition, le renouvellement sera considéré comme nul et non avenu et le bail résilié.

ART. 10. — Toutes les actions exercées en vertu de la présente loi sont portées devant le Tribunal civil de la situation de l'immeuble et se prescrivent par une durée de deux ans.

ART. 11. — Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux baux de terrains sur lesquels des constructions à usage industriel ou commercial ont été édifiées soit par le propriétaire, soit par le preneur, mais seulement si ces constructions ont été, à la connaissance du propriétaire et dans la commune intention des parties, la raison même de la location. Elles ne sont pas applicables aux baux emphytéotiques. Toutefois, les baux consentis par l'emphytéote bénéficient des dispositions ci-dessus sans que, cependant, la durée du renouvellement puisse dépasser la durée du bail emphytéotique.

ART. 12. — Le propriétaire aura le droit de refuser tout renouvellement du bail, sans devoir aucune indemnité, lorsqu'il voudra reprendre, dans le but de construire des immeubles à usage principal d'habitation, ou des constructions ayant ce caractère d'utilité générale, tout ou partie des terrains loués nus précédemment même s'il y a été établi des logements pour gardiens ou des installations pour l'exploitation desdits terrains.

ART. 13. — Sont nulles et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements intervenus dans le but de faire échec au droit de renouvellement institué par la présente loi, sauf si ces clauses, stipulations et arrangements ayant pour but de fixer la sortie du locataire constituent des accords intervenus devant le juge.

Les baux ou promesses de baux consentis à des tiers pour la période qui doit suivre les baux en cours ne font échec à ce droit de renouvellement que s'ils ont date certaine avant le 1^{er} janvier 1923.

La date certaine devra même être antérieure au 1^{er} août 1914, lorsque les locataires actuels auront été mobilisés pendant deux ans au moins au cours des hostilités ou qu'ils auront été réformés pour blessures reçues ou maladies contractées en service pendant cette période ou lorsque lesdits locataires seront des veuves de guerre non remariées, des pères ou des mères dont les fils sont morts pour la France, des sociétés en nom collectif dont tous les membres auront été mobilisés dans les conditions ci-dessus ou des sinistrés dont l'habitation a été détruite ou rendue inhabitable par faits de guerre, si elle n'a pas été reconstruite et si le sinistré n'a pas cédé ses dommages de guerre.

L'exercice par le locataire de son droit de renouvellement libère le propriétaire de toutes les obligations résultant des baux et promesses de baux consentis par lui à des tiers.

ART. 14. — A titre transitoire, le délai minimum de dix-huit mois avant l'expiration du bail, précédemment prévu pour la demande de renouvellement, ne sera pas opposable aux locataires dont les baux auront moins de deux ans à courir à la date de la promulgation de la loi.

Pour le renouvellement de ces baux, la demande devra être formée avant l'expiration du bail, et, au plus tard, dans les trois mois suivant la promulgation de la loi.

ART. 15. — Pendant les six mois qui suivront la promulgation de la présente loi, la demande de renouvellement pourra être faite :

1° Pour tout locataire qui pourra exciper, à l'origine de sa possession, d'un bail écrit, soit que ce bail soit encore en cours, soit qu'il ait été renouvelé par tacite reconduction ou prorogé à l'amiable par l'effet de la loi ou par décision de justice;

2° Par tout locataire qui ne pourra exciper d'un bail écrit, mais dont la possession aura eu, à la date de la promulgation de la loi, une durée égale ou supérieure à quinze années. Toutefois, ce délai de quinze ans sera réduit à cinq ans pour les locataires commerçants démobilisés qui ont installé leur fonds de commerce dans les lieux loués depuis leur démobilisation.

Dans ce dernier cas, la durée du nouveau bail sera fixée par le juge et ne pourra être inférieure à trois ans.

ART. 16. — Pour les baux expirés lors de la promulgation de la présente loi, le prix de location du bail renouvelé sera dû à partir du jour de la demande en renouvellement; pour ceux venant à expiration au cours de l'instance, ce prix sera dû à partir du jour de l'expiration du bail ou de sa prorogation.

ART. 17. — Les locataires qui pourraient invoquer, en vertu d'un bail verbal, une jouissance consécutive d'au moins neuf ans, pourront demander un renouvellement de bail pour une durée de trois années dans les conditions de l'article 3.

Cette demande de renouvellement devra être formée par acte extrajudiciaire dans le mois qui suivra le congé donné par le propriétaire.

ART. 18. — La présente loi n'est applicable ni aux locations portant sur des établissements appartenant à l'État, aux départements, aux communes et aux établissements publics, sous condition que le refus de renouvellement corresponde à un intérêt public, que ces locations aient été faites sous la forme d'adjudications ou de marchés de gré à gré, ni aux locations d'immeubles destinés par des collectivités à des travaux d'utilité publique.

Elle est applicable aux établissements d'enseignement ainsi qu'aux artisans et façonniers que les lois fiscales du 31 juillet 1917 et du 30 juin 1923 ont exonérés de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux.

ART. 19. — La présente loi ne pourra être invoquée par les commerçants ou industriels de nationalité étrangère en possession de locaux au 1^{er} janvier 1923 et appartenant à des pays où n'existe pas, au profit des Français, une législation analogue protégeant la propriété commerciale, à moins qu'ils ne soient dans l'un des cas prévus par les alinéas 1^{er}, 3 et 4 du paragraphe 5 de l'article 8 du Code civil ou qu'ils n'aient combattu dans les armées alliées, ou qu'ils n'aient des enfants ayant la qualité de Français.

ART. 20. — La présente loi est applicable à l'Algérie et aux départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle.

Des décrets édicteront dans les colonies et pays de protectorat dépendant du Ministère des Colonies les dispositions qui pourront être nécessaires.

La présente loi, délibérée et adoptée par le Sénat et par la Chambre des Députés, sera exécutée comme loi de l'État.

ANNEXE II

Vœu exprimé par le Conseil supérieur des Métiers et Négoces ⁽¹⁾.

« Le Conseil supérieur des Métiers et Négoces,

» Considérant que l'exploitant d'un immeuble à usage commercial donne à celui-ci par son travail, par son initiative, par l'ensemble des risques courus par ses capitaux, une plus-value souvent considérable sous forme de clientèle et dont l'origine réside exclusivement dans son chef;

» Considérant que force est de constater qu'actuellement un grand nombre de propriétaires cherchent à s'attribuer cette propriété, en provoquant les offres ou en cédant aux propositions de concurrents en vue de consentir à ceux-ci, même à l'insu du locataire, un bail nouveau lors de l'expiration de celui en cours; que de même ils n'hésitent pas à priver le locataire du bénéfice de cette plus-value en profitant de celle-ci pour exiger des majorations de loyer telles que le locataire est obligé de renoncer au bail ou d'abandonner la majeure partie de ses profits;

» Considérant que ces pratiques, qui entraînent des majorations continues et exagérées des loyers, ont pour conséquence d'entraîner par voie de répercussion la hausse des produits et de constituer un empêchement à la diminution du prix de la vie;

» Considérant que cette situation apparaît d'autant plus injuste dans les circonstances actuelles, que la plupart des commerçants ont été privés du bénéfice de leur exploitation pendant la période de guerre et qu'aucune mesure de prorogation des baux n'est intervenue en leur faveur;

» Qu'elle s'aggrave à raison de la pénurie des locaux qui favorise la concurrence souvent au profit de ceux qui ont réalisé des bénéfices anormaux pendant la période de guerre;

» Estime qu'il y a lieu d'apporter, sans différer davantage, une solution à la question de la propriété du fonds de commerce, de la prorogation des baux commerciaux, de la limitation des loyers, du droit de préférence ou du droit à indemnité au profit du locataire sortant;

» Et transmet à ces fins le présent vœu à Monsieur le Ministre de l'Industrie, du Travail et du Ravitaillement, en le priant de vouloir bien se mettre en rapport, aux fins de réalisation, avec M. le Ministre de la Justice. »

(1) *Bulletin de l'Office des Métiers et Négoces*, 1921, I.

ANNEXE III**Avant-projet de loi élaboré par le Comité de défense de la Propriété commerciale (4 décembre 1925).**

ARTICLE PREMIER. — Le fonds de commerce est une universalité de biens dont la propriété s'acquiert, se conserve et se perd d'après les règles déterminées par la présente loi. Cette universalité comprend principalement l'achalandage.

Art. 2. — L'achalandage est constitué par l'ensemble des clients qui se fournissent chez un commerçant à raison du lieu où le fonds de commerce est exploité.

Le fonds de commerce est la propriété du commerçant qui l'a fondé, acheté, hérité ou acquis en vertu d'un juste titre.

La propriété du fonds de commerce est distincte de celle de l'immeuble où il est exploité.

Art. 3. — Lorsque le locataire d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble y exploitera un fonds de commerce, il aura la faculté d'occuper les locaux affectés à l'exercice de ce commerce pendant douze années au moins nonobstant toute clause contraire du bail et ce aux conditions auxquelles il s'accordera avec le bailleur lors de l'entrée en jouissance.

Art. 4. — Le bailleur ne pourra stipuler une défense de céder ou de sous-louer le fonds de commerce, pourvu que la destination des lieux loués ne soit pas modifiée. Toute clause de ce genre serait nulle et de nul effet, à moins que l'acte de cession ou de sous-location du fonds de commerce ne soit de nature à porter préjudice au propriétaire de l'immeuble.

Le cessionnaire du fonds de commerce continuera les droits du cédant.

Art. 5. — Après l'expiration de la douzième année d'occupation le locataire aura un droit de préférence à la relocation. Ce droit de préférence consistera dans le pouvoir du locataire, propriétaire du fonds de commerce, d'obliger le bailleur à lui relouer les locaux où le fonds de commerce est installé et ce aux conditions sur lesquelles les parties pourront s'accorder. Toutefois lorsque le locataire estimera que le nouveau loyer réclamé par le propriétaire ne lui permet pas de passer bail à nouveau, il pourra requérir l'évaluation par expert, de la valeur locative des locaux où est exercé son commerce. Cette évaluation devra être ordonnée sur requête présentée au Président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble qui en ce cas désignera trois experts, dont l'un devra avoir exercé le commerce litigieux notoirement et honorablement pendant une durée ininterrompue de dix années au moins.

Art. 6. — L'évaluation dont les experts seront chargés, sera faite en tenant compte de la situation économique, de la nature du fonds de commerce et de la plus-value ou de la moins-value des biens fonciers en général situés dans un rayon de 1,500 mètres. Les experts ne pourront tenir compte de la plus-value que les locaux litigieux auront acquis soit par les aménagements que le locataire

y aura fait à ses frais ou de celle qui pourrait résulter de son habileté commerciale. Dans le cas où il y aurait lieu à expertise, le droit de préférence du locataire lui permettra d'exiger la reconduction du bail pour une durée de douze années moyennant le paiement du loyer tel qu'il aura été fixé par les experts.

ART. 7. — Le locataire devra manifester son intention d'exercer son droit au renouvellement ou à la préférence par un préavis signifié à son bailleur par lettre recommandée à la poste neuf mois avant le jour où ses droits sont destinés à prendre naissance. Dans le mois de cette signification, le bailleur devra signifier pareillement au locataire quel est le montant du loyer auquel il subordonne l'exercice du droit de préférence. Dans la quinzaine de cette signification, le locataire devra s'il échet faire procéder au dépôt de la requête en nomination d'experts. Ceux-ci devront déposer leur rapport dans les quarante jours de leur nomination et aviser les parties de ce dépôt le même jour où celui-ci sera effectué.

ART. 8. — Dans le cas où le locataire qui aurait sollicité l'expertise ne consentirait point à payer le loyer correspondant à la valeur locative fixée par les experts, il devra signifier au bailleur sa renonciation à l'exercice du droit de préférence dans les quinze jours du dépôt du rapport.

ART. 9. — En ce cas le bailleur doit indemniser le locataire sortant si endéans les trois ans il reloue les locaux pour l'exercice d'un commerce similaire ou s'il vient y exercer semblable commerce par lui-même, par ses descendants ou par l'intermédiaire d'un tiers agissant pour son compte. Le locataire qui aura exigé et touché une indemnité ne pourra réinstaller son fonds de commerce dans un rayon qui sera à déterminer par les experts. Les dispositions du présent article sont applicables aux locations qui expirent après que le locataire aura épuisé son droit de préférence et au cas où le bailleur ne consentirait pas à ce moment à contracter un nouveau bail.

ART. 10. — L'indemnité dont il est question à l'article 9 correspondra à la valeur marchande de l'achalandage. Celle-ci sera déterminée d'office par les experts dont il est question à l'article 5 dans le même rapport qu'ils auront mission d'établir relativement à la fixation de la valeur locative. Il sera procédé pour cette expertise comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

ART. 11. — Le locataire qui sera cessionnaire d'un fonds de commerce pré-existant succédera aux droits de son prédécesseur à moins que celui-ci n'ait été indemnisé comme il est dit aux articles 9 et 10. Le prix de la cession qu'il aura payé n'entrera point en compte dans le calcul de l'indemnité prévue par l'article 9. Celle-ci sera calculée d'après la valeur réelle du fonds au moment de l'expertise.

ART. 12. — Sont nulles et de nul effet les clauses et stipulations contractuelles contraires aux dispositions de la présente loi. Par dérogation à l'article 2 de la loi de 1852, l'acquéreur de l'immeuble où un locataire exploite un fonds de commerce devra, quelle que soit la forme du bail, et même s'il n'a point date certaine, respecter la propriété commerciale du locataire comme le bailleur originaire y était tenu lui-même.

ART. 13. — Le bénéfice de la présente loi est réservé aux Belges et aux étrangers dont la loi nationale garantit aux Belges établis dans leur pays les mêmes droits que ceux résultant de la présente loi.

ANNEXE IV

Projet de la Chambre de Commerce de Bruxelles.

1. — Il y a lieu de protéger le fonds de commerce que constitue la propriété commerciale. La propriété commerciale définie par la loi du 25 octobre 1919 et reconnue par les lois des 10 mai, 24 octobre 1919 et 10 août 1923, est distincte de celle de l'immeuble dans lequel le commerce s'exerce.

La base juridique de la proposition de loi est fondée sur la nécessité d'empêcher l'abus du droit de la propriété foncière au détriment de la propriété commerciale et sur le principe que nul ne peut s'enrichir au détriment d'autrui.

Le Gouvernement ayant décidé de modifier le Code civil pour protéger les fermiers, il paraît équitable que les droits des détenteurs de fonds de commerce

2. — Dans tous les cas où la location d'un immeuble implique en vue d'un usage commercial ou industriel un agencement spécialement approprié, vitrine, rayons, magasins, installation de force motrice (atelier) la durée du bail doit être de douze ans au moins pour permettre au preneur l'amortissement de ses frais d'installation et de réclame; toutefois, cette durée serait réduite lorsqu'il s'agit de locations temporaires élevées en vue d'une foire, d'une exposition, de constructions édifiées pour le ravitaillement de chantiers de construction et autres cas analogues.

La durée pourrait être réduite moyennant homologation du bail devant le juge de paix du lieu de la situation de l'immeuble en cas d'accord des parties à raison de circonstances exceptionnelles.

3. — Dans tous les cas de non renouvellement du bail, aux mêmes conditions que l'ancien, étant donnée pour tout commerçant ou industriel la difficulté de se rétablir dans un local approprié et d'aviser sa clientèle du changement de domicile, le bailleur devrait être obligé, nonobstant toute stipulation contraire, de donner un préavis de dix-huit mois.

4. — Pendant la durée de son bail et pour le temps restant à courir, tout détenteur de fonds de commerce devrait, nonobstant toute stipulation contraire, avoir le droit de céder son bail avec le fonds de commerce à la condition de rester solidairement responsable du loyer, sauf convention contraire, des obligations assumées; toutefois, le propriétaire pourrait s'opposer à cette cession en cas de justes griefs à l'égard du cessionnaire, à apprécier par le juge compétent.

5. — Tout locataire de fonds de commerce *devrait à l'expiration du bail*, dans le cas où le propriétaire viendrait à relouer à des fins commerciales, avoir le droit d'obtenir à loyer égal le renouvellement de son contrat par préférence à toutes autres personnes; pour l'évincer de ce droit le propriétaire devra justifier d'une offre sincère et réelle supérieure. Le propriétaire pourrait s'opposer à l'exercice du droit de préférence en cas de griefs légitimes à l'égard du preneur, à apprécier par le juge compétent.

6. — En cas d'installation d'un concurrent dans un immeuble aux fins d'exercer un commerce similaire à celui du locataire sortant, moins d'un an après le départ forcé de ce dernier, le propriétaire et le nouveau locataire devraient être tenus solidairement, envers le locataire évincé, d'une indemnité.

En cas de renon donné par suite d'une offre supérieure, le locataire devrait pouvoir faire évaluer le taux normal du loyer et des charges normales pour la durée du nouveau bail. Si le loyer réel et les charges dépassent le taux normal majoré de un cinquième, la majoration devrait être présumée le résultat de l'activité du locataire précédent et l'indemnité devrait être calculée sur ces bases en tenant compte de la durée du nouveau bail, de l'escompte et des aléas pouvant mettre fin au bail avant le terme fixé.

En cas de renon par suite de non-relocation, si le propriétaire ou un tiers venait à installer un commerce concurrent dans le même délai, le préjudice serait fixé par le juge à dire d'expert en tenant compte du prix de reprise qui aurait dû être normalement payé pour l'achalandage.

7. — Dans tous les cas de départ forcé du locataire, le nouveau locataire devrait être tenu de tolérer pendant un trimestre à un endroit apparent de la vitrine une affichelette renseignant le nouveau siège d'exploitation de l'ancien occupant.

8. — La loi devrait consacrer le droit absolu nonobstant toute stipulation contraire le droit du locataire d'adapter aux nécessités de son commerce les lieux loués en introduisant dans l'immeuble tout le confort que l'usage admet généralement à la condition de ne compromettre ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique du bâtiment, de ne pas toucher au gros œuvre, de s'engager à remettre les locaux dans leur état primitif s'il plaît au bailleur à la fin du bail et d'aviser celui-ci préalablement au cours de la location de tous changements afin de lui permettre de s'y opposer le cas échéant en cas de justes motifs.

ANNEXE V

Avant-projet de loi relatif à la répression de la concurrence déloyale en matière de baux commerciaux.

Cet avant-projet est l'œuvre de la collaboration de plusieurs juristes ; il a été préparé notamment par MM. Hallemans, Reyntiens et Léger, avocats à la Cour d'appel de Bruxelles, et M. Lombaert, avoué au tribunal de première instance de Bruxelles, sous la direction de M. Paul Crokaert.

ART. 1^{er}, § 1. — Est présumé jusqu'à preuve contraire, constituer un acte de concurrence déloyale, le fait pour un locataire de prendre à bail un immeuble ou partie d'immeuble, en vue d'y exercer le même commerce que le locataire précédent, lorsqu'à fin du bail celui-ci n'aura pu s'y maintenir par suite de refus du bailleur de renouveler le bail ou par suite de la volonté du bailleur de soumettre le renouvellement du bail à des conditions inacceptables.

§ 2. — La présomption prévue au § 1 à charge du locataire entrant, existera également si le commerce nouveau est exercé par le propriétaire lui-même ou par ses descendants.

§ 3. — Dans les cas prévus aux §§ 1 et 2, le locataire entrant ou le propriétaire entrant devra payer au locataire sortant une juste indemnité.

§ 4. — Le locataire sortant qui aura reçu l'indemnité prévue aux §§ 1 et 2 ne pourra avant deux ans réinstaller le même commerce dans un rayon de mille mètres, sous peine d'avoir à restituer le montant de l'indemnité qu'il aura reçue.

§ 5. — Le locataire qui a l'intention de se prévaloir du bénéfice de la présente loi est tenu nonobstant toute clause ou convention contraire d'en avertir par lettre recommandée le propriétaire un an avant l'expiration du bail ou avant sa sortie des lieux loués.

ART. 2, § 1. — A défaut d'accord des parties sur le chiffre de l'indemnité, le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble statuera, vu l'urgence, par voie de référé sur la désignation d'experts chargés de donner leur avis sur le chiffre de l'indemnité.

Les experts s'inspireront notamment de la moyenne des bénéfices réalisés par le locataire sortant pendant les trois dernières années de son occupation.

§ 2. — L'indemnité prévue par la présente loi ne pourra en tous cas, dépasser le montant d'une année de loyer.

§ 3. — L'appréciation de l'inacceptabilité des conditions, dont il est question au § 1 de l'article 1^{er}, sera soumise, en cas de désaccord des parties, à l'avis d'experts qui seront désignés dans les conditions tracées par le § 4.

§ 4. — Le rapport des experts étant déposé, il appartiendra aux parties de se pourvoir comme de droit, devant le tribunal de première instance, de la situation de l'immeuble qui connaîtra seul de cette matière.

ART. 3. — Tout propriétaire d'un immeuble ou partie d'immeuble affecté à l'exploitation d'un fonds de commerce, en contractant bail avec un locataire exerçant ou voulant exercer le même commerce que le locataire sortant, sera tenu de s'assurer du paiement de l'indemnité prévue à l'article 1^{er}, sinon de contraindre le locataire entrant à fournir caution au locataire sortant, pour sûreté du paiement éventuel de cette indemnité.

A défaut par le propriétaire d'agir comme il est dit, il pourra être rendu responsable du paiement de l'indemnité due au locataire sortant.

ART. 4. — Pendant une durée de deux années, le même commerce ne pourra plus être exercé dans les mêmes lieux en cas de non paiement d'une indemnité au locataire sortant.

ART. 5. — Le bénéfice de la présente loi ne pourra être réclamé que par les Belges ou par les nationaux commerçants des pays dont la législation garantit aux Belges des droits au moins égaux pour la protection du commerce.

CHAMBRE
des Représentants.

KAMER
der Volksvertegenwoordigers.

**Proposition de loi concernant
la propriété commerciale.**

**Wetsvoorstel
betroffende den handelseigendom.**

ARTICLE PREMIER.

Est considéré comme constituant la propriété commerciale, protégée par la présente loi, l'ensemble des valeurs qui composent le fonds de commerce de l'exploitant tel qu'il est déterminé par l'article 2 de la loi du 23 octobre 1919 et plus spécialement le droit au bail, l'organisation commerciale, les installations, l'outillage et la clientèle autre que celle attachée à l'immeuble, à raison exclusive de sa situation.

Cette propriété commerciale est distincte et indépendante de celle de l'immeuble dans lequel s'exerce le commerce.

Art. 2.

Le bail de tout immeuble ou partie d'immeuble affecté à destination commerciale sera d'une durée minima de trois ans. Ce minimum est fixé à neuf années, si la location implique, en vue de l'usage commercial, un agencement spécial approprié ou si le preneur est tenu d'y effectuer des travaux d'aménagement ou de transformations dont le montant s'élève à au moins une année de loyer.

Art. 3.

Dix-huit mois avant la date fixée pour l'expiration du bail s'il est d'une durée de trois ans, et deux ans si la durée est supérieure, celle des parties qui ne

EERSTE ARTIKEL.

Onder handelseigendom, door deze wet beschermd, wordt verstaan : het geheel der waarden die de handelszaak van den ondernemer uitmaken, zooals wordt bepaald bij artikel 2 der wet van 23 October 1919 en, inzonderheid, het recht op de huurceel, de handelsinrichting, de installatie, het gereedschap en de klandizie welke eene andere is dan die welke, uitsluitend wegens de ligging van het vast goed, daaraan is verbonden.

Deze handelseigendom is verschillend en onafhankelijk van den eigendom van het vast goed waarin de handel wordt gedreven.

Art. 2.

De huurovereenkomst van om het even welk vast goed of gedeelte van vast goed, dat voor den handel is bestemd, zal een duur hebben van ten minste drie jaar. Dit minimum wordt op negen jaar bepaald, indien de huurovereenkomst, met het oog op het handelsgebruik, een bijzonder geschikte inrichting vergt of indien de huurder verplicht is aan hetzelfde werken tot inrichting of verandering te doen, waarvan het beloop ten minste eenmaal den jaarlijkschen huurprijs bedraagt.

Art. 3.

Achttien maanden vóór den datum, die voor het verstrijken der huurovereenkomst is bepaald, — indien deze een duur heeft van drie jaar —, en twee

voudra pas renouveler le bail sera tenue de le notifier à l'autre par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec avis de réception.

ART. 4.

Le locataire a le droit d'obtenir, à conditions égales, le renouvellement de son bail, par préférence à toutes autres personnes.

Le propriétaire peut se refuser à renouveler le bail, pour des motifs graves et légitimes.

Sont réputés tels, ceux :

- 1° D'occupation personnelle de l'immeuble par le propriétaire ou ses enfants;

- 2° D'abandon de toute location aux fins de commerce semblable ou analogue.

- 3° De reconstruction ou transformation.

Il peut en outre se refuser au renouvellement, ou à l'expiration du bail en cours demander que le renouvellement ne sorte pas ses effets, si le preneur n'a pas satisfait à toutes les obligations qui lui étaient imposées par le bail.

ART. 5.

A défaut d'accord des parties sur la durée du nouveau bail et le prix du loyer, du bail renouvelé, la durée est fixée à trois ans et la valeur locative est déterminée par un ou plusieurs experts désignés par les parties, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal civil du lieu de la situation des locaux.

ART. 6.

La valeur locative normale est déter-

jaar, indien zij een langeren duur omvat, zal die van partijen, welke de huurovereenkomst niet wenscht te vernieuwen, verplicht zijn aan de wederpartij, bij buitengeregtelijke akte of bij aangeteekenden brief met ontvangstbewijs, daarvan kennis te geven.

ART. 4.

De huurder heeft het recht, bij gelijke voorwaarden, de vernieuwing van zijn huurovereenkomst te bekomen, bij voorkeur vóór alle andere personen.

De eigenaar mag de vernieuwing der huur weigeren voor gewichtige en billijke redenen.

Als zoodanig worden geacht, de weigering wegens :

- 1° Persoonlijke betrekking van het vast goed door den eigenaar of dezes kinderen;

- 2° Afzien van elke verhuring van het vast goed om voor een gelijken of gelijksoortigen handel gebruikt te worden.

- ### 3^o Heropbouw of bouwverandering,

Indien de huurder, daarenboven, niet voldaan heeft aan al de hem door de huurovereenkomst opgelegde verplichtingen, kan hij de vernieuwing weigeren, of, bij het verstrijken van de loopende huur, vragen dat de vernieuwing zonder gevolg zou blijven.

ART. 5.

Bij ontstentenis van overeenstemming van partijen over den duur van de nieuwe huurovereenkomst en over den huurprijs van de vernieuwde huurovereenkomst, wordt de duur bepaald op drie jaar en de huurwaarde vastgesteld door een of meer door partijen aangewezen deskundigen, of, bij ontstentenis van overeenstemming, door den voorzitter van de burgerlijke Rechtbank in welker gebied het vast goed is gelegen.

ART. 6

De normale huurwaarde wordt be-

minée en tenant compte de toutes considérations de fait et notamment de la situation économique et des offres sincères et réelles faites au propriétaire. Sont exclus tous éléments relatifs à ce qui constitue la propriété commerciale personnelle du preneur, définie à l'article premier. Le loyer ainsi déterminé peut toutefois être révisé à la demande de l'une des parties au cas de modification d'au moins un cinquième du prix normal des locations de même nature, au moment de l'entrée en vigueur du bail renouvelé et à l'expiration de chaque période de trois ans.

ART. 7.

Si le locataire déclare ne pouvoir accepter le prix reconnu normal par les experts, ou celui d'offres supérieures présentées par des tiers, le propriétaire sera délié de l'obligation de renouvellement du bail.

ART. 8.

Si l'offre faite par des tiers dépassait d'un cinquième le loyer normal et qu'à raison de ce fait le locataire était évincé, celui-ci sera fondé à réclamer une indemnité. Cette indemnité sera calculée en tenant compte des aménagements, améliorations et autres causes de plus value résultant du fait du locataire.

Si le nouveau locataire continue dans l'immeuble le même commerce ou industrie que celui du précédent, sans une interruption d'un an au moins, il sera tenu compte de tout ce qui dépasse le prix normal du bail, dans la fixation de l'indemnité. Il en sera de même au regard du propriétaire qui aura exercé le droit de reprise, en suite de l'article 4-1° et 3° et exploitera ou laissera exploiter le même commerce ou indus-

paald, mits rekening te houden met al de feitelijke omstandigheden en, inzonderheid, met den economischen toestand en met de aan den eigenaar gedane oprechte en werkelijke aanbiedingen. Worden niet in aanmerking genomen de gegevens omtrent hetgeen den persoonlijken handelseigendom van den huurder uitmaakt, zooals werd bepaald in het eerste artikel. De alzoo bepaalde huurprijs mag echter worden herzien op aanvraag van een van partijen, in geval van wijziging van ten minste een vijfde van den normalen prijs der gelijkaardige verhuringen, op het oogenblik van de inwerkingtreding der hernieuwde huurovereenkomst en bij het verstrijken van elke driejaarlijksche periode.

ART. 7.

Indien de huurder verklaart den door de deskundigen voor normaal erkenden prijs niet te kunnen aannemen, noch dien van door derden gedane hooger aanbiedingen, zal de eigenaar ontheven zijn van de verplichting de huurovereenkomst te vernieuwen.

ART. 8.

Indien het door derden gedane aanbod met een vijfde de normale huur moest overschrijden en dat, wegens dit feit, de huurder moest ontzet zijn, zou deze gerechtigd zijn een vergoeding te eischen. Deze vergoeding wordt berekend met inachtneming van de inrichtingen, verbeteringen en andere oorzaken van meerwaarde door den huurder tot stand gebracht.

Indien de nieuwe huurder in het vast goed denzelfden handel of dezelfde nijverheid, als die van den vorige, blijft voortdoen, zonder een onderbreking van ten minste één jaar, wordt, voor het vaststellen van de vergoeding, rekening gehouden met al hetgeen den normalen huurprijs overschrijdt. Eveneens wordt gehandeld tegenover den eigenaar die het recht van wederneming heeft uitgeoefend, ingevolge artikel 4.

tric dans l'immeuble repris ou transformé. L'indemnité ne pourra en aucun cas être inférieure au montant de la dernière année de bail.

ART. 9.

Nonobstant toute convention contraire, le preneur a le droit de faire toutes constructions, travaux et tous ouvrages utiles à sa jouissance et conformes à la destination du bien loué, à condition de remettre les lieux loués en leur état primitif à la fin du bail, ou de les abandonner sans indemnité au propriétaire, si celui-ci le préfère.

ART. 10.

Sont nulles et non avenues :

1° Les clauses interdisant la cession du bail au cours de celui-ci, à moins que le cédant ne se refuse de rester garant solidaire vis-à-vis du propriétaire de toutes les obligations dérivant du bail, ou que le bailleur n'ait des motifs jugés légitimes pour refuser l'agrément du concessionnaire ;

2° Les clauses résolutoires expresses.

Sont de même nulles et de nul effet, les clauses et stipulations contenant renonciation au droit de préférence ou aux droits résultant de la présente loi, soit insérées dans le bail, soit conclues avant l'expiration de la première année de bail.

ART. 11.

Le locataire privé, pour une cause quelconque, du bénéfice du renouvellement, est autorisé à placer sans frais pendant six mois sur l'immeuble, à un endroit apparent, un avis renseignant

1° et 3°, en in het wedergenomen vast goed denzelfden handel of dezelfde nijverheid drijft of laat drijven. In geen geval, mag de vergoeding minder bedragen dan de huurprijs van het laatste huurjaar.

ART. 9.

Ondanks elke strijdige overeenkomst, heeft de huurder het recht allerhande gebouwen en voor zijn gebruik dienstige en met de bestemming van het gehuurde goed strookende werken tot stand te brengen, mits hij de gehuurde plaatsen, op het einde van den huurtijd, in hun oorspronkelijken toestand herstelle of ze, zonder vergoeding, aan den eigenaar achterlate, zoo deze het verkiest.

ART. 10.

Zijn nietig en van geener waarde

1° De bedingen waarbij overlating van de huurovereenkomst, tijdens haren loop, wordt verboden, tenzij de overlater weigert hoofdelijk borg te blijven tegenover den eigenaar voor al de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, of dat de verhuurder wettig geachte redenen bezit om de toelating van den rechtverkrijgende te weigeren ;

2° De uitdrukkelijke ontbindende bedingen.

Zijn mede nietig en van geener waarde, de bedingen en bepalingen tot afstand van het recht van voorkeur of van de rechten door deze wet gehuldigd, hetzij zij voorkomen in de huurakte, hetzij zij vóór het verstrijken van het eerste jaar der huur werden aangenomen.

ART. 11.

De om eenige reden van het voorrecht tot vernieuwing beroofde huurder is gemachtigd, gedurende zes maanden, zonder kosten, op eene goed zichtbare plaats van het vaste goed, een bericht

le lieu où il a transféré son commerce ou son industrie.

ART. 12.

Le bénéfice de la présente loi ne pourra être réclamé que par les Belges ou les ressortissants de pays dont la législation garantit aux Belges des droits au moins égaux pour la protection de la propriété commerciale.

Disposition transitoire.

ART. 13.

Les délais de préavis prévus à l'article 3 ne seront pas opposables aux locataires se trouvant dans un immeuble depuis trois ans où ayant contracté un bail de trois ans au moins, dont une période inférieure à dix-huit mois resterait à courir, lors de la mise en vigueur de la présente loi.

aan te brengen vermeldende de plaats waar hij zijn handel of zijn nijverheid heeft overgebracht.

ART. 12.

Op het voordeel dezer wet hebben slechts aanspraak de Belgen of de onderhoorigen van landen waarvan de wetgeving, in zake bescherming van den handelseigendom, aan de Belgen ten minste gelijke rechten waarborgt.

Overgangsbepaling.

ART. 13.

De bij artikel 3 voorziene opzeggingstermijnen kunnen niet tegengesteld worden aan de huurders die sedert drie jaar een vast goed betrekken of die een huurovereenkomst van ten minste drie jaar hebben gesloten, waarvan, bij de inwerkingtreding van deze wet, een termijn van minder dan achttien maanden nog verlopen moet.

P. WAUWERMANS.

F. MASSON.

VAN ACKERE.

J. PIERCO.

P. DE BURLET.

AD. BUYL.