

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1950.

SÉANCE DU 25 OCTOBRE 1950.

Troisième rapport complémentaire des Commissions réunies de la Justice et des Affaires économiques et des Classes moyennes chargées d'examiner le projet de loi sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce.

BELGISCHE SENAAAT

BUITENGEWONE ZITTING 1950.

VERGADERING VAN 25 OCTOBER 1950.

Derde aanvullend verslag van de Verenigde Commissies van Justitie en van Economische Zaken en Middenstand belast met het onderzoek van het wetsontwerp op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

Présents : MM. ROLIN et MARIEN, présidents; BOUILLY, CLYNMANS, CUSTERS, DELOR, DESMET (L.), DE WINTER, GOOSSENS, KLUYSKENS, ORBAN, RONSE, M^{me} VANDERVELDE, MM. VAN REMOORTELT, VERMEYLEN et DERBAIX, rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

En suite du dépôt par le Gouvernement de nouveaux amendements au projet de loi sur les baux commerciaux, le Sénat, par décision prise en séance publique du 17 octobre 1950, a renvoyé le projet de loi et les amendements à un nouvel examen des Commissions réunies de la Justice et des Affaires économiques.

Cet examen a nécessité la désignation d'un second rapporteur, pour suppléer à l'absence de notre honorable collègue, M. Cassian Lohest, empêché par la maladie.

*Voir :**Documents de la Chambre des Représentants :*

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

Annales de la Chambre des Représentants :

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

Documents du Sénat :

- 134 (Session de 1947-1948) : Projet transmis par la Chambre des Représentants ;
 384 (Session de 1948-1949) : Rapport ;
 12, 13, 30 et 31 (Session extraordinaire de 1949) : Amendements ;
 36 (Session de 1949-1950) : Rapport complémentaire ;
 41, 43, 44, 51, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 79, 83, 93, 96, 111, 113, 116, 121, 122, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 136, 137, 143, 147, 155 et 161 (Session de 1949-1950) : Amendements ;
 139 (Session extraordinaire 1950) : Amendement ;
 162 (Session de 1949-1950) : Texte adopté au premier vote ;
 214 (Session de 1949-1950) : Second rapport complémentaire.

Annales du Sénat :

20, 21, 22 décembre 1949 ; 19, 24, 25, 26 et 31 janvier 1950, 2 et 8 février 1950.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Ingevolge het indienen, door de Regering, van nieuwe amendementen op het wetsontwerp op de handelshuurovereenkomsten, heeft de Senaat, bij in openbare vergadering van 17 October 1950 genomen beslissing, het wetsontwerp en de amendementen voor een nieuw onderzoek naar de Verenigde Commissies van Justitie en van Economische Zaken teruggezonden.

Dit onderzoek heeft de aanwijzing van een tweede verslaggever genoodzaakt, om te voorzien in de afwezigheid van onze geachte collega, de h. Cassian Lohest, die door ziekte belet is.

*Zie :**Gedr. Stukken van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :*

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

Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

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

Gedr. Stukken van de Senaat :

- 134 (Zitting 1947-1948) : Ontwerp overgemaakt door de Kamer der Volksvertegenwoordigers ;
 384 (Zitting 1948-1949) : Verslag ;
 12, 13, 30 en 31 (Buitengewone Zitting 1949) : Amendementen ;
 36 (Zitting 1949-1950) : Aanvullend verslag ;
 41, 43, 44, 51, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 79, 83, 93, 96, 111, 113, 116, 121, 122, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 136, 137, 143, 147, 155 en 161 (Zitting 1949-1950) : Amendementen ;
 139 (Buitengewone Zitting 1950) : Amendementen ;
 162 (Zitting 1949-1950) : Tekst in eerste lezing aangenomen.
 214 (Zitting 1949-1950) : Tweede aanvullend verslag.

Handelingen van de Senaat :

20, 21, 22 December 1949 ; 19, 24, 25, 26 en 31 Januari 1950, 2 en 8 Februari 1950.

Le présent rapport — troisième rapport complémentaire — se limitera à l'examen des derniers amendements déposés par le Gouvernement, objet des délibérations et des votes des Commissions réunies en leur séance du 24 octobre dernier.

Nous ne pouvons mieux faire, pour l'étude de l'ensemble du projet de loi et des modifications successives qui y ont été précédemment apportées, que d'en référer au travail très complet que notre honorable collègue, M. Lohest a présenté dans les trois rapports successifs en date des 19 mai 1949, 6 décembre 1949 et 6 avril 1950, où il a résumé avec sa remarquable compétence juridique, une clarté et une objectivité parfaites, les délibérations longues et laborieuses que les Commissions réunies ont consacrées à l'étude et à l'élaboration de cet important projet de loi.

Examen des articles amendés.

Article 10. — Un premier amendement du Gouvernement visait l'article 10, lequel détermine le droit du locataire d'un bail commercial de céder ce bail et de sous-louer.

Le principe en est établi à l'alinéa 1^{er} qui décrète, par dérogation au régime du droit commun (art. 1717 du Code civil) que les stipulations du bail ne peuvent faire obstacle à la cession du bail et à la sous-location d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble donné à bail commercial, lorsque ces opérations s'accompagnent de la cession du fonds de commerce et portent sur l'intégralité des droits du locataire.

L'alinéa 2 prévoit une exception à cette règle : lorsque le bailleur ou sa famille habite une partie de l'immeuble, l'interdiction stipulée dans le bail de céder celui-ci ou de sous-louer devra être respectée.

L'amendement du Gouvernement tendait à supprimer purement et simplement ce second alinéa et à permettre ainsi, même dans l'hypothèse envisagée, la cession et la sous-location, nonobstant l'interdiction stipulée dans le bail.

Cet amendement a été rejeté.

Les Commissions réunies ont estimé que la circonstance spéciale que le bailleur ou sa famille habite une partie de l'immeuble peut faire naître des raisons de convenance et parfois de moralité qui doivent prévaloir sur l'intérêt du locataire et que dès lors le bailleur devait dans ce cas être seul juge de l'opportunité d'une cession de bail ou d'une sous-location.

Il en résulte que, dans l'hypothèse prévue, le droit commun redevient d'application : ce sont les stipulations du bail relatives à la cession et à la sous-location qui feront la loi des parties.

Dit verslag — derde aanvullend verslag — blijft beperkt tot het onderzoek van de laatste door de Regering ingediende amendementen, voorwerp van de beraadslagingen en de stemmingen van de Verenigde Commissies in haar vergadering van 24 October jl.

Voor de studie van het geheel van het wetsontwerp en van de daarin vroeger aangebrachte achtereenvolgende wijzigingen, kunnen wij niet beter doen dan verwijzen naar het zeer volledig werk dat onze geachte collega, de h. Lohest, heeft voorgedragen in de drie achtereenvolgende verslagen van 19 Mei 1949, 6 December 1949 en 6 April 1950, waarin hij met zijn merkwaardige rechtskundige bevoegdheid en een volkomen duidelijkheid en objectiviteit de breedvoerige en moeizame beraadslagingen heeft samengevat, welke de Verenigde Commissies aan de studie en aan de voorbereiding van dit belangrijk wetsontwerp hebben besteed.

Onderzoek der geamendeerde artikelen.

Artikel 10. — Een eerste amendement van de Regering beoogde artikel 10 dat het recht bepaalt van de bij een handelshuurovereenkomst betrokken huurder om de huurovereenkomst over te dragen of in onderhuur te geven.

Het beginsel ervan is vastgelegd in de eerste alinea, dat beschikt met afwijking van het regime van gemeen recht (art. 1717, Burgerlijk Wetboek) dat de bepalingen van de huurovereenkomst geen beletsel kunnen zijn voor de overdracht of de onderverhuring van een voor handelsdoeleinden in huur gegeven onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, wanneer die verrichtingen gepaard gaan met de overdracht van het handelsfonds en op de gezamenlijke rechten van de huurder slaan.

De tweede alinea voorziet een uitzondering op die regel : wanneer de verhuurder of zijn gezin een gedeelte van het onroerend goed bewoont, moet het in de huurovereenkomst bepaald verbod om deze over te dragen of in onderhuur te geven, nageleefd worden.

Het amendement van de Regering had tot doel deze tweede alinea eenvoudig te laten wegvallen en aldus, zelfs in het in overweging genomen geval, de overdracht en de onderverhuring toe te laten, niettegenstaande het in de huurovereenkomst bepaalde verbod.

Dit amendement werd afgewezen.

De Verenigde Commissies waren van oordeel, dat de bijzondere omstandigheid, dat de verhuurder of zijn gezin een gedeelte van het onroerend goed bewoont, redenen van gepastheid en soms van moraliteit kan doen ontstaan, die de overhand op het belang van de huurder moeten hebben en dat, bijgevolg, de verhuurder in dat geval alleen moet mogen oordelen over de wenselijkheid van een overdracht van de huurovereenkomst of van een onderverhuring.

Daaruit volgt, dat in het voorzien geval het gemeen recht opnieuw van toepassing wordt; het zijn de bepalingen van de huurovereenkomst betreffende de overdracht en de onderverhuring die voor partijen als wet zullen gelden.

Les Commissions ont toutefois souligné que la disposition de l'alinéa 2 était d'interprétation restrictive et devait se limiter au seul cas prévu. Son application ne pourrait être étendue par analogie, notamment au cas d'une société bailleuse dont des membres ou des administrateurs habitent une partie de l'immeuble.

La disposition de l'alinéa 2 a donc été maintenue telle qu'adoptée par les Commissions réunies le 6 avril 1950.

Article 11. — L'article 11 précise les effets de la cession du bail commercial et de la sous-location.

L'amendement du Gouvernement substitue au texte précédemment adopté par les Commissions et qui paraît peu conciliable dans la forme, avec les principes du droit civil en la matière, un texte nouveau plus précis et plus complet.

Dans un paragraphe I, il prévoit le cas de la cession du bail (alinéa premier) et celui de la sous-location (second alinéa), s'accompagnant de la cession du fonds de commerce par le cédant ou par le locataire principal.

Dans l'un et l'autre cas, le cessionnaire du bail et le sous-locataire, devenus propriétaires du fonds de commerce, deviennent en même temps locataires directs du bailleur.

Le régime que consacre ce paragraphe I peut donc se résumer comme suit : le locataire cédant ou le locataire principal devenant, par la cession du fonds de commerce, totalement étranger à celui-ci désormais propriété exclusive du cessionnaire ou du sous-locataire, les problèmes juridiques que posent, à l'endroit du bail de l'immeuble commercial, l'existence et la protection du fonds de commerce et visant la durée du bail, le droit au renouvellement, l'indemnité d'éviction, la révision du loyer, le droit d'aménager les locaux commerciaux, etc. se régleront directement entre bailleur originaire d'une part, cessionnaire ou sous-locataire d'autre part, sans que cédant ou locataire principal devenus étrangers au fonds de commerce viennent s'interposer entre eux.

Cette solution est parfaitement logique et juridique.

Dans un paragraphe II, l'amendement prévoit le cas, non prévu dans le texte ancien et infiniment plus délicat de la sous-location de l'immeuble commercial s'accompagnant de la simple location du fonds de commerce.

Ici le locataire principal, tout en sous-louant l'immeuble commercial, reste propriétaire du fonds de commerce. Il n'en concède que la jouissance au sous-locataire.

Tout en maintenant au locataire principal la propriété du fonds de commerce, il s'imposait d'en protéger la jouissance dans le chef du sous-locataire.

A cet effet une disposition nouvelle assure au sous-locataire des locaux commerciaux, locataire du fonds de commerce, un double droit :

1° le droit au renouvellement de sa sous-location, dans la mesure où le locataire principal obtient le renouvellement du bail principal.

De Commissies hebben er evenwel op gewezen, dat de bepaling van de tweede alinea in beperkende zin moest uitgelegd worden, en tot het voorziene geval alléén zou moeten bepaald blijven. De toepassing ervan zou niet bij analogie mogen uitgebreid worden, nl. in het geval van een verhuurende maatschappij, waarvan de leden of beheerders een gedeelte van het onroerend goed bewonen.

De bepaling van de tweede alinea werd dus behouden, zoals ze door de Verenigde Commissies op 6 April 1950 aangenomen werd.

Artikel 11. — Artikel verduidelijkt de gevolgen van de overdracht van een handelshuurovereenkomst of van de onderverhuring.

Het Regeringsamendement vervangt de commissie-tekst, die naar de vorm weinig schijnt te stroken met de ter zake geldende beginselen van het burgerlijk recht, door een duidelijkere en vollediger tekst.

Paragraaf I beoogt de overdracht van de huurovereenkomst (eerste lid) en de onderverhuring (tweede lid), tegelijk met de overdracht van het handelsfonds door de overdrager of de hoofdhuurder.

In beide gevallen worden de overnemer en de onderhuurder, nu eigenaars van het handelsfonds, ook de rechtstreekse huurders van de verhuurder.

Het door paragraaf I gehuldigde stelsel kan dus als volgt worden samengevat : daar de overdragende huurder of de hoofdhuurder, die door het overlaten van het handelsfonds volkomen vreemd worden aan dit fonds, dat voortaan het uitsluitend eigendom van de overnemer of van de onderhuurder wordt, zullen de rechtsvraagstukken welke ten aanzien van de huurovereenkomst betreffende het handelsgoed oprijzen omtrent het bestaan en de bescherming van het handelsfonds en de duur van de handelshuurovereenkomst, het recht op hernieuwing, de uitwinningvergoeding, de huurherziening, het recht om de handelslokalen in te richten, enz., rechtstreeks tussen de oorspronkelijke verhuurder en de overnemer of onderhuurder geregeld worden, zonder dat de overdrager of hoofdhuurder, die met handelsfonds geen uitstaans meer hebben, moeten tussenbeide komen.

Die oplossing is volkomen logisch en rechtsgetrouw.

Paragraaf II van het amendement beoogt het niet in de oude tekst voorziene en veel kieser geval van de onderverhuring van het handelseigendom, vergezeld van de eenvoudige verhuring van het handelsfonds.

Hier blijft de hoofdhuurder, die het handelsgoed onderverhuurt, eigenaar van het handelsfonds. Hij verleent slechts het genot er van aan de onderhuurder.

Terwijl de eigendom van het handelsfonds aan de hoofdhuurder wordt gelaten, moest het genot van de onderhuurder veilig gesteld worden.

Daartoe verleent een nieuwe bepaling aan de onderhuurder van de handelslokalen en huurder van het handelsfonds, een dubbel recht :

1° het recht op hernieuwing van zijn onderhuur, voor zover de hoofdhuurder de vernieuwing van de hoofdhuurovereenkomst verkrijgt;

2° le droit à l'indemnité d'éviction prévue à l'article 25, dernier alinéa, au cas où il se voit privé de la jouissance des locaux commerciaux par le droit de reprise du locataire principal en application de l'article 16.

Le second alinéa du paragraphe II prévoit que si la location principale vient à prendre fin avant l'échéance du bail, et ce à l'initiative ou de l'accord du locataire principal (article 3, alinéas 3 et 4), le sous-locataire devient locataire direct du bailleur aux conditions du bail initial.

Il va de soi qu'il n'en peut être ainsi dans le cas où la résiliation anticipative du bail principal résulte du seul fait du bailleur agissant en vertu d'une clause du bail (art. 3, alinéa 5).

Enfin, dans un paragraphe III, une disposition s'appliquant aux deux hypothèses prévues aux paragraphes I et II et légèrement modifié quant à la forme, prévoit que le preneur originaire cédant ou locataire principal demeure solidairement tenu de toutes les obligations du bail initial.

Article 16. — L'article 16 énumère restrictivement les seuls motifs permettant au bailleur de locaux commerciaux de s'opposer à la demande de renouvellement de son locataire. L'amendement du Gouvernement apporte à ce texte 3 modifications :

1° au 5° il supprime purement et simplement comme motif valable d'opposition « le refus du preneur d'accepter, pour le renouvellement du bail qu'il sollicite, le montant du loyer et les autres conditions fixées par le juge en application des articles 18 et 19.

Cette suppression s'impose : Au moment où le bailleur est appelé à se prononcer sur la demande de renouvellement du bail par le locataire et à faire valoir éventuellement des motifs d'opposition, ce motif prévu au 5° n'est pas encore né.

D'autre part lorsque, en présence du désaccord entre parties, le Juge s'est prononcé et a fixé le loyer et les conditions du bail à renouveler, c'est au locataire seul qu'il appartient, en vertu de l'article 20, de prendre attitude en acquiesçant aux propositions du Juge ou en renonçant au renouvellement. Le bailleur n'a pas la faculté de s'opposer au renouvellement.

2° *deuxième modification* : l'amendement complète comme suit la disposition reprise au 7° : L'absence d'intérêt légitime dans le chef du preneur « qui aurait commencé l'exploitation d'un commerce similaire dans le voisinage immédiat du bien loué, avant l'expiration du délai prévu à l'article 11 pour la notification du bailleur en réponse à la demande de renouvellement du preneur ».

Les Commissions réunies ont adopté cet amendement estimant le texte du 7° beaucoup trop large et trop imprécis.

2° het recht op de uitwinningsvergoeding bepaald in het laatste lid van artikel 25, ingeval hij het genot van de handelslokalen verliest ingevolge het terugnemingsrecht van de hoofdhuurder bij toepassing van artikel 16.

Het tweede lid van paragraaf II bepaalt dat, wanneer de hoofdhuur een einde neemt vóór het verstrijken van de huurovereenkomst, zulks op initiatief of met instemming van de hoofdhuurder (art. 13, derde en vierde lid), de onderhuurder de rechtstreekse huurder van de verhuurder wordt, onder de voorwaarden van de aanvankelijke huurovereenkomst.

Het spreekt vanzelf dat zulks niet het geval kan zijn wanneer de vervroegde verbreking van de hoofdhuurovereenkomst alleen te wijten is aan het toedoen van de verhuurder, die handelt krachtens een beding van de huurovereenkomst (art. 3, vijfde lid).

Ten slotte is, naar de bepaling van paragraaf III, die slaat op de twee gevallen, voorzien in de paragrafen I en II, en die naar de vorm licht gewijzigd is, de oorspronkelijke huurder, overdrager of hoofdhuurder, hoofdelijk onderworpen aan alle verplichtingen van de oorspronkelijke huurovereenkomst.

Artikel 16. — Artikel 16 geeft de beperkende opsomming van de redenen op grond waarvan de verhuurder van handelslokalen zich tegen de aanvraag tot hernieuwing van zijn huurder kan verzetten. Het Regeringsamendement brengt hierin drie wijzigingen :

1° in het 5°, is « de weigering van de huurder om, voor de hernieuwing der huurovereenkomst die hij aanvraagt, de huurprijs en de overige voorwaarden door de rechter, overeenkomstig de artikelen 18 en 19 vastgesteld, te aanvaarden », zonder meer geschrapt als geldige reden tot verzet.

Deze weglating is geboden : op het ogenblik dat de verhuurder een beslissing moet nemen over de aanvraag van de huurder tot hernieuwing van de huurovereenkomst en eventueel zijn redenen tot verzet moet doen gelden, bestaat de reden waarvan sprake in het 5° nog niet.

Anderdeels, wanneer de rechter, bij gebreke van overeenkomst tussen partijen, uitspraak heeft gedaan en de huurprijs, zomede de voorwaarden der te hernieuwen huurovereenkomst heeft vastgesteld, kan alleen de huurder, op grond van artikel 20, een beslissing treffen door toe te stemmen in de voorstellen van de rechter of door van de hernieuwing af te zien. De verhuurder kan zich tegen de hernieuwing niet verzetten;

2° *tweede wijziging* : het amendement vult als volgt de in het 7° vervatte bepaling aan : De afwezigheid van wettig belang in hoofde van de huurder, « die het drijven van een gelijkaardige handel zou begonnen zijn in de onmiddellijke nabijheid van het verhuurde goed, vóór het verstrijken van de termijn, die voor de betekening door de verhuurder in antwoord op de aanvraag tot hernieuwing van de huurder, in artikel 14, voorzien is ».

De Verenigde Commissies hebben dit amendement aangenomen, daar zij oordeelden dat de tekst van het 7°, te ruim en te onbepaald was.

Admettre que le bailleur pourra toujours contester la légitimité de l'intérêt du preneur à obtenir le renouvellement : c'est provoquer la multiplicité des procès. C'est aussi faire échec à toute l'économie de la loi selon laquelle, en matière de baux commerciaux le renouvellement est la règle et l'absence de renouvellement l'exception.

Le texte nouveau a l'avantage de préciser et de concrétiser le motif tiré de l'absence d'intérêt légitime en le limitant à ce qui semble être le seul cas où il apparaît certain et où la preuve des faits sera aisément rapportée.

3^e *troisième modification* : de pure forme : au dernier alinéa il est proposé d'employer la forme positive comme dans les autres cas énumérés précédemment.

Articles 25 et 25bis. — L'article 25 a été amendé en plusieurs de ses dispositions :

a) Le texte ancien présentait une double lacune : il ne prévoyait dans son alinéa 1^{er}, le droit à l'indemnité d'éviction au profit du locataire que dans le seul cas où celui-ci, ayant manifesté sa volonté d'user de son droit au renouvellement du bail, se l'est vu refuser. Il omettait de prévoir le même droit à l'indemnité d'éviction dans le cas où il était mis fin au bail, soit par le bailleur lui-même, en vertu d'une clause de bail (art. 3, al. 5), soit par l'acquéreur du bien loué, conformément à l'article 12.

Un article 25bis nouveau assure au preneur dans les deux cas ci-dessus, le droit aux indemnités d'éviction prévues.

L'indemnité due éventuellement par l'acquéreur étant ainsi prévue dans un article spécial, la mention de l'acquéreur est supprimée aux alinéas 2, 3 et 4 de l'article 25.

b) Au premier alinéa de l'article 25, l'amendement du Gouvernement précise qu'un accord des parties dérogeant aux indemnités forfaitaires prévues par la loi, ne peut intervenir qu'après l'ouverture du droit au renouvellement.

Il importait de faire obstacle à ce que, dès la conclusion du bail, les parties n'écludent par des engagements parfois imposés, les dispositions légales et ne rendent ainsi illusoire le droit du locataire aux indemnités forfaitaires.

c) Au huitième alinéa, l'amendement du Gouvernement prévoit que, dans le calcul du loyer servant de base à la fixation des indemnités d'éviction, le montant des sous-locations perçues pourra être déduit en tout ou en partie. L'ancien texte imposait cette déduction, ce qui pouvait aboutir parfois à réduire à néant le montant de l'indemnité d'éviction. D'autre part, écarter dans tous les cas cette déduction pouvait assurer au locataire un profit injustifié. Le juge appréciera s'il y a lieu, et dans quelle mesure, à déduction.

Aanvaarden dat de verhuurder altijd het belang van de huurder om de hernieuwing te verkrijgen kan betwisten, ware aanleiding geven tot een toeneming van het aantal rechtsgedingen. Het is ook afbreuk doen aan de ganse economie van de wet, volgens welke, ter zake van handelshuurovereenkomsten, hernieuwing regel is en niet-hernieuwing uitzondering.

De nieuwe tekst heeft het voordeel, de reden gegrond op de afwezigheid van rechtmatig belang nauwkeuriger te omschrijven en concreter uit te drukken, door ze te beperken tot wat het enig geval schijnt te zijn waarin zij vaststaand blijkt en waarin het bewijs der feiten gemakkelijk zal aangebracht worden.

De derde wijziging betreft louter de vorm : in de laatste alinea wordt voorgesteld, het woord « slechts » te laten wegvallen, dat in de te voren opgesomde gevallen evenmin voorkomt.

Artikelen 25 en 25bis. — In artikel 25 werden verscheidene bepalingen gewijzigd :

a) De vroegere tekst vertoonde een tweevoudige leemte : in alinea 1 werd het recht op de uitwinningvergoeding ten voordele van de huurder, uitsluitend voorzien in het geval dat deze laatste na zijn wil te hebben te kennen gegeven om van zijn recht tot hernieuwing van de huurovereenkomst gebruik te maken, een weigering had opgelopen. Hetzelfde recht op de uitwinningvergoeding was niet voorzien ingeval een einde werd gemaakt aan de huurovereenkomst, hetzij door de verhuurder zelf, op grond van een beding van de huurovereenkomst (art. 3, alinea 5), hetzij door de verkrijger van het gehuurde goed, overeenkomstig artikel 12.

Een nieuw artikel 25bis bepaalt dat, in de twee gevallen, de huurder recht zal hebben op de voorziene uitwinningvergoedingen.

Aangezien de eventueel door de verkrijger verschuldigde vergoeding aldus vermeld is in een bijzonder artikel, wordt de melding van de verkrijger in de alinea's 2, 3 en 4 van artikel 25 weggelaten.

b) In de eerste alinea van artikel 25 bepaalt het Regeringsamendement, dat een overeenkomst van partijen waarbij wordt afgeweken van de forfaitaire vergoedingen als bepaald bij de wet, slechts kan gesloten worden na opening van het recht tot hernieuwing.

Er diende verhinderd dat partijen, zohaast de overeenkomst gesloten is, zich door soms opgelegde verbintenissen zouden onttrekken aan de wetsbepalingen en aldus het recht van de huurder op de forfaitaire vergoedingen zouden verijdelen.

c) In de achtste alinea bepaalt het Regeringsamendement dat, bij de berekening van de huurprijs, die als grondslag dient voor de vaststelling der uitwinningvergoedingen, het bedrag van de ontvangen onderverhuringen geheel of gedeeltelijk zal kunnen afgetrokken worden. Volgens de vroegere tekst diende zulks verplichtend te gebeuren, hetgeen soms tot gevolg kon hebben het bedrag van de uitwinningvergoeding terug te brengen tot nihil. Bepalen dat die som nooit mag afgetrokken worden kan er anderdeels toe leiden de huurder een onrechtmatige winst te bezorgen. De rechter dient te oordelen of, en in hoeverre dit bedrag dient afgetrokken te worden.

Article 32. — Un amendement du Gouvernement visant l'article 32 des dispositions transitoires, fixe à trois mois, à dater de l'entrée en vigueur de la loi, le délai dans lequel le bailleur pourra mettre fin au bail commercial prorogé ou de durée indéterminée, en notifiant au preneur avec un préavis de six mois sa volonté d'occuper les lieux loués ou de les faire occuper dans les conditions prévus au 1° de l'article 16.

Le délai de trente jours prévu au texte ancien était manifestement insuffisant.

Article 3. — Réexaminant le texte de la disposition reprise à l'article 3, alinéa 2, fixant la durée minimum des sous-locations et pour la mettre en concordance avec celle reprise à l'article 11, paragraphe II, alinéa 2, les Commissions ont modifié comme suit le dit alinéa 2 de l'article 3 :

« Cette disposition (fixant à neuf années la durée minimum du bail commercial), s'applique aux sous-locations, sans que celles-ci puissent être conclues pour une durée excédant celle restant à courir du bail principal ».

L'amendement proposé à l'article 10, alinéa 2, a été rejeté, et tous les autres amendements ont été adoptés à l'unanimité des membres présents.

Le présent rapport a été approuvé à la même unanimité.

Le Rapporteur,
Ch. DERBAIX.

Les Présidents,
H. ROLIN.
A. MARIEN

Artikel 32. — Bij Regeringsamendement op artikel 32 van de overgangsbepalingen, wordt de termijn, binnen welke de verhuurder een einde kan maken aan de verlengde huurovereenkomst of aan die van onbepaalde duur, door zes maand vooruit aan de huurder zijn wil te doen kennen om de lokalen zelf te betrekken of ze te doen betrekken onder de voorwaarden als bepaald bij 1° van artikel 16, gebracht op drie maand na de inwerkingtreding der wet.

De termijn van dertig dagen als bepaald in de oude tekst was kennelijk ontoereikend.

Artikel 3. — Bij een nieuw onderzoek van de tekst van artikel 3, tweede lid, waarbij de minimumduur van de onderverhuringen wordt vastgesteld, hebben de Commissies om hem in overeenstemming te brengen met het bepaalde in artikel 11, paragraaf II, tweede lid, het tweede lid van artikel 3 als volgt gewijzigd :

« Die bepaling (waarbij de duur van de handelshuurovereenkomst op minimum negen jaar is gesteld) geldt voor de onderverhuringen, zonder dat zij mogen aangegaan worden voor een langere duur dan de hoofdhuurovereenkomst nog loopt ».

Het voorgestelde amendement op artikel 10, tweede lid, werd verworpen; de overige amendementen werden met eenparigheid van de aanwezige leden aangenomen.

Dit verslag werd eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,
Ch. DERBAIX.

De Voorzitters,
H. ROLIN.
A. MARIEN

ANNEXE

**Texte adopté au premier vote et revu
par les commissions réunies.**

ARTICLE PREMIER.

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

SECTION IIbis.

**DES REGLES PARTICULIERES
AUX BAUX COMMERCIAUX.**

PARAGRAPHE I. — Des baux commerciaux**ART. 1^{er}.**

Par baux commerciaux on entend ceux ayant pour objet des immeubles ou parties d'immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance, soit de l'accord exprès des parties en cours du bail, sont affectés principalement à l'exercice d'un commerce de détail, que ce commerce s'accompagne ou non d'une activité artisanale ou industrielle.

ART. 2.

Toutefois ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

1^o les baux qui, en raison de la nature du bien ou de sa destination ou des usages, sont normalement consentis pour une durée inférieure à un an;

2^o les baux portant sur des immeubles ou des parties d'immeubles exempts ou exonérés de l'impôt foncier en vertu de l'article 4, § 2, de la loi du 7 mars 1924, modifiée par l'article 2 de la loi du 13 juillet 1930;

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

4^o les baux d'immeubles qui, à raison de la modicité de leur revenu cadastral, bénéficient de la réduction du droit d'enregistrement par application de l'article 53 du Code des droits d'enregistrement ou les baux de parties de ces immeubles.

PARAGRAPHE II. — De la durée du bail commercial.**ART. 3.**

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

BIJLAGE

**Tekst in eerste lezing aangenomen en herzien
door de verenigde commissies.**

EERSTE ARTIKEL.

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

AFDELING IIbis.

**REGELEN EIGEN
AAN DE HANDELSHUUROVEREENKOMSTEN.**

PARAGRAAF I. — Handelshuurovereenkomsten.**ART. 1.**

Onder handelshuurovereenkomsten verstaat men huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend bij de ingenottreding, hetzij door een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop der huurovereenkomst, in hoofdzaak bestemd zijn tot het drijven van kleinhandel, ongeacht of die handel al dan niet gepaard gaat met een ambachts- of een nijverheidsbedrijvigheid.

ART. 2.

Vallen echter niet onder de bepalingen van deze afdeling :

1^o de huurovereenkomsten die, wegens de aard of de bestemming van het goed of de gebruiken, normaal toegestaan worden voor minder dan één jaar;

2^o de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die krachtens artikel 4, § 2, der wet van 7 Maart 1924, gewijzigd bij artikel 2 der wet van 13 Juli 1930, van de grondbelasting vrijgesteld zijn;

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

4^o de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen die, wegens hun gering kadastraal inkomen, vermindering genieten van het registratierecht bij toepassing van artikel 53 van het Wetboek der registratierechten of de huurovereenkomsten betreffende gedeelten van die onroerende goederen.

PARAGRAAF II. — Duur van de handelshuurovereenkomsten.**ART. 3.**

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

Cette disposition s'applique aux sous-locations sans que celles-ci puissent être conclues pour une durée excédant celle restant à courir du bail principal.

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

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

Le contrat de bail peut, en outre, autoriser le bailleur à mettre fin au bail à l'expiration de la troisième ou de la sixième année, moyennant un préavis d'un an, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, en vue d'exercer effectivement lui-même dans l'immeuble un commerce ou d'en permettre l'exploitation effective par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital doivent être chacun personnellement habile à l'exploitation.

ART. 4.

La durée légale de la location s'applique :

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

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

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

ART. 5.

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

PARAGRAPHE III. — De la révision du loyer.

ART. 6.

A l'expiration de chaque triennat, les parties ont le droit de demander au juge de paix la révision du loyer, à charge d'établir que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale de

Die bepaling geldt voor de onderverhuringen, zonder dat zij mogen afgesloten worden voor een langere duur dan die van de hoofdhuurovereenkomst.

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

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

Buitendien kan het huurcontract de verhuurder er toe machtigen bij het verstrijken van het derde of van het zesde jaar een einde te maken aan de huurovereenkomst, mits één jaar te voren op te zeggen bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief, ten einde in het onroerend goed werkelijk zelf handel te drijven of de werkelijke exploitatie er van toe te laten door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie, door zijn echtgenoot, diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande linie of aangenomen kinderen of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierde van het kapitaal bezitten, ieder persoonlijk tot de exploitatie gerechtigd dienen te zijn.

ART. 4.

De wettelijke duur van de huur is van toepassing :

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

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

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

ART. 5.

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

PARAGRAAF III. — Herziening van de huur.

ART. 6.

Bij het verstrijken van elke driejarige termijn, hebben partijen het recht aan de vrederechter herziening van de huurprijs te vragen, onder voorwaarde dat zij laten blijken dat, ingevolge nieuwe

l'immeuble loué a augmenté ou diminué d'au moins 15 p. c. du loyer stipulé dans le bail ou fixé lors de la dernière révision.

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

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

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

ART. 7.

Le preneur a le droit d'effectuer dans les lieux loués toute transformation utile à son commerce, à la condition de ne compromettre ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique du bâtiment, et d'aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, de tous les changements projetés, en lui communiquant les plans, afin de lui permettre de s'y opposer, le cas échéant, pour de justes motifs.

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

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

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

Au cas où des travaux sont exécutés sans accord ou autorisation ou sans s'y conformer, le bailleur et le cas échéant le propriétaire peuvent faire arrêter les travaux sur simple ordonnance du juge de paix, rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement.

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

omstandigheden, de normale huurwaarde van het gehuurde goed gestegen of gedaald is met ten minste 15 t. h. van de in de huurovereenkomst bepaalde of ter gelegenheid van de laatste herziening vastgestelde huurprijs.

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

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

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

ART. 7.

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

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

Zo hij er zich in de vorgemelde vorm en termijn tegen verzet, doet de huurder, die in zijn bedoeling volhardt, hem binnen dertig dagen dagvaarden.

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

Ingeval er werken worden uitgevoerd zonder akkoord of toestemming of zonder er zich naar te schikken, kunnen de verhuurder en desnoods de eigenaar de werken doen stopzetten op eenvoudig bevelschrift van de vrederechter, gewezen op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie.

De verhuurder en de eigenaar hebben toegang tot de werken. Zij mogen er ook alle gevolmachtigden naar hun keus heen zenden.

ART. 8.

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

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

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

ART. 9.

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

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

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

ART. 10.

L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou une partie d'immeuble ne peut faire obstacle à la cession ou à la sous-location faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce et portant sur l'intégralité des droits du locataire principal.

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

Le preneur qui veut user du droit qui lui est reconnu à l'alinéa premier de sous-louer ou de céder son bail, doit signifier au bailleur le projet

ART. 8.

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

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

Laat de huurder niet blijken van het bestaan van een toereikend verzekeringscontract en van de betaling der premiën, bij eerste aanmaning van de eigenaar, dan kan deze de werken doen stopzetten op eenvoudig bevelschrift van de vrederechter, gewezen op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie. Het verbod kan slechts worden opgeheven bijaldien het bewijs van de verzekering en de betaling der premiën wordt geleverd.

ART. 9.

Behoudens andersluidende overeenkomst, wanneer verbouwingen werden uitgevoerd op kosten van de huurder, met uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de verhuurder of krachtens een rechterlijke beslissing, kan de verhuurder de verwijdering er van bij het vertrek van de huurder niet vorderen, maar kan hij er zich tegen verzetten. Worden de verbouwingen niet verwijderd, dan heeft de verhuurder de keuze, hetzij van de terugbetaling der waarde van de materialen en van het bedrag van het arbeidsloon, hetzij van een som gelijk aan de door het eigendom verkregen waardevermeerdering.

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

PARAGRAAF V. — Overdracht van de huurovereenkomst en onderverhuring.

ART. 10.

Het verbod de huurovereenkomst over te dragen of een onroerend goed of een gedeelte van onroerend goed in onderhuur te geven, kan geen beletsel zijn voor de overdracht of de onderverhuring samen met de overdracht of de verhuring van het handelsfonds en slaande op de gezamenlijke rechten van de eerste huurder.

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

De huurder, die wil gebruik maken van het hem in de eerste alinea erkende recht tot onderverhuring of overdracht van zijn huurovereenkomst, moet

d'acte de cession ou de sous-location et ce par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. Le bailleur qui croit avoir de justes motifs de s'opposer à la cession ou à la sous-location, est tenu de notifier par les mêmes voies, son opposition motivée, dans les trente jours de la signification, à défaut de quoi il est réputé y donner son agrément.

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

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

ART. 11.

I. — En cas de cession portant sur l'intégralité des droits du locataire principal, le cessionnaire devient le locataire direct du bailleur. La sous-location totale accompagnée de la cession du fonds de commerce est assimilée à la cession du bail.

II. — En cas de sous-location totale faite ensemble avec la location du fonds de commerce, le sous-locataire a droit au renouvellement de son bail si, et dans la mesure, où le locataire principal obtient lui-même le renouvellement du bail principal, sauf le droit de reprise du locataire principal par application de l'article 16 et le droit du sous-locataire, en cas de non-renouvellement, à l'indemnité prévue au dernier alinéa de l'article 25.

Si la location principale vient à prendre fin avant l'échéance du bail à l'initiative ou de l'accord du locataire principal, le sous-locataire devient le locataire direct du bailleur aux conditions du bail initial.

III. — Le preneur originaire demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent du bail initial.

PARAGRAPHE VI. — De la transmission du bien loué.

ART. 12.

Lors même que le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux du bien loué ne peut expulser le preneur qu'aux seules fins des hypothèses énoncées aux 1^o, 2^o, 3^o et 4^o de l'article 16, moyennant un préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif justifiant le congé, le tout à peine de déchéance.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.

aan de verhuurder het ontwerp van akte van overdracht of onderverhuring betekenen bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploit. De verhuurder, die meent geldige redenen te hebben om zich tegen de overdracht of de onderverhuring te verzetten, is gehouden zijn met redenen omkleed verzet daartegen langs dezelfde weg te doen kennen, binnen dertig dagen na de betekening, zoniet wordt hij geacht ermede in te stemmen.

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

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

ART. 11.

I. — Bij overdracht, slaande op de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, wordt de overnemer de rechtstreekse huurder van de verhuurder. De volledige onderverhuring, vergezeld van de overdracht van het handelsfonds is gelijkgesteld met de overdracht van de handelsovereenkomst.

II. — In geval van volledige onderverhuring tegelijk met de huur van het handelsfonds, heeft de onderhuurder recht op de hernieuwing van zijn handelsovereenkomst, indien en voor zover de hoofdhuurder zelf de hernieuwing van de hoofdhuurovereenkomst bekomt, behoudens het recht tot terugneming van de hoofdhuurder bij toepassing van artikel 16, en het recht van de onderhuurder op de in artikel 25, laatste lid, bedoelde vergoeding in geval van niet-hernieuwing.

Zo de hoofdhuur, op initiatief of met instemming van de hoofdhuurder, ten einde loopt vóór de vervaltijd van de huurovereenkomst, wordt de onderhuurder de rechtstreekse huurder van de verhuurder tegen de voorwaarden van de aanvankelijke huurovereenkomst.

III. — De oorspronkelijke huurder blijft hoofdelijk onderworpen aan al de uit de oorspronkelijke huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

PARAGRAAF VI. — Overdracht van het gehuurde goed.

ART. 12.

Zelfs wanneer de huurovereenkomst de vrijheid van uitzetting bij vervreemding voorbehoudt, mag de persoon die, al of niet ten bezwaren titel, het verhuurd goed verkrijgt, de huurder slechts uitzetten met het oog op de in 1^o, 2^o, 3^o en 4^o van artikel 16 vermelde mogelijkheden, mits de huur één jaar te voren op te zeggen, zulks binnen drie maanden na de verkrijging, en met duidelijke opgave van de reden waarop de opzegging gegrond is, alles op straf van verval.

Hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst geen vaste datum heeft vóór de vervreemding, ingeval de huurder het verhuurde goed sedert ten minste zes maanden betreft.

PARAGRAPHE VII. — Du droit au renouvellement du bail.

ART. 13.

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

Toutefois, si le bailleur est mineur au moment du renouvellement du bail, la durée de celui-ci peut être réduite à la période restant à courir jusqu'à sa majorité.

ART. 14.

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

Dès le début du 18^{me} mois qui précède l'expiration du bail en cours, le preneur doit autoriser la visite des lieux par les amateurs éventuels conformément aux usages.

ART. 15.

Le droit au renouvellement s'applique aux baux relatifs aux locaux destinés à l'habitation ou aux locaux accessoires, dans les conditions prévues à l'article 4.

ART. 16.

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

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

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

PARAGRAAF VII. — Recht op hernieuwing van de huurovereenkomst.

ART. 13.

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

Is de verhuurder evenwel minderjarig op het ogenblik dat de huurovereenkomst hernieuwd wordt, dan kan de duur daarvan verkort worden tot het nog tot aan zijn meerderjarigheid te verlopen tijdperk.

ART. 14.

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

Van de aanvang der 18^e maand vóór het verstrijken van de huurovereenkomst af, moet de huurder de gebeurlijke liefhebbers toelaten de plaatsen overeenkomstig de gebruiken te bezichtigen.

ART. 15.

Het recht op hernieuwing is van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende de tot bewoning bestemde lokalen of de bijlokalen, onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 4.

ART. 16.

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

1^o zijn wil om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed te betrekken, of het dusdanig te doen betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande linie of aangenomen kinderen, of het te doen betrekken door een personenvennootschap, waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierde van het kapitaal bezitten, ieder gerechtigd dienen te zijn om het te betrekken;

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

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

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

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

5° l'offre d'un loyer supérieur par un tiers si le preneur ne fait offre égale conformément aux articles 21, 22 et 23.

6° l'absence d'intérêt légitime dans le chef du preneur qui aurait commencé l'exploitation d'un commerce similaire dans le voisinage immédiat du bien loué avant l'expédition du délai prévu à l'article 14 pour la notification du bailleur en réponse à la demande de renouvellement du preneur.

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

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

IV. — En dehors des cas visés ci-dessus, le bailleur peut se refuser au renouvellement moyennant versement au preneur d'une indemnité d'éviction égale à trois années de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé.

ART. 17.

Si le bailleur est une société de capitaux, le refus de renouvellement prévu à l'article 16, 1° et 3°, ne peut être opposé qu'en vue de transférer dans les lieux loués le siège principal de l'exploitation du bailleur ou d'agrandir ce siège principal de l'exploitation s'il est situé dans des lieux voisins.

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

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

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

5° het aanbod van een hogere huurprijs door een derde, indien de huurder niet hetzelfde aanbod doet overeenkomstig de artikelen 21, 22 en 23;

6° de afwezigheid van wettig belang in hoofde van de huurder die in de onmiddellijke buurt een gelijkaardige handel zou begonnen zijn vóór het verstrijken van de termijn, die voor de betekening door de verhuurder in antwoord op de aanvraag tot hernieuwing van de huurders in artikel 14 gesteld is.

II. — De huurder heeft geen recht op de hernieuwing van de huurovereenkomst, wat het deel van het onroerend goed betreft dat hij onderverhuurd heeft voor een andere bestemming dan handelsgebruik.

III. — De minderjarige, de onder voogdij gestelde, de blote eigenaar, de gehuwde vrouw, de afwezige of hun erfenamen kunnen zich verzetten tegen de hernieuwing van de buiten hun instemming toegestane huurovereenkomst, indien zij het vrij beheer hunner goederen hernomen hebben.

IV. — Buiten de hierboven bedoelde gevallen, kan de verhuurder de hernieuwing afwijzen mits aan de huurder een uitwinningsvergoeding te stortet gelijk aan drie jaar huur, eventueel verhoogd met een toereikende som om de berokkende schade algeheel te vergoeden.

ART. 17.

Is de verhuurder een kapitaalvennootschap, dan kan de in artikel 16, 1° en 3°, voorziene weigering van hernieuwing slechts tegengeworpen worden om in de gehuurde lokalen de hoofdzetel van het bedrijf van de verhuurder over te plaatsen of die hoofdzetel van het bedrijf uit te breiden indien hij in naburige lokalen gelegen is.

ART. 18.

S'il résulte de la réponse prévue à l'article 14 que le bailleur subordonne le renouvellement à des conditions relatives au loyer, à la contribution aux charges, au mode de jouissance ou autres modalités du bail, et si le désaccord persiste quant à ces conditions, le preneur se pourvoit devant le juge dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion.

Le juge statue en équité.

ART. 19.

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

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

ART. 20.

Le bail est renouvelé aux prix et conditions fixées par le juge si appel n'a pas été interjeté au jugement rendu en premier ressort ou si, dans les quinze jours du prononcé du jugement rendu en degré d'appel, le preneur ne s'est pas désisté de sa demande de renouvellement.

ART. 21.

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

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

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

Si le preneur fait offre d'un loyer égal, à conditions égales, il est, sans autres enchères, préféré à tous autres, pour l'obtention du bail.

ART. 18.

Zo uit het in artikel 14 bepaalde antwoord blijkt, dat de verhuurder de hernieuwing afhankelijk stelt van voorwaarden betreffende de huurprijs, de bijdrage in de lasten, de wijze van genot of andere modaliteiten der huurovereenkomst, en zo de onenigheid omtrent die voorwaarden blijft bestaan, voorziet de huurder zich vóór de rechter, binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van uitsluiting.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

ART. 19.

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

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

ART. 20.

De huurovereenkomst wordt hernieuwd tegen de door de rechter vastgestelde prijs en voorwaarden, indien tegen het in eerste aanleg gewezen vonnis geen beroep werd ingesteld of indien, binnen vijftien dagen na de uitspraak in beroep, de huurder niet heeft afstand gedaan van zijn vraag tot hernieuwing.

ART. 21.

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

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

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

Zo de huurder een gelijke huurprijs aanbiedt, onder gelijke voorwaarden, dan wordt hem, zonder ander aanbod, de voorkeur gegeven boven alle anderen voor het bekomen van de huurovereenkomst.

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

ART. 22.

Si le preneur conteste la validité ou la sincérité de l'offre du tiers et que le juge déclare cette offre non valable, le bail est renouvelé aux prix et conditions fixés, soit de commun accord, soit par le juge comme prévu aux articles 18 et 19. Toutefois, lorsque la première offre est déclarée non valable pour une cause autre que l'absence de sincérité, le bailleur peut, dans le mois du prononcé du jugement exciper d'une autre offre.

ART. 23.

Si le preneur refuse de faire une offre égale à celle du tiers, ou s'abstient de faire cette offre dans le délai de trente jours et dans les formes établies à l'alinéa 2 de l'article 21, le tiers lui est préféré, sauf droit éventuel du preneur à l'indemnité d'éviction prévue à l'article 25.

ART. 24.

Si le refus du bailleur de consentir au renouvellement du bail est déclaré injustifié par le juge, après l'expiration du délai de trois mois prévu à l'article 14, le bail est renouvelé au preneur, sauf le droit du bailleur de prétendre à des conditions différentes ou de se prévaloir de l'offre d'un tiers, conformément aux articles 14 et 21 de la présente loi. Toutefois, le délai pour la notification par le bailleur au preneur des conditions auxquelles est subordonné le renouvellement ou de l'offre d'un tiers est réduit à un mois à partir du prononcé du jugement.

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

ART. 25.

Si le preneur a régulièrement manifesté sa volonté d'user de son droit de renouvellement et se l'est vu refuser, il a droit, dans les cas déterminés ci-après, à une indemnité qui, sauf accord des parties survenant après l'ouverture de ce droit, est fixée forfaitairement comme suit :

1^o l'indemnité est égale à un an de loyer si le bailleur entend, soit l'affecter à une destination

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

ART. 22.

Indien de huurder de geldigheid of de oprechtheid van het aanbod van de derde betwist en indien de rechter dit aanbod ongeldig verklaart, wordt de huurovereenkomst hernieuwd tegen de prijs en onder de voorwaarden als vastgesteld hetzij in gemeen overleg, hetzij door de rechter naar het bepaalde in de artikelen 18 en 19. Indien evenwel het eerste aanbod ongeldig is verklaard om een andere reden dan onoprechtheid, kan de verhuurder zich, binnen één maand na de uitspraak van het vonnis, op een ander aanbod beroepen.

ART. 23.

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

ART. 24.

Indien de weigering van de verhuurder om in te stemmen met de hernieuwing van de huurovereenkomst door de rechter onverantwoord wordt verklaard, na het verstrijken van de bij artikel 14 voorziene termijn van drie maanden, dan wordt de huurovereenkomst ten behoeve van de huurder hernieuwd, behoudens het recht van de verhuurder aanspraak te maken op andersluidende voorwaarden of zich te beroepen op het aanbod van een derde, overeenkomstig de artikelen 14 en 21 van deze wet. Evenwel wordt de termijn, waarover de verhuurder beschikt om de voorwaarden waarvan de wederinhuring afhankelijk is of het aanbod van een derde aan de huurder te doen kennen, beperkt tot één maand te rekenen vanaf de uitspraak van het vonnis.

PARAGRAAF VIII. — Uitwinningsvergoeding.

ART. 25.

Indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en die hernieuwing niet heeft verkregen, heeft hij recht, in de hierna bepaalde gevallen, op een vergoeding die, behoudens akkoord van partijen, na ingang van dat recht forfaitair vastgesteld wordt als volgt :

1^o de vergoeding is gelijk aan één jaar huur, wanneer de verhuurder de bedoeling heeft hetzij het

non commerciale par application du 2^o de l'article 16, soit le reconstruire conformément au 3^o de l'article 16. Toutefois, dans ce dernier cas, il n'est dû aucune indemnité si la démolition ou la reconstruction de l'immeuble ont été rendues nécessaires par son état de vétusté, par la force majeure ou par des dispositions légales ou réglementaires;

2^o l'indemnité est égale à deux ans de loyer si, le bailleur ou un des occupants énumérés à l'article 16, § I, 1^o, même en cas d'application du § III de l'article 16, exerce dans l'immeuble un commerce similaire;

3^o l'indemnité prévue à l'alinéa précédent est due également si le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas dans les six mois et ce pendant deux ans au moins, l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur;

4^o l'indemnité est égale à un an du loyer stipulé dans le nouveau bail si le preneur qui a fait une offre sérieuse a été écarté par suite de l'offre d'un tiers surenchérisseur, conformément à l'article 23, et si ledit tiers exerce dans l'immeuble un commerce différent de celui qu'y exerçait l'ancien preneur;

5^o l'indemnité est égale à deux ans du loyer stipulé dans le nouveau bail, si le nouveau preneur exerce dans l'immeuble un commerce similaire à celui du preneur sortant;

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

Le montant des loyers rapportés par des sous-locations peut être déduit par le juge en tout ou en partie du loyer servant de base aux indemnités prévues au présent article.

Dans les cas visés aux 2^o, 3^o et 5^o ci-dessus, le preneur peut se pourvoir devant le juge si l'indemnité apparaît manifestement insuffisante à raison du profit que le bailleur a retiré de l'éviction.

Le bailleur peut, de son côté, se pourvoir devant le juge si l'indemnité apparaît manifestement exagérée en raison de l'état d'abandon ou de déclin du commerce au moment de la reprise.

te bestemmen voor andere doeleinden dan het drijven van handel, bij toepassing van het 2^o van artikel 16, hetzij het weder op te bouwen, overeenkomstig het 3^o van artikel 16. In dit laatste geval is evenwel geen vergoeding verschuldigd, wanneer het slopen of het wederopbouwen van het goed noodzakelijk gemaakt werden door de staat van ouderdom ervan, door nooddwang of door wettelijke of reglementaire bepalingen;

2^o de vergoeding is gelijk aan twee jaar huur, wanneer de verhuurder of een der in artikel 16, § I, 1^o, opgenoemde huurders, zelfs indien toepassing is gemaakt van artikel 16, § III, een gelijkaardige handel drijft in het onroerend goed;

3^o de in de vorige alinea bedoelde vergoeding is eveneens verschuldigd, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te laten blijken, binnen zes maanden en wel in de loop van ten minste twee jaren, het voornemen niet ten uitvoer brengen waarvoor hij de huurder heeft kunnen verdringen;

4^o de vergoeding is gelijk aan één jaar huur volgens de nieuwe huurovereenkomst, wanneer de huurder die een ernstig aanbod gedaan heeft, afgewezen werd ten gevolge van het aanbod van een meerbiedende derde, overeenkomstig artikel 23, en bedoelde derde in het goed een andere handel drijft dan die welke de vroegere huurder er dreef;

5^o de vergoeding is gelijk aan twee jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer de nieuwe huurder een handel drijft van dezelfde aard als die welke de uittredende huurder dreef;

6^o indien de verhuurder of de nieuwe huurder, zonder dat aan de uittredende huurder, ten tijde van diens uitwinning, kennis er van gegeven werd, vóór het verstrijken van een termijn van twee jaren een gelijkaardige handel openen, heeft de uittredende huurder recht op de vergoeding of de aanvullende uitwinningvergoeding, tot de betaling waarvan eventueel de verhuurder en de nieuwe huurder hoofdelijk verplicht zijn.

De door onderverhuringen opgebrachte huurgelden kunnen door de rechter worden afgetrokken van de huur prijsdie tot grondslag dient van de in dit artikel voorgeschreven vergoedingen.

In de in 2^o, 3^o en 5^o bedoelde gevallen, kan de huurder bij de rechter in beroep komen, wanneer de vergoeding kennelijk ontoereikend blijkt wegens het voordeel dat de verhuurder uit de uitwinning gehaald heeft.

De verhuurder kan zich van zijn kant voor de rechter voorzien indien de vergoeding kennelijk overdreven blijkt, gelet op de staat van verlating of verval van de handel op het tijdstip van de overname.

Lorsque le bailleur est propriétaire du fonds de commerce qui est exploité dans l'immeuble loué et que le bail porte simultanément sur le bien loué et le fonds de commerce, il ne doit pas d'indemnité, à moins que le preneur n'établisse qu'il a augmenté l'importance du fonds de commerce d'au moins 15 p. c. En ce cas, le juge fixe l'indemnité, en équité, selon la plus-value qui en est résultée pour le bailleur.

ART. 26.

Une indemnité d'éviction est éventuellement due, dans les cas et suivant les modalités prévues aux articles 25 et 27, par le bailleur qui, par application de l'article 3, alinéa 5, met fin au bail avant l'échéance et par l'acquéreur qui expulse le preneur conformément aux conditions prescrites à l'article 12.

ART. 27.

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

ART. 28.

Les actions en paiement de l'indemnité d'éviction doivent être intentées dans un délai de deux ans, à dater du fait donnant ouverture à l'action.

PARAGRAPHE IX. — De la procédure.

ART. 29.

Les demandes fondées sur la présente section, ainsi que les demandes connexes qui naîtraient de la location d'un fonds de commerce sont, nonobstant toute convention contraire antérieure à la naissance du litige, de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble principal ou, en cas de pluralité d'immeubles indépendants, de celui ayant le revenu cadastral le plus élevé.

ART. 30.

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

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

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

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

Wanneer de verhuurder eigenaar is van de handelszaak die in het gehuurde goed gedreven wordt en de huurovereenkomst op het gehuurde goed en op de handelszaak te gelijk slaat, is hij geen vergoeding verschuldigd, tenzij de huurder bewijst dat hij de belangrijkheid van de handelszaak met ten minste 15 t. h. heeft opgevoerd. In dit geval stelt de rechter de vergoeding naar billijkheid vast, op grond van de waardeverhoging die daaruit voor de verhuurder is ontstaan.

ART. 26.

Door de verhuurder die, bij toepassing van artikel 3, alinéa 5, vóór de vervaldag, een einde maakt aan de huurovereenkomst en door de verkrijger die, overeenkomstig de in artikel 12 voorgeschreven voorwaarden, de huurder uitzet, is, in de gevallen van de artikelen 25 en 27 en volgens de er in voorziene modaliteiten, eventueel een uitwinningsvergoeding verschuldigd.

ART. 27.

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

ART. 28.

De vorderingen ter verkrijging van de uitwinningsvergoeding moeten binnen een termijn van twee jaar ingesteld worden, te rekenen van het feit, dat aanleiding was tot de vordering.

PARAGRAAF IX. — Rechtspleging.

ART. 29.

De eisen op grond van deze afdeling, evenals de samenhangende eisen die zouden ontstaan uit de huur van een handelsfonds, behoren niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst, dagtekenende van vóór het ontstaan van het geschil, tot de bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, of, in geval van meerdere afzonderlijke vaste goederen, van die van het goed met het hoogste kadastraal inkomen.

ART. 30.

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

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

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

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

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

ART. 31.

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

Les jugements intervenus en cours d'instance sont exécutoires par provision, nonobstant tous recours, à l'exception de ceux refusant le renouvellement du bail ou fixant le montant de l'indemnité d'éviction.

ART. 32.

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

ARTICLE 2.

Dispositions transitoires.

ART. 33.

La présente loi est applicable aux baux commerciaux en cours.

Ceux-ci viendront toutefois à échéance à leur terme contractuel, et au plus tôt à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi.

La présente loi est également applicable aux baux légalement prorogés et à ceux à durée indéterminée. Leur prorogation s'étendra jusqu'à l'expiration du délai de dix-huit mois établi à l'alinéa précédent.

Toutefois, le bailleur pourra, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois, en vue d'occuper lui-même les lieux ou de les faire occuper dans les conditions prévues au 1^o de l'article 16.

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

ART. 34.

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

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

ART. 31.

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

De vonnissen gewezen in de loop der instantie zijn uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande beroep, met uitzondering van die waarbij de hernieuwing der huurovereenkomst geweigerd of het bedrag der uitwinningsvergoeding vastgesteld wordt.

ART. 32.

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

ARTIKEL 2.

Overgangsbepalingen.

ART. 33.

Deze wet is van toepassing op de lopende handelshuurovereenkomsten.

Zij vervallen evenwel bij het verstrijken van de contractuele termijn, en ten vroegste bij het verstrijken van een termijn van achttien maand na de inwerkingtreding van deze wet.

Deze wet is insgelijks van toepassing op de wettelijk verlengde huurovereenkomsten en op die met onbepaalde duur. De verlenging er van geldt tot het verstrijken van de termijn van achttien maand, gesteld in de voorgaande alinea.

Evenwel, kan de verhuurder, binnen de drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, aan de huur een eind maken, mits daarvan zes maand te voren kennis te geven, om het goed zelf te betrekken of het te laten betrekken overeenkomstig artikel 16, 1^o.

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

ART. 34.

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

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

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

ART. 35.

Pendant les périodes fixées aux articles 33 et 34, les loyers des immeubles ou parties d'immeubles dont les baux sont en cours ou prorogés, au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, demeureront, sauf accord des parties, fixés au montant effectivement payé par le preneur à cette date.

Le bailleur pourra néanmoins majorer, le cas échéant, le loyer suivant les coefficients prévus par les lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, et ce, moyennant les préavis prescrits par les dites lois et quelle que soit la valeur locative du bien loué au 1^{er} août 1939.

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

Deze wet wordt op de thans aanhangige zaken toegepast.

De rechterlijke eindbeslissingen waarbij een einde aan de huurovereenkomst wordt gemaakt en waarvan de uitvoering bij toepassing van de wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur geschorst is, verkrijgen executoriale kracht zes maand na de inwerkingtreding van deze wet, tenzij de huurder, binnen dertig dagen, zijn wens doet kennen om de hernieuwing der huurovereenkomst te verkrijgen.

ART. 35.

Gedurende de bij de artikelen 33 en 34 gestelde termijnen, blijven de huurgelden van de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, waarvan de huurovereenkomsten bij de inwerkingtreding van deze wet lopen of verlengd zijn, behoudens akkoord van partijen, bepaald op het bedrag dat de huurder op die datum werkelijk betaalde.

Desnoods kan de verhuurder evenwel de huurprijs verhogen, volgens de coëfficiënten bepaald bij de wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, zulks mits de door bedoelde wetten voorgeschreven opzegging, en welke de jaarlijkse huurwaarde van het verhuurde goed op 1 Augustus 1939 zij.

Herziening van het huurgeld van een onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, waarvan de huurovereenkomst loopt bij de inwerkingtreding van deze wet, kan een eerste maal gevorderd worden met ingang van het verstrijken van de lopende driejarige termijn, zonder dat partijen de voorring moeten instellen binnen de in artikel 6 voorgeschreven termijn, noch het bestaan van nieuwe omstandigheden, die de normale huurwaarde van het gehuurde goed hebben gewijzigd, moeten bewijzen.