

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

20 NOVEMBRE 1946.

PROJET DE LOI

sur la protection du fonds de commerce.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet que le Gouvernement a l'honneur de soumettre à vos délibérations est impatientement attendu par la classe commerciale de notre population.

Il vient à son heure, au moment où le commerce et l'industrie vont prendre un nouvel essor dans le cadre d'une économie dont les bouleversements de la guerre ont modifié l'aspect.

Il est d'ailleurs l'aboutissement normal d'une longue période de préparation, dont la loi du 30 mai 1931 n'était que le premier jalon, suivi du dépôt de plusieurs propositions de loi d'initiative privée, d'études de doctrine, de vœux et finalement de l'important travail de la Commission d'Etude constituée auprès du Ministère des Affaires Economiques, sous l'active impulsion de son président, M. l'Avocat F. Cuvelier.

Le projet n'a pas négligé de tenir compte de la précieuse expérience acquise en France dans cette matière, notamment à la suite de l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1926; les Tribunaux et les juristes qui auront à appliquer le texte qui sortira de vos délibérations trouveront dans la doctrine et la jurisprudence françaises des indications déjà nombreuses pour étayer leurs points de vue ou leur argumentation.

20 NOVEMBER 1946.

WETSONTWERP

houdende bescherming van de handelszaak.

MEMORIE VAN TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

Het ontwerp dat de Regeering de eer heeft aan uw beraadslagingen te onderwerpen, wordt met ongeduld door den handeldrijvenden stand van onze bevolking verwacht.

Het komt te gepaster stonde en wel op het oogenblik waarop de handel en de nijverheid, in het kader van een economie waarvan het uitzicht door de oorlogsontredingen gewijzigd werd, een nieuwe vlucht zullen nemen.

Het is trouwens het normaal eindresultaat van een lange voorbereidingsperiode waarvan de wet van 30 Mei 1931 slechts het uitgangspunt was. Deze eerste stap werd opgevolgd door het neerleggen van verschillende wetsvoorstellen uitgaande van het privaat initiatief, door de studie van de rechtsleer, door ter zake uitgebrachte wenschen en ten slotte door het belangrijk werk van de Studiecommissie, bij het Ministerie van Economische Zaken opgericht, onder den actieven impuls van haar voorzitter, den heer Advokaat F. Cuvelier.

Men heeft niet nagelaten in het ontwerp rekening te houden met kostelijke ervaring in Frankrijk opgedaan, namelijk ingevolge het van kracht worden van de wet van 30 Juni 1926; de Rechtbanken en de rechtsgeleerden die den als besluit van uw beraadslagingen aangenomen tekst zullen hoeven toe te passen, zullen in de Fransche rechtsleer en rechtspraak reeds talrijke aanduidingen vinden om hun zienswijze of bewijsvoering te staven.

G.

C'est dans le sens d'une stabilité du fonds de commerce que le projet s'est orienté, conformément aux vœux légitimes des locataires d'immeubles à usage commercial et industriel, cette stabilité étant assurée dorénavant par la mise en œuvre des deux principes essentiels suivants: la durée minimum du bail et le droit au renouvellement de celui-ci.

Ces deux principes directeurs s'accompagnent d'une série de dispositions, nouvelles aussi, destinées à les compléter, à savoir: la révision du taux du loyer à l'expiration de chaque triennat, la faculté pour le preneur d'adapter les lieux loués aux nécessités de son industrie ou de son commerce, l'organisation du refus du renouvellement du bail par le bailleur, le droit à diverses sortes d'indemnités au profit du preneur.

À côté de cette stabilité du fonds assurée par une réglementation minutieuse du bail et faisant l'objet du chapitre I^{er} du projet, il était indispensable d'établir, enfin, certaines règles assurant son maximum d'efficacité au nantissement du fonds et entourant la vente de celui-ci de toutes les garanties nécessaires dans l'intérêt de toutes les parties contractantes et des tiers; c'est là l'objet du chapitre II.

CHAPITRE PREMIER.

Du bail de l'établissement à destination industrielle ou commerciale.

Les trois premiers articles fixent le champ d'application de la loi; celle-ci s'appliquera à tous les immeubles du moment qu'une activité industrielle, commerciale ou artisanale s'y exerce et quelle que soit la forme de cette activité: usine, magasin, bureaux; encore faut-il, bien entendu, que cette affectation soit réalisée en plein accord avec le bailleur soit expressément, soit tacitement.

Cette affectation tacite à des fins commerciales, industrielles ou artisanales se rencontrera assez fréquemment dans les cas où les parties n'ont pas rédigé de bail et se sont contentées d'un accord verbal.

La preuve de l'autorisation tacite, soumise aux règles d'interprétation ordinaires, est aisée dès l'instant où il s'agit de l'affectation initiale des locaux: le bailleur qui a loué à un forgeron, une couturière, un graveur, connaissant leurs professions, ne peut raisonnablement soutenir qu'il n'a pas autorisé implicitement ces artisans à exercer leur activité dans les lieux loués.

Cette preuve est plus malaisée lorsque l'affectation à des fins commerciales, industrielles ou artisanales inter-

Zich schikkend naar de gewettigde wenschen der huurders van inrichtingen bestemd voor handels- of nijverheidsdoeleinden, heeft het ontwerp zich georiënteerd in de richting van de stabiliteit der handelszaak; deze stabiliteit wordt voortaan verzekerd door het in werking stellen van de twee volgende wezenlijke grondbeginselen: de minimumduurtijd van de huurovereenkomst en het recht op hernieuwing dezer laatste.

Deze twee leidende beginselen gaan gepaard met een reeks eveneens nieuwe beschikkingen die bestemd zijn om ze aan te vullen, te weten: de herziening van het bedrag van den huurprijs bij het verstrijken van elke periode van drie jaar, de mogelijkheid voor den huurder om de gehuurde lokalen aan de vereischten van zijn nijverheid of zijn handel aan te passen, de organisatie van de weigering van de hernieuwing der huurovereenkomst door den verhuurder alsmede het recht op allerhande vergoedingen ten voordeele van den huurder.

Naast deze stabiliteit van de handelszaak, verwezenlijkt door een nauwkeurige reglementeering der huurovereenkomst, bevat in hoofdstuk I van het ontwerp, was het ten slotte onontbeerlijk zekere regels vast te leggen die een maximum van doeltreffendheid aan de verpanding van de handelszaak verzekeren en die den verkoop ervan, in het belang van al de contracteerende partijen en van derden, met alle noodige waarborgen omringen; dit maakt namelijk het voorwerp uit van hoofdstuk II.

HOOFDSTUK I.

De huurovereenkomst in zake inrichtingen voor handels- of nijverheidsdoeleinden.

De eerste drie artikelen bakenen het toepassingsveld van de wet af; zij is toepasselijk op alle onroerende goederen van het oogenblik af dat er een nijverheids-, handels- of ambachtsbedrijf wordt in uitgeoefend en welke ook de vorm van het bedrijf weze: fabriek, magazijn, bureau's, en dan nog spreekt het vanzelf dat deze bestemming met volledige instemming van den verhuurder, hetzij uitdrukkelijk, hetzij stilzwijgend, verwezenlijkt worde.

Deze stilzwijgende bestemming tot handels-, nijverheids- of ambachtsdoeleinden zal zeer dikwijls voorkomen wanneer de partijen geen schriftelijke huurovereenkomst hebben afgesloten en met een mondelinge overeenkomst vrede hebben genomen.

Het bewijs van de stilzwijgende machtiging, onderworpen aan de gewone regels van verklaring, wordt gemakkelijk van het oogenblik af dat het om de oorspronkelijke bestemming der lokalen gaat: de verhuurder, die aan een smid, aan een naaister, aan een graveerder verhuurt, wanneer hij kennis heeft van hun beroep, kan niet op redelijke wijze staande houden, dat hij deze ambachtslieden niet stilzwijgend gemachtigd heeft hun bedrijvigheid in de gehuurde plaatsen uit te oefenen.

Het valt evenwel moeilijker zulks te bewijzen wanneer de bestemming tot handels-, nijverheids- of ambachts-

viennent en cours de bail; aussi le projet prévoit-il que, dans ce cas, le changement d'affectation, pour faire entrer l'immeuble dans le champ d'application de la loi, doit être donné par écrit ou être censé donné par suite du silence du bailleur consécutif à une lettre recommandée lui adressée par le preneur.

Les articles 4, 5, 6, 8 et 9 imposent et organisent la durée minimum du bail comme l'a fait, en matière agricole, la loi du 7 mars 1929.

La distinction que le texte entend faire entre les locataires qui, dès la conclusion du bail, assument les charges d'investissements qui peuvent être considérables, et ceux qui ne sont pas astreints à cette condition, se justifie par des considérations économiques. Il doit être permis au preneur de répartir sur la durée la plus longue possible, l'amortissement des capitaux investis.

Il n'est pas dérogé au droit commun, quant à la forme du bail de 12 ans, qui demeure soumis aux prescriptions des articles 1, § 2, et 2 de la loi hypothécaire.

Le terme « légalement », employé au 1^{er} de l'article 4, englobe les arrêtés et règlements de tous genres qui, notamment au nom de l'hygiène ou de la sécurité, imposent des aménagements particuliers.

Le projet prévoit sous l'angle de la durée le sort des locations dites jointes: celles des locaux pris à bail à la fois à destination industrielle ou commerciale et aux fins d'habitation et celles des locaux accessoires nécessaires à l'exploitation du commerce ou de l'industrie exercés dans l'immeuble, siège de l'exploitation principale. C'est ainsi que l'article 5 met la durée de ces locations en concordance avec celle du bail du siège principal de l'exploitation sous la condition de fait, pour les seconds, condition dont l'appréciation sera abandonnée au juge, que les locaux accessoires se révèlent nécessaires à l'exercice de l'exploitation principale.

L'article 6 prévoit que si la durée, dorénavant obligatoire du bail, n'est pas respectée ou si le bail a été conclu pour une durée indéterminée, le preneur pourra la faire fixer par le juge de paix, son action devant toutefois être introduite dans un délai de 6 mois.

Le projet ne devait pas méconnaître que dans la pratique il existe des baux que l'on pourrait appeler circonstanciels et dont les usages limitent la durée à celle des événements qui ont provoqué leur conclusion. Il ne pouvait être question de les soumettre à une durée légale et une exception est faite pour les baux de l'espèce (art. 8).

Il en est de même des baux conclus au cours de leur gestion par les administrateurs provisoires des biens d'autrui, tels l'administrateur provisoire des biens d'un absent ou le curateur d'une succession vacante, l'administrateur

doeleinden in den loop der huurovereenkomst veranderd wordt; daarom voorziet het ontwerp dat, ten einde het onroerend goed in het toepassingsveld van de wet te doen vallen, de verandering van bestemming schriftelijk dient gegeven of vermoed wordt gegeven te zijn ingevolge het stilzwijgen van den verhuurder na ontvangst van een hem door den huurder toegestuurd aangeteekend schrijven.

De artikelen 4, 5, 6, 8 en 9 bepalen en regelen den minimumduur van de huurovereenkomst zooals dit, in zake landpacht, door de wet van 7 Maart 1929 gedaan werd.

Het onderscheid dat de tekst wil maken tusschen de huurders die, onmiddellijk na het sluiten van de huurovereenkomst, den last van de beleggingen die aanzienlijk kunnen zijn, op zich nemen en de huurders die door deze voorwaarden niet gehouden zijn, is gewettigd door economische beschouwingen. Het moet den huurder toegelaten zijn de afschrijving van belegde kapitalen over den langst mogelijken termijn te verdeelen.

Er wordt in geen deele afgeweken van het gemeen recht wat den vorm betreft van de huurovereenkomst voor 12 jaar, die aan de voorschriften van artikelen 1, § 2, en 2 van de hypotheekwet onderworpen blijft.

De term « wettelijk », die voorkomt in 1^{er} van artikel 4, omvat alle hoegenaamd welke besluiten en reglementen die namelijk wegens de gezondheid of de veiligheid, bijzondere inrichtingswerken vereischen.

Ten opzichte van den duur, voorziet het ontwerp het lot der zoogenaamde samengevoegde verhuringen: deze van de lokalen die tegelijkertijd met bestemming tot handels- of nijverheidsdoeleinden en tot woonplaats in huur genomen zijn en deze van de bijkomende lokalen noodig voor de exploitatie van den handel of de nijverheid die in het onroerend goed, zetel van het hoofdbedrijf, uitgeoefend wordt. Zoo brengt artikel 5 den duur van deze verhuringen in overeenstemming met de huurovereenkomst van den hoofdzetel van de exploitatie, onder de feitelijke voorwaarde, voor de tweeden, — voorwaarde waarover de rechter zal oordeelen — dat de bijlokalen noodig blijken om de hoofdexploitatie mogelijk te maken.

Artikel 6 voorziet dat, zoo de voortaan verplichte duur der huurovereenkomst niet nagekomen wordt of zoo de huurovereenkomst voor een onbepaalden tijd werd afgesloten, de huurder dezen duur door den rechter zal kunnen doen bepalen; de vordering daartoe dient evenwel ingeleid binnen een termijn van 6 maanden.

Het ontwerp mocht niet over het hoofd zien, dat er in de praktijk huurovereenkomsten bestaan, die men omstandigheidsovereenkomsten zou kunnen noemen en waarvan de gebruiken den duur beperken tot dien van de gebeurtenissen die het afsluiten ervan uitlokten. Er kon geen sprake van zijn deze huurovereenkomsten aan een wettelijken duur te onderwerpen, uitzondering wordt dan ook gemaakt voor soortgelijke huurovereenkomsten (artikel 8).

Hetzelfde geldt voor de huurovereenkomsten die, tijdens hun beheer, door de voorloopige beheerders van andermans goederen afgesloten werden; zoo bv. de voorloopige beheerder over de goederen van een afwezige, de

provisoire nommé au cours de la procédure d'interdiction ou celui que l'on désigne à l'aliéné colloqué. Pour tous ceux-ci, l'article 8 énonce que l'administrateur est libre de conclure un bail dont la durée se limite à celle de sa propre administration ou même un bail précaire d'une durée plus courte. Il ne liera la personne dont les biens sont gérés que dans la mesure où l'administrateur a traité. Quant à l'administré, sa situation à l'expiration de baux de l'espèce ne souffrira d'aucun préjugé à l'égard notamment du droit de renouvellement. Pour l'administrateur de l'aliéné colloqué, il n'est pas dérogé à l'article 31 de la loi du 18 juin 1850.

Enfin, il eût été excessif de proscrire les résiliations conventionnelles admises de part et d'autre au cours de l'exercice d'un bail, d'autant plus que maintes circonstances peuvent commander aux parties de mettre fin à un contrat dont aucune d'entre elles ne souhaite voir se prolonger l'exécution. Il convenait seulement d'éviter que les accords de ce genre ne pussent être le résultat d'une contrainte exercée sur la volonté de l'un des contractants dans un but illicite, ou d'une collusion au préjudice de tiers. C'est pourquoi (article 9) la validité d'accords de ce genre a été subordonnée à une condition formelle: l'entérinement par le juge de paix de la situation du bien loué. Ce magistrat devra s'assurer de la liberté réelle des volontés manifestées. Il devra, d'autre part, en se faisant représenter l'extrait de l'inscription au Registre du Commerce et, s'il constate que le fonds se trouve grevé d'une ou plusieurs inscriptions au profit de créanciers privilégiés, veiller à ce que l'accord qui met fin au bail ne s'opère pas au détriment des intérêts de ces créanciers. Ces derniers, appelés devant lui, pourront s'opposer à l'entérinement: l'article 85 fait un devoir au juge de les interpellier.

**

L'article 7, complété par l'article 26, apporte un tempérament aussi indispensable qu'équitable à la règle de la durée minimum; il permet aux deux parties contractantes de solliciter, à l'expiration de chaque triennat, la révision du montant du loyer, lorsque celui-ci s'écarte de plus du quart de la valeur locative normale.

Il n'est pas inutile de souligner que, les dispositions dont il s'agit, étant impératives, toute convention, toute clause du bail, même sous forme d'échelle mobile, qui tendrait à éluder cette règle de la triennalité des révisions, serait entachée de nullité.

Le projet se devait de définir la valeur locative normale au regard de la disposition de l'article 7.

La notion qu'il adopte vise à exclure de l'estimation de cette valeur tous les éléments qui seraient étrangers à la

curator over een onbeheerde nalatenschap, de voorloopige beheerder, in den loop van de rechtspleging tot ontzetting, benoemd of deze, die wordt aangeduid vóór een opgesloten krankzinnige. Voor al dezen, bepaalt artikel 8 dat het den beheerder vrij staat een huurovereenkomst af te sluiten waarvan den duur met dien van zijn eigen beheer overeenstemt of zelfs een tijdelijke huurovereenkomst van korteren duur. Deze huurovereenkomst zal den persoon, wiens goederen beheerd worden, slechts binden in de mate dat de beheerder is opgetreden. Wat den beheerde betreft, deze zal bij het verstrijken van dergelijke huurovereenkomsten, zijn rechten niet verbeurd zien ten opzichte namelijk van de eventuele hernieuwing. Voor den beheerder van een opgesloten krankzinnige werd niet afgevoerd van artikel 31 van de wet van 18 Juni 1850.

Tenslotte zou het overdreven geweest zijn de bedongen verbrekingen, die tusschen partijen in den loop van de overeenkomst werden aangenomen, te verbieden, te meer daar tal van omstandigheden de partijen kunnen nopen een contract te verbreken, waarvan geen van beide een verdere uitvoering wenscht. Men heeft enkel willen vermijden dat dergelijke overeenkomsten het resultaat zouden zijn van een druk, uitgeoefend, tot een ongeoorloofd doel op den wil van een der contracteerende partijen, of van een verstandhouding ten nadeele van derden. Daarom werd de geldigheid van dergelijke overeenkomsten (art. 9) aan een formeele voorwaarde onderworpen: de bekrachtiging door den vrederechter van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is. Deze magistraat zal zich moeten vergewissen van de werkelijke vrijheid der wilsuitingen. Anderzijds zal hij er over waken, mits overlegging van het uittreksel van de inschrijving in het Handelsregister en, indien hij vaststelt dat de zaak met één of meerdere inschrijvingen bezwaard is ten voordeele van bevoorrechte schuldeischers, dat het accoord waardoor aan de huurovereenkomst een einde werd gesteld, de belangen van deze schuldeischers niet schaadt. Deze laatsten, vóór hem opgeroepen, zullen zich tegen de bekrachtiging kunnen verzetten: artikel 85 legt den rechter den plicht op dezen te interpellieren.

**

Aangevuld door artikel 26, mildert artikel 7 den zo onontbeerlijken als billijken regel van den minimumduur; het laat aan de twee contracteerende partijen toe bij het verstrijken van elken termijn van drie jaar, een herziening van het bedrag der huur aan te vragen, wanneer deze voor meer dan één vierde van de normale huurwaarde afwijkt.

Het lijkt niet onnuttig er op te wijzen dat, aangezien het hier om gebiedende beschikkingen gaat, iedere overeenkomst, ieder beding van het huurcontract, zelfs in den vorm van een glijdende schaal, welke deze regel der « driejarigheid » der herzieningen zou trachten te ontduiken, door nietigheid getroffen zou worden.

Het ontwerp diende de normale huurwaarde in het licht van de beschikking van artikel 7 te bepalen.

Het begrip « normale huurwaarde » in de betekenis die daaraan gegeven werd beoogt de uitsluiting

situation économique générale, aux circonstances purement fortuites, au fait du Prince. Il entend conserver au preneur le bénéfice d'un accroissement que l'on peut considérer comme le produit de son œuvre personnelle, la « clientèle », ou le fruit de l'« achalandage » dans la mesure où cet achalandage est lui-même « le produit de l'attrait exercé par l'ensemble des fonds de commerce du quartier ».

Il est incontestable que l'achalandage est un produit des courants de foule. Le reconnaître conduit à cette conséquence, que le droit comme l'économie doivent enregistrer : autant les facteurs purement fortuits de l'accroissement de la valeur locative sont étrangers au patrimoine comme à l'activité du locataire commerçant — et il est juste en ce cas que le bailleur en ait le profit — autant la hausse de cette valeur due à la « faveur commerciale » que l'ensemble des fonds de commerce exploités dans un quartier déterminé a fait surgir et entretient dans l'esprit du public doit-elle profiter à ses auteurs. Il doit en être de même inversement si des circonstances extrinsèques provoquent une baisse de la valeur locative indépendante du fait du preneur. Le projet consacre ces distinctions et en tire les conséquences qu'elles comportent logiquement.

Les articles 10 et 11, complétés par l'article 38, instaurent le droit pour le preneur d'adapter les lieux aux nécessités de son industrie ou commerce; ce droit est maintenu dans de justes limites par la sauvegarde des droits du bailleur qui pourra s'opposer aux transformations.

Le juge de paix saisi du litige statuera en appréciant librement les motifs qui auront été invoqués; il pourra par exemple, si le bailleur émet une crainte, subordonner sa décision à l'acceptation par le locataire de la charge de la responsabilité procédant des accidents éventuels, et ce nonobstant l'approbation des plans de bâtisse. Il pourra prendre en considération, d'autre part, le souci louable du bailleur de conserver intégralement à l'ensemble d'une façade le cachet archaïque qui la caractérise, lors même que l'autorité communale approuverait les plans d'une modernisation radicale du rez-de-chaussée.

Il échet de noter que l'article 38 auquel l'article 11 renvoie pour la détermination de l'indemnité, déroge à l'article 555 du Code Civil en ce qu'il répudie l'alternative offerte au juge pour ce qui touche l'estimation du dommage et n'entend voir prendre en considération que la plus-value. Le projet a voulu par là écarter du débat l'épineuse question de l'incidence sur le « coût des matériaux et de la

uit de berekening ervan, van alle bestanddeelen welke vreemd zouden zijn aan den algemeenen economischen toestand, aan de louter toevallige omstandigheden, aan de maatregelen van hoogerhand. Het ontwerp wil den huurder het voordeel laten genieten van een meerwaarde die beschouwd mag worden als de vrucht van zijn persoonlijk arbeid, t.t.z. de « clientele » ofwel als de vrucht van de « beklanting » in zoover genoemde beklanting zelf aanzien wordt als « voortvloeiend uit de aantrekkingskracht die door de gezamenlijke handelszaken van de wijk wordt uitgeoefend. »

Het valt niet te ontkennen dat de beklanting het gevolg is van den volkstoeloop. Indien men dit aanneemt, komt men tot deze gevolgtrekking welke noch door het recht noch door de economie mag voorbijgezien worden namelijk dat, indien, de louter toevallige factoren van de verhooging der huurwaarde vreemd zijn aan het patrimonium en aan de bedrijvigheid van den huurder-handelaar — en in dit geval is het maar rechtvaardig dat het de verhuurder is die hieruit voordeel trekt — dan moet de verhooging van de huurwaarde, als gevolg van de « gunstige handelsfortuin » welke de massa der in een bepaalde wijk geëxploiteerde handelszaken in den geest van het publiek heeft doen opkomen en thans onderhoudt, toekomen, aan hen die ze in het leven hebben geroepen. Hetzelfde moet omgekeerd gelden, wanneer uitwendige omstandigheden een vermindering van de huurwaarde teweegbrengen welke onafhankelijk is van de handelingen van den huurder. Het ontwerp bekrachtigt dit onderscheid en leidt er de gevolgtrekkingen uit af welke er logisch uit voortvloeien.

Aangevuld door het artikel 38, wordt door de artikelen 10 en 11 voor den huurder het recht ingesteld om de lokalen aan de vereischten van zijn handels- of nijverheidsbedrijf aan te passen; dit recht wordt binnen rechtvaardige perken gehouden door de vrijwaring der rechten van den verhuurder, die zich tegen de verbouwingswerken zal kunnen verzetten.

De vrederechter, bij wien de betwisting aanhangig gemaakt is, zal beslissen na zich in volle vrijheid omtrent de aangehaalde redenen een oordeel te hebben gevormd. Hij zal bij voorbeeld, wanneer de verhuurder een zekere vrees uitdrukt, zijn beslissing afhankelijk kunnen maken van de aanneming van den huurder van den verantwoordelijkheidslast voortvloeiende uit de gebeurlijke ongevallen en dit, niettegenstaande de aan de bouwplannen gegeven goedkeuring. Hij zal anderdeels in overweging kunnen nemen dat de verhuurder er om bekommerd is het geheel van een geval den archaïstischen stempel, die hem kenschetste, te laten behouden, dan wanneer de gemeentelijke overheid de plannen voor een grondige modernisering van het gelijkvloers zou goedkeuren.

Er valt op te merken dat artikel 38 waarnaar artikel 11 verwijst, voor de vaststelling der vergoeding afwijkt van artikel 555 van het Burgerlijk Wetboek in dien zin, dat het wat betreft de raming van de schade, den rechter de keuze ontnemt en dat het alleen de meerwaarde in aanmerking wil zien nemen. Het ontwerp heeft zodoende het netelig vraagstuk van den weerslag der muntschommelingen en

main-d'œuvre » des fluctuations monétaires et de l'amortissement.

Les articles 12 et 13 reconnaissent au preneur le droit de cession et de sous-location dans les mêmes conditions que celles prévues par la loi du 30 mai 1931, article 2, devenu l'article 1762ter du Code Civil. Le projet a toutefois supprimé l'exception formulée par l'alinéa 2.

Il a paru opportun de ne pas définir plus amplement les justes motifs d'opposition et de laisser au juge la liberté d'appréciation la plus large.

**

Si la durée minimum du bail apparaît comme la condition première de la stabilité du fonds de commerce, il est une seconde condition sans laquelle cette stabilité ne pourrait être assurée complètement: c'est le droit de renouvellement du bail pour une durée égale, en principe, à celle du bail en cours.

Ce droit, le projet l'organise dans les articles 14 à 20 inclus.

**

L'article 15 détermine, au regard du droit de renouvellement, le sort des locations dites « jointes ». Celles-ci ont paru logiquement devoir bénéficier de ce droit, à raison d'un rapport étroit entre le bail qui les régit et celui des locaux à usage industriel et commercial.

C'est, avant tout, le cas de l'immeuble pris à bail à la fois à de semblables fins et à destination d'habitation. Admettre l'exercice du droit de renouvellement pour le tout va de soi s'il s'agit d'un bail unique et de locaux situés dans le même immeuble. Mais il peut se faire que les lieux affectés à l'un ou l'autre usage se trouvent en des immeubles différents: ce sera, par exemple, le cas de l'usine ou de l'atelier dont l'exploitant habite dans un local distinct. Pour cette hypothèse, l'article 15 admet l'exercice du droit de renouvellement, mais sous la condition qu'il y ait pour les immeubles visés identité de bailleur: c'est dans ce cas seulement que l'on peut raisonnablement présumer que dans l'intention des parties, les baux, mêmes distincts, offrent, l'un par rapport à l'autre, un lien de causalité. S'il y a pluralité de bailleurs, il dépendra de la convention des parties d'établir expressément ce lien par la concession, concomitante au bail des locaux à usage d'habitation, d'une promesse de renouvellement de ce bail subordonnée à la reconduction des locaux commerciaux.

C'est ensuite le cas des locaux accessoires nécessaires à l'exercice du commerce et de l'industrie dans des locaux qui par leur nature, leur situation ou la convention des parties ont reçu semblable destination. Le bailleur qui a

der afschrijving op de « kosten der materialen en der arbeidskrachten », uit het debat willen sluiten.

Bij artikelen 12 en 13 wordt aan den huurder het recht van afstand en onderverhuring toegekend in dezelfde voorwaarden als deze voorzien bij artikel 2 van de wet van 30 Mei 1931, dat artikel 1762ter van het Burgerlijk Wetboek geworden is. Men heeft echter de uitzondering, geformuleerd door alinea 2, laten wegvallen.

Het werd wenschelijk geacht de rechtmatige beweegredenen van verzet niet nader te bepalen en aan den rechter de ruimste vrijheid in zijn beoordeeling te laten.

**

Indien de minimum-duur van de huurovereenkomst als voornaamste voorwaarde voor de stabiliteit van de handelszaak voorkomt, is er een tweede voorwaarde, zonder welke deze stabiliteit niet volledig zou kunnen verzekerd worden: namelijk het hernieuwingsrecht van de huurovereenkomst voor een duur, in beginsel gelijk aan dien van de loopende huurovereenkomst.

Dit recht wordt geregeld door de artikelen 14 tot 20 inbegrepen.

**

Artikel 15 regelt ten opzichte van het hernieuwingsrecht, het lot der zoogenaamde « samengevoegde » verhuringen. Het kwam logisch voor dat deze dit recht zouden genieten op grond van het nauw verband tusschen de huurovereenkomst, die hen reglementeert en deze van de lokalen voor handels- en nijverheidsdoeleinden.

Dit is vóór alles het geval van het gebouw, dat terzeldertijd voor gelijkaardige doeleinden en als woning in huur wordt genomen. Het lijdt geen twijfel dat de uitoefening van het hernieuwingsrecht voor het geheel kan aangenomen worden, indien het gaat om een éénige huurovereenkomst en om lokalen, in hetzelfde gebouw gelegen. Maar het kan gebeuren dat plaatsen, bestemd voor één of ander gebruik, zich in verschillende gebouwen bevinden: dit zal b.v. het geval zijn met de fabriek of de werkplaats, waarvan de exploitant in een afzonderlijk lokaal woont. In deze veronderstelling laat artikel 15 de uitoefening van het hernieuwingsrecht toe, echter onder voorwaarde dat er voor bedoelde gebouwen maar eenzelfde verhuurder in aanmerking komt: het is slechts in dit geval dat men redelijk mag vermoeden dat, in de bedoeling der partijen, de huurovereenkomsten, zelfs indien ze verschillen, een oorzakelijkheidsverband tegenover elkander bezitten. Indien er meerdere verhuurders zijn, zal het van de overeenkomst der partijen afhangen uitdrukkelijk dit verband te bewijzen door het toestaan, gelijktijdig met de huurovereenkomst der lokalen voor huisvesting, van een belofte van hernieuwing van deze huurovereenkomst, ondergeschikt aan de inhuring der lokalen voor handelsdoeleinden.

Vervolgens wordt het geval onderzocht van de bijkomende lokalen, noodzakelijk voor de uitoefening van den handel en van de nijverheid in lokalen, die door hun aard, hun ligging of door de overeenkomst der partijen, een ge-

loué en connaissance de cause ne peut s'étonner de ce que le renouvellement du bail lui soit imposé; l'intérêt qu'il pourrait avoir à reprendre sa liberté de disposition ne peut être mis en balance avec celui de l'industriel ou du commerçant à conserver la jouissance de locaux de l'espèce dès l'instant où elle est nécessaire à l'exercice du commerce ou de l'industrie. Il doit s'agir, en l'occurrence, d'une nécessité non d'une simple utilité et l'appréciation de ce caractère est abandonnée au juge.

**

Si le renouvellement est érigé en principe au profit du locataire, il était indispensable que la loi précisât les exceptions qu'il doit légitimement subir, mais qui sont de stricte interprétation. Le projet énonce ces exceptions dans l'article 16.

Les trois premières se justifient d'elles-mêmes en tant que postulats du droit de propriété. C'est pour cette raison, d'ailleurs, que le droit de reprise a été réservé exclusivement, dans les deux premiers cas, au bailleur-propriétaire ou usufruitier des locaux. La troisième visant la volonté du propriétaire de reconstruire l'immeuble ou la partie d'immeuble en laquelle le preneur exerce présentement son commerce ou son industrie, a été précisée dans les termes les plus étroits pour éviter les incertitudes d'interprétation. Il va sans dire que, seul, le bailleur-propriétaire peut affirmer cette volonté.

L'article 16, 3^o), exige la réunion de deux conditions: démolition d'abord, reconstruction ensuite, mais reconstruction impliquant une transformation. De plus, l'une et l'autre doivent affecter essentiellement le gros œuvre des locaux. Faute de quoi la volonté du bailleur-propriétaire ne peut être prise en considération.

La quatrième exception vise les manquements graves de la part du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours ainsi que les actes posés par le preneur et ceux qui sont expressément ou tacitement autorisés à occuper les lieux avec lui, tels notamment les membres de leur famille, actes qui pourraient faire l'objet d'une sanction ou d'une réparation pénale ou civile et qui rendraient impossible la continuation des rapports contractuels.

Pour apprécier cette impossibilité, le juge mettra l'accent sur l'aspect objectif des faits en tenant compte notamment des circonstances de temps, de lieu et de milieu.

En tous cas, le juge n'aura cure des querelles mesquines, des égratignures d'amour-propre, des échanges de mots vifs sous l'aiguillon d'un ressentiment passionné.

likaardige bestemming verkregen hebben. De verhuurder die, met kennis van zaken, verhuurd heeft, mag er zich niet over verwonderen dat hem de hernieuwing van de huurovereenkomst opgelegd wordt; het belang, dat hij er zou bij hebben de vrijheid van beschikking terug te verkrijgen, kan niet opwegen tegen dit van den industrieel of den handelaar, om het gebruik van soortgelijke lokalen te behouden van het oogenblik af; dat dit gebruik noodzakelijk is voor de uitoefening van den handel of van de nijverheid. Het moet in voorkomend geval gaan om een noodzakelijkheid, niet om een eenvoudig nut en het behoort aan den rechter dit karakter te beoordeelen.

**

Zoo de hernieuwing in beginsel ten voordeele van den huurder ingevoerd wordt, moest de wet noodzakelijker wijze de uitzonderingsmaatregelen bepalen, die hij wettelijk moet ondergaan, maar die in engen zin dienen uitgelegd te worden. Deze uitzonderingen zijn vermeld in artikel 16 van het ontwerp.

De eerste drie zijn uit zichzelf gerechtvaardigd, daar zij voortvloeien uit het eigendomsrecht. Het is overigens om deze reden dat het recht van terugname, in de eerste twee gevallen, uitsluitend voorbehouden werd aan den verhuurder-eigenaar of vruchtgebruiker der lokalen. De derde, die doelt op den wil van den eigenaar om het gebouw of het gedeelte van het gebouw, waarin de huurder momenteel zijn handels- of zijn nijverheidsbedrijf uitoefent, herop te bouwen, werd in de meest enge termen bepaald ten einde de onzekerheden van uitlegging te voorkomen. Het spreekt vanzelf dat alleen de verhuurder-eigenaar dezen wil kan te kennen geven.

Artikel 16, 3^o), legt de vereeniging van twee voorwaarden op: vooreerst afbraak, vervolgens heropbouw, maar heropbouw waarmede verbouwing betrokken is. Bovendien moet de eene zoowel als de andere hoofdzakelijk slaan op den ruwbouw der lokalen, zooniet kan de wil van den verhuurder-eigenaar niet in acht genomen worden.

De vierde uitzondering slaat op de ernstige tekortkomingen vanwege den huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de loopende huurovereenkomst voortvloeien, evenals op de handelingen gesteld door den huurder of dezen die uitdrukkelijk of stilzwijgend gemachtigd zijn met hem de lokalen te betrekken zooals namelijk de leden van hun gezin; immers deze handelingen zouden het voorwerp kunnen uitmaken van een sanctie of van een burgerlijke of strafrechterlijke vergoeding en zouden het voortzetten van de bij overeenkomst ontstane betrekkingen onmogelijk maken.

Om deze onmogelijkheid te beoordeelen, zal de rechter vooral den nadruk leggen op het objectief voorkomen der feiten, rekening houdend met de omstandigheden van tijd, plaats en milieu.

In ieder geval, de rechter dient zich niet in te laten met kleingeestige twisten, lichte krenkingen van de eigenliefde, hevige woordenwisselingen tengevolge van een hartstochtelijken wrok.

La cinquième exception que le projet prévoit au droit de renouvellement procède de l'idée qui dominait les premiers essais législatifs sur la matière. Ceux-ci entendaient ignorer ce droit mais s'inquiétaient d'assurer au preneur privé du renouvellement une indemnité plus ou moins compensatoire du dommage subi. C'est le système de notre loi du 30 mai 1931 dont l'insuffisance n'est plus à démontrer.

Même en présence d'un droit de renouvellement érigé désormais en principe, il fallait permettre au bailleur de disposer librement à fin de bail de la chose louée sous la condition d'offrir préalablement une indemnité au preneur, assuré d'en toucher le montant par le droit de rétention des locaux, indemnité compensant intégralement le préjudice qu'éprouverait le preneur du chef du non-renouvellement de son bail.

Ce droit de rétention découragera le bailleur de formuler des offres, *a priori* inacceptables et facilitera, par le fait même, l'aboutissement d'arrangements amiables sur le montant de l'indemnité.

**

Les articles 17 à 20 tendent à éviter que l'exercice du droit de reprise donne ouverture à des abus, ou constitue le truchement d'une spéculation dont le preneur sortant serait la victime.

L'article 17 exige que la volonté dont le bailleur s'est prévalu pour réclamer l'application de l'article 16, 1^o, se traduise en fait par une occupation personnelle et effective d'au moins deux années. Qu'est-ce à dire ? Exigerait-on que le bailleur ou ses proches s'installent en personne dans les locaux délaissés par le locataire sortant ? Pas toujours.

Il sera satisfait à la loi s'ils exercent en nom personnel une activité industrielle ou commerciale dans les locaux dont s'agit, même par préposé, mais bien entendu par un préposé au sens strict du terme; la disposition de l'article 17 serait incontestablement violée si par exemple le bailleur donnait le fonds de commerce en location.

L'article 18 vise l'exercice par une société civile ou commerciale du droit de reprise fondé sur l'article 16, 1^o. Il était indispensable de limiter ce droit, dans l'espèce, à peine d'ouvrir au profit des sociétés la possibilité de tourner la disposition prohibitive de l'article 19, alinéa 2. Celui-ci tend à mettre obstacle à une spéculation que les petits et moyens commerçants peuvent redouter de la part d'entreprise disposant de capitaux importants qui leur permettraient, visant à exercer leur activité dans un local à destination industrielle ou commerciale, d'acheter l'immeuble entier pour en exclure à fin de bail le locataire en place par l'exercice du droit de reprise.

De vijfde uitzondering, die de wet voorziet tegen het recht van hernieuwing, gaat uit van de gedachte, die de eerste proeven van wetgeving ter zake beheerschte. In deze proeven werd over dit recht niet gehandeld, doch ze stuurden er op aan den huurder, die van de hernieuwing beroofd was, een schadeloosstelling te verzekeren die min of meer gelijk stond met de geleden schade. Dit is het stelsel van onze wet van 30 Mei 1931, waarvan de ontoereikendheid niet meer dient aangetoond.

Zelfs in tegenwoordigheid van een recht op hernieuwing, dat voortaan als beginsel erkend is, moest aan den verhuurder toegelaten worden, bij het vervallen van een huurovereenkomst, over de verhuurde zaak vrij te beschikken onder voorwaarde vooraf aan den huurder, die verzekerd is het bedrag er van te ontvangen door het recht van weerhouding der lokalen, een schadeloosstelling, toe te kennen waarbij de schade, die de huurder uit hoofde van de niet-hernieuwing van zijn huurovereenkomst zou ondergaan, geheel vergoed wordt.

Dit recht van weerhouding zal den verhuurder den lust ontnemen om een *a priori* onaanvaardbaar aanbod te doen en, door het feit zelf, de uitkomst van minnelijke regelingen over het bedrag van de vergoeding vergemakkelijken.

**

Door artikelen 17 à 20 wordt getracht te voorkomen dat de uitoefening van het recht van terugname aanleiding zou geven tot misbruiken, of het middel zou worden van een winstberekening waarvan de uittredende huurder het slachtoffer zou zijn.

Artikel 17 eischt dat de wil, waarop de verhuurder zich heeft beroepen om de toepassing van artikel 16, 1^o, te vragen, in feite tot uiting komt door een persoonlijke en daadwerkelijk ingebruikneming van ten minste twee jaar. Wil zulks nu beteekenen dat men van den verhuurder of zijn naastbestaanden zal eischen dat zij zich persoonlijk in de door den uittredenden huurder verlaten lokalen komen vestigen ? Niet altijd.

Aan de wet zal voldaan zijn, wanneer zij in persoonlijke naam zelfs door bemiddeling van een aangestelde, doch een aangestelde in den engen zin van het woord, in bedoelde lokalen een handels- of nijverheidsbedrijf uitoefenen; de beschikking van artikel 17 zou ongetwijfeld overtreden worden wanneer de verhuurder de handelszaak in huur zou geven.

Artikel 18 beoogt de uitoefening, door een burgerlijke of handelsvennootschap, van het recht van terugname gesteund op artikel 16, 1^o. Het was volstrekt noodig in onderhavig geval dit recht te beperken, zooniet zou de verbodsbepaling van het 2^o lid van artikel 19 door de vennootschappen kunnen omzeild worden. Dit artikel heeft tot doel een winstberekening te keer te gaan welke door de kleine en middelmatige handelaars geducht wordt vanwege ondernemingen die over belangrijke kapitalen beschikken en deze zouden kunnen aanwenden om, met het doel hun bedrijvigheid uit te oefenen in een lokaal met handels- of nijverheidsbestemming, het gansche gebouw zouden koopen om, op het einde van de huurovereenkomst,

Le 2^e) de l'article 19 subordonne le droit de reprise au paiement d'une indemnité d'éviction au cas de l'établissement ou du déplacement d'une succursale.

Cette disposition vise à défendre les petits et moyens fonds de commerce contre la concurrence des entreprises à succursales multiples. Le Gouvernement a estimé, par contre, que l'agrandissement par un commerçant ou un industriel de ses locaux par l'acquisition d'un immeuble voisin était un postulat logique de la prospérité de son fonds qu'on ne peut raisonnablement sanctionner de la charge d'une indemnité. La question de preuve est abandonnée aux voies du droit commun et, parmi celles-ci, aux présomptions de fait.

L'article 20 tend à prévenir une fraude possible: la vente d'un fonds de commerce avec bail au profit de l'acheteur, peut n'être, de la part du vendeur, que la réalisation du dessein occulte de faire « valoriser », par un tiers actif et compétent, un établissement à destination industrielle et commerciale que le cédant avait, dès l'origine, l'intention arrêtée de reprendre pour lui-même. Le vendeur qui nourrit pareil dessein a le moyen de le réaliser ouvertement et sans duper quiconque: il consiste pour lui dans le fait de donner à bail conjointement l'immeuble et le fonds de commerce. Il ne serait dès lors, à la fin du bail, débiteur envers son locataire que de l'indemnité prévue par l'article 41.

On pourrait se demander pourquoi le projet a cru devoir consacrer un texte spécial à l'hypothèse du bailleur qui cumule cette qualité avec celle du vendeur du fonds de commerce et ne pas la soumettre purement et simplement aux prescriptions de l'article 34? Il importe de souligner ici que l'article 34 ne vise que le cas où le nouvel occupant exercerait un commerce ou une industrie en tout ou partie similaire au négoce du locataire sortant. L'article 20 dépasse cette hypothèse: il est d'une portée générale et s'applique à tous les cas où le vendeur d'un fonds de commerce, bailleur des locaux, entend reprendre ceux-ci pour leur donner une affectation quelconque, fût-elle exclusive de toute espèce de négoce. Vendeur, et par suite garant envers l'acquéreur de son propre fait, il devait lui être interdit de puiser dans sa qualité de bailleur la possibilité d'évincer sans indemnité celui auquel il a donné l'espoir légitime d'exercer indéfiniment le commerce cédé.

**

Les articles 21 à 33 organisent le débat judiciaire qui, à défaut d'accord, va mettre les parties en présence.

C'est, avant tout, un essai de conciliation dans ce domaine où l'entente amiable est particulièrement souhait-

den. Le huurder er uit te zetten door uitoefening van het recht van terugname.

Het artikel 19, 2^e) stelt het recht van terugname afhankelijk van de betaling van een uitwinningvergoeding ingeval van vestiging of van overplaatsing van een filiaal.

Deze beschikking wil de kleine en middelmatige handelszaken beschermen tegen de mededinging van de filiaalondernemingen. De Regeering is daarentegen van oordeel dat de uitbreiding, door een handelaar of een industrieel, van zijn lokalen door den aankoop van een aanpalend gebouw een vooropgesteld bewijs was van den voorspoed van zijn zaak, hetgeen redelijkerwijze niet met het betalen van een schadeloosstelling zou mogen bestraft worden. Het bewijzen er van is aan de middelen van het gemeen recht overgelaten en onder deze aan de feitelijke vermoedens.

Het artikel 20 strekt er toe een mogelijk bedrog te voorkomen: de verkoop van een handelszaak met huur-overeenkomst ten voordeele van den koper kan, vanwege den verkoper slechts de verwezenlijking zijn van het verborgen inzicht, door een actieven en bevoegden derde, een inrichting met handels- of nijverheidsbestemming te doen « valoriseeren », als wanneer de overdrager van den beginne af vast besloten was het voor zichzelf over te nemen. De verkoper die dergelijk inzicht koestert, verkeert in de mogelijkheid zijn plannen openlijk uit te voeren en zonder iemand te bedriegen, nl. door het onroerend goed en de handelszaak gezamenlijk te verhuren. Zoodoende zou hij, bij het verstrijken van de huurovereenkomst, aan zijn huurder slechts de bij artikel 41 voorziene vergoeding moeten betalen.

Men zou zich kunnen afvragen waarom men het noodig heeft geacht in het ontwerp een specialen tekst te wijden aan de veronderstelling van den verhuurder, die tevens verkoper is van de handelszaak en waarom dit geval niet eenvoudigweg aan de voorschriften van artikel 34 werd onderworpen? Hier dient er op gewezen dat artikel 34 slechts doelt op het geval waarin de nieuwe gebruiker een handels- of nijverheidsbedrijf zou uitoefenen dat geheel of gedeeltelijk hetzelfde is als dat van den uittredenden huurder. Artikel 20 reikt verder dan deze veronderstelling: het heeft een algemeene draagwijdte en slaat op alle gevallen waarin de verkoper van een handelszaak, verhuurder der lokalen, het inzicht heeft deze terug te nemen om ze voor het even welk doeleinde te gebruiken, zelfs al zou dit met handel niets gemeens hebben. Daar hij verkoper is en dienvolgens borg staat tegenover den verkrijger van zijn eigen zaak, moest het hem verboden worden in zijn hoedanigheid van verhuurder de mogelijkheid te putten om, zonder vergoeding, diengene te verdringen aan wien hij de rechtmatige hoop heeft geschonken den afgestanen handel voor onbepaalden duur te kunnen drijven.

**

De artikelen 21 tot 33 regelen het gerechtelijk debat dat, bij gebrek aan overeenkomst, de partijen tegenover elkaar zal stellen.

Het betreft eerst en vooral een poging tot verzoening op een gebied waar de minnelijke verstandhouding tusschen

table. On ne s'étonnera pas que le devoir de tenter la réalisation de cet accord ait été dévolu au juge de paix. C'est le magistrat conciliateur par excellence : les statistiques de l'application quotidienne des lois temporaires sur les loyers le démontrent éloquentement.

Le projet en fait également, au contentieux, le juge du premier degré. A raison de l'étendue restreinte de son ressort par rapport à celui de la compétence territoriale des tribunaux, de ses contacts plus fréquents et plus directs avec ses justiciables, il est mieux placé que quiconque pour apprécier les questions délicates que va soulever la procédure contentieuse, dont au surplus les délais prescrits disent assez qu'elle requiert la célérité pour ne pas excéder en général la durée du bail dont litige.

Une des questions les plus délicates que le juge aura à trancher et qui sera, sans doute, la matière la plus fréquente des litiges, est l'établissement du loyer que le preneur aura à payer, soit en cas de renouvellement du bail, soit en cas de demande de revision en cours de bail.

Elle entraînera toujours l'examen d'une question intime liée à la détermination du loyer par le juge : celle de la valeur locative normale. Fréquemment, une autre influera sur la marche du débat : celle de l'offre d'un tiers.

C'est, dans la plupart des cas, en vue d'une majoration de loyer demandée par le bailleur que ce dernier allèguera l'écart entre le prix du bail finissant et la valeur locative normale des locaux. Plus rarement, sauf les périodes de crise intense, la prétention à une réduction de ce prix sera-t-elle émise par le locataire.

Dans les deux cas, l'expertise est la mesure d'instruction à laquelle le juge ne manquera pas de recourir.

Il appartient au juge de paix d'investir de sa confiance des techniciens éprouvés. Dans ce domaine, quand les intérêts en présence se chiffreront par une certaine valeur, il n'hésitera vraisemblablement pas à désigner un collègue comportant par exemple un expert en immeubles, un expert comptable, un négociant notable. De bonne heure des précédents s'établiront qui fourniront une base de plus en plus sûre d'estimation.

L'intervention de l'offre d'un tiers exercera sur le débat une incidence que le projet devait envisager. Elle peut être d'abord, dans l'appréciation de la valeur locative normale, un élément de comparaison qu'aucun expert ne pourrait écarter a priori. Elle est par ailleurs un facteur inéluctable dans le jeu de la loi de l'offre et de la demande. Mais les fraudes eussent été aussi nombreuses qu'aisées si le projet s'était contenté d'en prévoir le fait sans autrement réglementer. L'offre doit être sérieuse et il n'était

verhuurder en huurder, hoogst wenschelijk is. Men zal er zich niet over verwonderen dat de taak, deze verstandhouding te betrachten aan den vrederechter werd overgelaten. Hij is de verzoenende magistraat bij uitstek : de statistieken van de dagelijksche toepassing der tijdelijke wetten op de huurpachten, zijn hiervan een sprekend bewijs.

Zoo wordt hij dan ook in het ontwerp, waar het om geschillen gaat, als een rechter van eersten aanleg aangezien. Gelet op den beperkten omvang van zijn rechtsgebied ten overstaan van de omvangrijke territoriale bevoegdheid der rechtbanken, en op zijn veelvuldiger en rechtstreekscher omgang met zijn rechtsonderhoorigen, is hij, beter dan om 't even wie, bij machte om te oordeelen over de kiesche vraagstukken welke de eigenlijke rechtspleging zal opwerpen. De voor deze rechtspleging opgelegde termijnen wijzen er genoegzaam op dat hier spoed geboden is om, over 't algemeen, den duur van de betwiste huurovereenkomst niet te overschrijden.

Een der meest kiesche vraagstukken dat de rechter zal op te lossen hebben en dat ongetwijfeld het voorwerp der meeste betwistingen zal uitmaken, is het vaststellen van den door den huurder te betalen huurprijs, hetzij ingeval van hernieuwing van de huurovereenkomst, hetzij ingeval van aanvraag tot herziening in den loop der huurovereenkomst.

Deze kwestie brengt altijd het onderzoek van een vraagstuk met zich, dat nauw verband houdt met de bepaling van den huurprijs door den rechter : dit van de normale huurwaarde. In den loop van het debat, zal dikwijls ook een andere kwestie naar voren worden gebracht : deze van het aanbod van een derde.

In de meeste gevallen is het met het oog op een verhooging van den huurprijs, die door den verhuurder gevraagd wordt, dat deze laatste het verschil tusschen den prijs van de huurovereenkomst die ten einde loopt en de normale huurwaarde van de lokalen, aanvoert. Tenzij in een hevige crisisperiode, komt het minder voor dat de aanspraak op een vermindering van dien prijs van den huurder uitgaat.

In beide gevallen is het deskundig onderzoek de maatregel tot dewelke de rechter zeker zijn toevlucht zal nemen.

De vrederechter zal zijn vertrouwen moeten schenken aan ervaren technici. Wanneer op dat gebied de betrokken belangen een zekere waarde zullen vertegenwoordigen, zal hij waarschijnlijk niet aarzelen een college aan te duiden bestaande bij voorbeeld uit een deskundige in onroerende goederen, een expert-boekhouder, een aanzienlijk handelaar. Het zal niet lang duren of er zullen voorgaanden geschapen worden, welke een hoe langer hoe zekerder wordenden grondslag voor de schattingen zullen uitmaken.

Het opdagen van een aanbod door een derde zal op het debat een invloed uitoefenen, die in het ontwerp moest onder oogen genomen worden. Bij de schatting van de normale huurwaarde, kan het ten eerste als element van vergelijking dienen, dat geen enkel deskundige a priori van de hand zou wijzen. Het is vervolgens een onvermijdelijke factor in het spel van de wet van vraag en aanbod. De ontduikingen zouden echter evenzoo talrijk als gemakkelijk geweest zijn, indien het ontwerp zich ermee

de meilleur moyen d'en contrôler la sincérité que l'intervention volontaire ou forcée du tiers au débat, soit devant le juge, soit devant les experts, aux fins d'y souscrire la pollicitation que lui impose l'article 28. Dès lors, les droits du preneur sortant vont être sauvegardés dans toute la mesure raisonnable : il peut faire une offre égale et se verra préférer au tiers ; il peut contester la sincérité de l'offre et prouver qu'elle est dénuée de réalité, auquel cas le loyer sera fixé à la valeur locative normale, ce dont le preneur ne peut se plaindre ; il peut prétendre aussi que l'offre tierce excède la valeur locative normale et il devra être statué par le juge sur cette allégation.

Mais ici se pose un problème des plus délicats : en droit commun strict, le principe de la liberté des conventions ferait reconnaître au bailleur la faculté illimitée d'accepter l'offre tierce quelqu'écart en plus qu'elle présente avec la valeur locative reconnue normale. Economiquement, socialement, l'exercice de cette faculté peut mener à l'éviction de petits ou moyens commerçants au profit d'entreprises disposant d'un plus gros capital et à la disparition progressive des fonds de commerce de médiocre importance. C'est l'un des aspects les plus angoissants du problème de la perexistence des classes moyennes.

Le projet adopte une solution transactionnelle. Le bailleur a la faculté d'accepter l'offre d'un tiers même s'il est jugé qu'elle dépasse la valeur locative normale. Mais si elle l'excède de plus du quart, le locataire sortant aura droit à l'indemnité d'éviction. La spéculation, peut-être, a la voie libre, mais elle ne fera pas de victime dans la personne du preneur qu'elle évince.

Il importait de prévoir l'hypothèse où, dans les lieux délaissés par un preneur déchu du droit de renouvellement à raison de la surenchère d'un nouvel occupant échappant à l'indemnité d'éviction, cet occupant exercerait un commerce ou une industrie en tout ou partie similaires à ceux du locataire sortant. Le projet instaure au profit de ce dernier une action tendant à l'octroi d'une indemnité mesurée à la valeur de l'accroissement de clientèle et d'achalandage procurés au fonds par le preneur évincé.

Cette action procède des principes de l'enrichissement sans cause. Il est logique, dès lors, que l'indemnité ait pour débiteurs ceux-là même qui bénéficient du profit : le bailleur dont le revenu locatif se trouve accru, l'exploitant qui, sans bourse délier, trouve clientèle et achalandage et

tevreten gesteld had, het feit te voorzien zonder er een gepaste regeling voor te zoeken. Het aanbod moet ernstig zijn en er bestond geen beter middel om er de oprechtheid van te controleeren, dan de vrijwillige of gedwongen tussenkomst van derden in het debat, hetzij vóór den rechter, hetzij vóór de deskundigen, ten einde er de eenzijdige belofte te onderteekenen, die hem bij artikel 28 opgelegd wordt. Zoodoende zullen de rechten van den uittredenden huurder in een redelijke mate gevrijwaard worden : hij mag een gelijkwaardig aanbod doen en hem zal de voorkeur gegeven worden boven den derde ; hij mag de oprechtheid van het aanbod betwisten en bewijzen dat het van werkelijkheid ontbloomt is, in welk geval de huurprijs zal vastgesteld worden op de normale huurwaarde, waarover de huurder niet mag klagen ; hij mag beweren dat het aanbod door een derde gedaan, de normale huurwaarde overschrijdt, bewering waarover de rechter uitspraak zal doen.

Hier echter dringt zich een der meest kiesche vraagstukken op : in het strikt gemeen recht, zou het beginsel van de vrijheid der overeenkomsten aan den verhuurder het onbegrensd recht toekennen een aanbod door derden gedaan, aan te nemen, welk ook het verschil in plus weze vergeleken bij de als normaal erkende huurwaarde. Van economisch en sociaal standpunt uit, kan de uitoefening van dit recht aanleiding geven tot de verdringing van de kleine en middelmatige handelaars ten gunste van ondernemingen die over een grooter kapitaal beschikken en tot de geleidelijke verdwijning der handelszaken van minder belang. Dit is een der meest beangstigende uitzichten van het vraagstuk van het voortbestaan van den middenstand.

Het ontwerp neemt een door minnelijke schikking tot stand te brengen oplossing aan. Het staat den verhuurder vrij het aanbod van een derde te aanvaarden, zelfs indien geoordeeld wordt dat het de normale huurwaarde overschrijdt. Als het deze echter met meer dan een vierde te boven gaat, dan zal de uittredende huurder recht hebben op de uitwinningsvergoeding. Dit beteekent wellicht dat de winstberekening vrij spel heeft, doch zij zal geen slachtoffer maken in den persoon van den uitgewonnen huurder.

Het was in alle geval van belang de hypothese te voorzien dat, in de lokalen verlaten door een huurder die uit zijn recht op hernieuwing ontzet werd wegens opbod van een aan de uitwinningsvergoeding niet onderworpen nieuwen gebruiker, deze laatste een handel of een nijverheid zou exploiteeren, in het geheel of slechts ten deele gelijkend op den handel of de nijverheid van den uittredenden huurder. Ten gunste van dezen laatste voorziet het ontwerp een vordering strekkende tot het toekennen van een vergoeding, in verhouding tot de waarde van den aangroei der clientèle en der beklanting die door den uitgewonnen huurder aan de zaak werden gegeven.

Deze vordering gaat uit van de beginselen der verrijking zonder oorzaak. Derhalve komt het logisch voor dat de vergoeding uitgekeerd worde door degenen, die van het voordeel genieten : de verhuurder, wiens huurinkomen verhoogd wordt, de exploitant die, zonder een cent te

les incorpore à son patrimoine. C'est à coup sûr que le droit à indemnisation est conféré ici au locataire sortant. Dès l'instant, en effet, où une valeur locative normale estimée en fonction des éléments visés par l'article 26 a été fixée par jugement, il paraît hors de doute que, dans le cas qui nous occupe, c'est au fait du preneur sortant que l'on peut attribuer l'accroissement qui excède cette valeur.

Il va de soi que, dans la même hypothèse, le preneur évincé pourrait éventuellement cumuler avec cette action d'enrichissement, celle prévue par l'article 38.

Enfin, le preneur exclu par l'offre tierce du droit de renouvellement peut si, après son départ, la non-sincérité de cette offre apparaissait au comportement du bailleur, invoquer utilement l'article 35.

Un ordre de litige que la demande de renouvellement de bail provoquera assez fréquemment a trait, soit aux stipulations accessoires, telles la répartition des charges, le transfert d'un bail à l'autre, la suppression ou l'insertion d'une clause d'échelle mobile des loyers, soit au mode de jouissance. Le bailleur dans sa réponse à l'interpellation de son locataire au sujet du renouvellement éventuel du bail aura subordonné la reconduction à certaines modifications, à l'adoption de clauses nouvelles, exigera l'insertion, dans le bail à conclure, d'une clause du bail en cours dont le locataire sollicite au contraire l'exclusion ou rejettera la teneur d'une stipulation nouvelle suggérée par le locataire.

Il est loisible au preneur, même si les prétentions du bailleur à l'égard des modalités du bail à renouveler sont reconnues fondées, de ne pas les agréer.

Il est libre aussi de répudier un loyer jugé conforme à la valeur locative normale, comme de refuser à faire une offre égale à l'offre d'un tiers, mais il se trouvera, dans les deux cas, déchu du droit au renouvellement et le projet se borne à régler la forme de ce refus pour qu'il soit hors de contestation ou à présumer l'acceptation par le preneur sortant de la décision judiciaire en cas de silence de sa part. C'est l'objet de l'article 31.

••

L'appel des décisions rendues par les juges de paix ressort à la compétence des tribunaux de première instance. Quatre dispositions particulières énoncées par l'article 33 dérogent ici au droit commun en ce qui touche la compétence et la procédure.

Les jugements sont toujours susceptibles d'appel, quel que soit le montant de la demande, eu égard à la valeur des intérêts qui seront généralement en jeu. L'appel sera

betalen, cliënteel en beklanting vindt en ze in zijn patrimonium opneemt. Hier wordt dan ook terecht het recht op schadeloosstelling aan den uittredenden huurder toegekend. Inderdaad, van het oogenblik af dat een normale huurwaarde, geraamd op grond van de elementen bedoeld bij artikel 26, bij vonnis bepaald wordt, valt het niet te betwijfelen dat in onderhavig geval, de verhoging die deze waarde overschrijdt aan den uittredenden huurder te danken is.

Het spreekt vanzelf dat, in dezelfde veronderstelling, de uitgewonnen huurder eventueel bedoelde vordering tot verrijking met deze voorzien bij artikel 38 zou kunnen samenvoegen.

Tenslotte, kan de door het aanbod van derden uit zijn recht tot hernieuwing gesloten huurder, nuttig beroep doen op artikel 35 indien, na zijn vertrek, de onoprechtheid van dit aanbod zou blijken uit de houding van den verhuurder.

Een soort van geschil dat de aanvraag tot hernieuwing van de huurovereenkomst nog al dikwijls zal uitlokken, heeft betrekking, hetzij op de bijkomende bepalingen, zooals de verdeling der lasten, het overbrengen van de eene huurovereenkomst in de andere, de afschaffing of inlassing van een beding over de beweeglijke schaal der huurprijzen, hetzij op de wijze van in genottreding. In zijn antwoord op de interpellatie van zijn huurder betreffende de gebeurlijke hernieuwing van de huurovereenkomst, zal de verhuurder de stilzwijgende wederinhuring ondergeschikt maken aan zekere wijzigingen, aan het aannemen van nieuwe clausules; hij zal eischen dat, in de te sluiten huurovereenkomst, een clausule van de loopende huurovereenkomst worde opgenomen, welke clausule de huurder integendeel zou willen uitgesloten zien of hij zal de inhoud van een door den huurder voorgestelde nieuwe bepaling verwerpen.

Het staat den huurder vrij de aanspraken van den verhuurder ten opzichte van de modaliteiten van de te hernieuwen huurovereenkomst niet aan te nemen, zelfs wanneer deze aanspraken als gegrond erkend zijn.

Het staat hem ook vrij een huurprijs, die aangezien wordt als overeenstemmend met de normale huurwaarde, niet te aanvaarden, zooals hij ook kan weigeren een aanbod te doen dat gelijkwaardig is aan dit van een derde, maar in beide gevallen zal hij echter het recht tot hernieuwing verliezen en het ontwerp beperkt er zich toe, de vorm van deze weigering te regelen, zoodat deze niet betwist zou kunnen worden, of de aanneming door den uittredenden huurder van de rechterlijke beslissing, bij diens zwijgen, te vermoeden. Dit is het voorwerp van artikel 31.

••

Het beroep tegen de beslissingen getroffen door de vrederechters, valt onder de bevoegdheid van de rechtbanken van eersten aanleg. Vier bijzondere beschikkingen, in artikel 33 vermeld, wijken hier, wat de bevoegdheid en de procedure betreft, van het gemeen recht af.

Gezien de waarde der belangen die over het algemeen op het spel staan, kan tegen de vonnissen steeds beroep aangetekend worden, welk ook het bedrag der aanvraag

débatu devant une chambre spéciale — siégeant à trois juges — pour assurer l'unité de jurisprudence dans un même ressort territorial, cette unité étant particulièrement désirable en des litiges portant sur la valeur locative de biens sis dans ce ressort. La cause sera directement introduite devant cette chambre et un délai est imparti aux juges pour statuer, pour raison de célérité. Il eût été impossible à la loi de sanctionner ce délai autrement que par la prise à partie qui apparaîtrait excessive. C'est une question de discipline judiciaire. Au reste, une contrainte indirecte pressera le bailleur de réclamer jugement et les juges de fixer la situation juridique des parties dans le délai imparti: le projet stipule que les choses demeureront en état, donc que le preneur continuera à occuper les lieux, jusqu'à la décision définitive pour le cas où celle-ci interviendrait après l'échéance du bail. Par ailleurs, eu égard à la nature des sentences qui peuvent intervenir, une exécution provisionnelle n'est guère concevable dans cette hypothèse. Le refus du preneur, définitivement privé ou déchu du droit de renouvellement, de quitter les lieux à l'échéance du bail, trouvera sa sanction dans le droit commun.

Certaines dispositions fondamentales du projet ne peuvent manquer d'inspirer aux esprits dépourvus de scrupule le désir d'en éluder la rigueur par la fraude. Il importait de prévoir et de sanctionner celle-ci.

L'article 34 énonce, dans cet ordre d'idées, une prohibition générale quant aux personnes et en principe absolue: interdiction pour quiconque, bailleur ou tiers, d'exercer dans les locaux repris un commerce similaire à celui du locataire sortant, à moins que celui-ci n'ait été préalablement indemnisé dans la mesure déterminée par l'article 16, 5°). La sanction est également sévère pour le bailleur, soit qu'il ait déclaré vouloir reprendre les lieux pour lui-même, soit qu'il ait justifié cette reprise par l'intention d'y établir ses proches et pour le nouvel occupant *conscius fraudis*. Contre ceux-ci, dont la mauvaise foi serait patente en ce qu'elle révélerait le dessein non douteux de s'accaparer sans bourse délier des clientèle et achalandage appartenant au locataire sortant, ce locataire pourra, tant qu'il n'est pas entièrement payé de l'indemnité d'éviction, cumuler avec l'action tendant à l'octroi de celle-ci l'action en cessation des opérations commerciales entreprises au mépris de l'interdiction.

Le projet analyse ensuite les éléments de l'indemnité d'éviction. Elle comprend, avant tout, les frais normaux de déménagement. Il va sans dire que les débiteurs de l'indemnité ne peuvent, même à titre de sanction de leur dol, être grevés de débours extraordinaires ou inopportuns.

zij. Ten einde de eenheid van rechtspraak, die bijzonder wenschelijk is in rechtsgedingen die betrekking hebben op de huurwaarde van goederen in dit gebied gelegen, in een zelfde rechtsgebied te verzekeren, zal over het beroep geoordeeld worden door een speciale kamer met drie rechters. De zaak zal rechtstreeks bij deze kamer ingeleid worden en, daar hier spoed vereischt is, wordt een termijn om uitspraak te doen aan de rechters opgelegd. Het ware den wetgever onmogelijk geweest dezen termijn op een andere wijze te doen eerbiedigen dan door een verhaal op den rechter, dat overdreven mocht schijnen, mogelijk te maken. Het geldt hier een kwestie van rechterlijke tucht. Overigens, zal een onrechtstreeksche druk den verhuurder aanzetten het vonnis te eischen en de rechters er toe drijven den juridischen toestand van de partijen, binnen den gegeven termijn vast te leggen: het ontwerp bepaalt inderdaad dat de zaken zullen in den staat blijven waarin ze zich bevinden, dus dat de huurder de lokalen zal blijven bezetten, tot aan de definitieve beslissing, voor het geval dat deze laatste zou genomen worden na het vervallen van het huurcontract. Anderzijds is, in deze veronderstelling, een tenuitvoerlegging bij voorraad, niet denkbaar, gelet op den aard van de vonnissen die kunnen uitgesproken worden. Het geval van den huurder, welke definitief beroofd of vervallen is van het recht op hernieuwing en weigert de lokalen bij het vervallen van het huurcontract te verlaten, zal volgens het gemeen recht beslecht worden.

Sommige fundamenteele beschikkingen van het ontwerp zullen bij sommige gewetenlooze geesten het verlangen opwekken zich door bedrog aan de gestrengheid ervan te onttrekken. Het was van belang dit te voorzien en het te bestraffen.

In deze gedachtengang wordt in artikel 34 een in principe absoluut algemeen verbod uitgedrukt, althans: voor wat de personen betreft: het is iedereen, verhuurder of derde, verboden in de teruggenomen lokalen een handel te drijven, gelijkaardig met dien van den uittredenden huurder, tenzij deze voorafgaandelijk werd schadeloos gesteld, zooals bepaald bij artikel 16, 5°). De sanctie is even streng en voor den nieuwen huurder « *conscius fraudis* » en voor den verhuurder, hetzij hij verklaard heeft de lokalen voor zichzelf te willen terugnemen, hetzij hij deze herneming gewettigd heeft door zijn inzicht er zijn naastbestaanden onder te brengen. Tegen diegenen waarvan de kwade trouw klaar zou blijken, daar zij het niet te betwijfelen inzicht zou onthullen dat ze zich van de cliënteel en de beklanting van den uittredenden huurder willen meester maken, zonder ook maar één cent te betalen, zal deze huurder, voor zoover hem de uitwinningsvergoeding niet in haar geheel werd uitbetaald, de vordering tot het verleenen van deze vergoeding met de vordering tot staking van de, in weerwil van het verbod ondernomen handelsverrichtingen kunnen samenvoegen.

Het ontwerp ontleedt vervolgens de bestanddeelen van de uitwinningsvergoeding. Deze omvat voor alles de normale verhuizingskosten. Het is vanzelfsprekend dat diegenen die de vergoeding schuldig zijn, zelfs niet als straf voor hun bedrog, tot buitengewone of ongepaste uitgaven kunnen gehouden worden.

Elle comprend ensuite les frais normaux de réinstallation, et le texte appelle ici quelques commentaires. Il a paru qu'il convenait de distinguer entre le matériel transportable par le preneur sortant dans un nouveau local et pour lequel seuls les frais de réadaptation peuvent entrer en ligne de compte, et le matériel au sens général du terme (décoration, appareils, mobilier fixé au sol, etc.) qu'il a dû abandonner à raison de l'impossibilité de l'enlèvement et du transport. Ce matériel, il doit en acquérir l'équivalent et il doit être entendu que l'on ne peut prendre ici en considération que l'équivalent. L'indemnité d'éviction dépasserait cependant le dommage qu'elle doit effectivement réparer si l'on bonifiait purement et simplement au preneur le coût d'acquisition du matériel de remplacement. En effet, les installations qu'il n'a pu enlever, encore qu'il en eût conservé l'usage s'il avait obtenu le renouvellement de son bail, pâtissent d'un certain degré d'usure et ont dû être par lui amorties en tout ou en partie. Il importe donc de tenir compte de cet amortissement et d'en déduire l'estimation de la valeur d'acquisition du matériel neuf. Il s'agit, d'autre part, d'un amortissement réel et non pas seulement d'un amortissement purement comptable. C'est ce qu'entendent traduire les mots « compte tenu éventuellement de la valeur actuelle des installations intransportables ».

La responsabilité solidaire du nouvel occupant avec le bailleur quant au paiement de l'indemnité d'éviction se justifie aisément à raison d'une participation consciente à ce dépouillement, s'il est établi qu'il a connu ou dû connaître le genre de fonds de commerce précédemment exploité et les conditions dans lesquelles s'est effectuée la retraite de son prédécesseur. On présumera sans injustice cette connaissance si l'entrée en jouissance du nouvel occupant suit de près l'échéance du bail non renouvelé. Hors le cas fort rare où le bailleur aurait fait disparaître toute trace du négoce précédemment exercé et où les voisins auraient gardé un mutisme absolu, il est impossible d'admettre l'ignorance de l'entrant. A lui d'interpeller le bailleur sur le point de savoir si son prédécesseur a renoncé à son droit au renouvellement ou s'en trouve déchu, ou s'il a été indemnisé et de se faire représenter éventuellement la quittance de l'indemnité.

Mais on peut aisément concevoir des cas où le nouvel occupant justifierait de sa bonne foi. Il peut avoir contracté plusieurs mois après le départ du locataire sortant avec un bailleur qui se serait livré à un simulacre d'occupation personnelle. Sa religion peut aussi avoir été surprise par l'affirmation du bailleur que le preneur sortant n'avait pas sollicité le renouvellement de son bail, fait négatif dont il lui était impossible de contrôler la réalité. C'est pour-

Zij omvat verder de normale kosten voor de wederinrichting, en hier vergt de tekst eenigen uitleg. Het bleek dat er onderscheid moest gemaakt worden, tusschen het materiaal dat door den uittredenden huurder in een nieuw lokaal kan vervoerd worden, en waarvoor enkel de wederaanpassingskosten in aanmerking mogen genomen worden, en het materiaal, in den algemeenen zin van het woord (versiering, toestellen, aan den grond vastgemaakt mobilair), dat hij heeft moeten achterlaten daar hij het onmogelijk kan wegnemen en vervoeren. Van dit materiaal kan hij slechts de gelijkwaardigheid verkrijgen, en het is wel te verstaan dat slechts de gelijkwaardigheid in aanmerking mag genomen worden. De uitwinningsvergoeding zou evenwel de schade, die zij daadwerkelijk moet vergoeden, overtreffen, indien men den huurder doodeenvoudig voor de aankoopkosten van het vervangingsmateriaal zou vergoeden. Inderdaad, de installaties die hij niet heeft kunnen meenemen, zelfs indien hij er het gebruik van behouden had, in geval van hernieuwing van zijn huurovereenkomst, hebben van een zekeren graad van slijtage geleden, en moest door hem geheel of gedeeltelijk afgeschreven. Er dient dus met deze afschrijving rekening gehouden, en er de raming van de aankoopwaarde van het nieuw materiaal van afgetrokken. Het gaat hier anderdeels over een daadwerkelijke afschrijving en niet slechts over een zuiver boekhoudkundige afschrijving. Het is wat bedoeld wordt door de woorden: « eventueel rekening gehouden met de actueele waarde van de niet-vervoerbare installaties. »

De hoofdelijke verantwoordelijkheid van den nieuwen gebruiker en den verhuurder, wat de betaling van de uitwinningsvergoeding betreft, wordt gemakkelijk gerechtvaardigd door een bewuste deelname aan deze sorteering, indien het vaststaat dat hij den aard van de te voren geëxploiteerde handelszaak en de voorwaarden, onder dewelke zijn voorganger zich teruggetrokken heeft, heeft gekend of heeft moeten kennen. Men mag zonder vrees voor onrechtvaardigheid van dit beginsel uitgaan, indien de ingentreding van den nieuwen gebruiker onmiddellijk op het vervallen van de niet hernieuwde huurovereenkomst volgt. Uitgenomen het zeer zeldzame geval waarin de verhuurder elk spoor van den te voren uitgeoefenden handel zou hebben doen verdwijnen en waarin de geburen een volstrekt stilzwijgen zouden bewaard hebben, is het onmogelijk de onwetendheid van den nieuwen huurder, aan te nemen. Het is zijn taak den verhuurder te ondervragen nopens de vraag te weten of zijn voorganger van zijn recht op hernieuwing afgezien heeft of ervan vervallen is, of hij vergoed werd; hij kan zich eventueel de kwijting van de vergoeding laten voorleggen.

Maar men kan zich gemakkelijk gevallen indenken, waarin de nieuwe gebruiker zijn goede trouw zou bewijzen. Hij kan verschillende maanden, na het vertrek van den uittredenden huurder, een overeenkomst gesloten hebben met den verhuurder, die den schijn zou verwekt hebben persoonlijk de lokalen te bezetten. Zijn goede trouw kan ook verschalkt geweest zijn door de bevestiging van den verhuurder, dat de uittredende huurder de hernieuwing van

quoi le projet s'est gardé de présumer en tout cas le concert frauduleux entre le bailleur et le nouvel occupant. Il va sans dire que la bonne foi du bailleur ne sera jamais admissible; lors même que celui-ci serait décédé, ses ayants-droits ont la possibilité et le devoir de rechercher dans quelles conditions s'est opéré le départ du locataire précédent. L'action tendant à l'octroi de l'indemnité d'éviction sera donc toujours ouverte à ce locataire contre le bailleur ou ses héritiers. Elle doit lui être refusée contre le nouvel occupant de bonne foi. Mais le projet devait assurer en tout cas au locataire sortant la certitude d'un dédommagement substantiel et prévoir dès lors l'hypothèse de l'insolvabilité totale ou partielle du bailleur. Pour cette éventualité, le projet concède au preneur sortant contre le nouvel occupant l'action en paiement de l'indemnité dite d'enrichissement, ce qui est peut-être une application extensive des principes régissant ce quasi-contrat. Mais, à la différence de la législation française qui admet en ce cas le cumul des deux actions, le projet ne confère de recours contre le nouvel occupant qu'à titre subsidiaire et pour l'hypothèse seulement où l'indemnité d'éviction, qui représente par définition la réparation complète du préjudice causé au locataire sortant par le non-renouvellement du bail, ne pourrait être intégralement récupérée contre le bailleur.

Il reste à définir le commerce « similaire ». Il va sans dire que c'est une question de fait. Il ne sera pas nécessaire pour admettre la similitude que les deux négoces aient intégralement le même objet. L'analogie existera dès l'instant où le successeur peut retenir une partie appréciable de la clientèle et de l'achalandage spécifique du locataire sortant. Qu'un maroquinier prenne la place d'un papetier vendant de la maroquinerie ou inversement, qu'un marchand de tabac et cigares succède à un libraire vendant aussi du tabac et des cigares ou vice-versa, il y aura incontestablement similitude. Un crémier qui débite de la charcuterie n'échappera pas à l'action sous le prétexte que son prédécesseur était charcutier seulement.

Les juges connaîtront de litiges moins aisés à résoudre. Que dire d'un restaurateur succédant à un cafetier? d'un cafetier succédant à un liquoriste ou inversement?

Le principe qui doit les guider est net: l'usurpation d'une partie appréciable de la clientèle sera généralement l'indice de l'exercice d'un commerce similaire.

**

zijn huurovereenkomst niet aangevraagd had, een negatief feit waarvan hij onmogelijk de waarachtigheid kan nagaan. Om die reden heeft men er zich voor gehoeven in het ontwerp in ieder geval de bedrieglijke eensgezindheid tusschen den verhuurder en den nieuwen huurder te vermoeden. Het spreekt van zelf dat de goede trouw van den verhuurder nooit kan aangenomen worden; zelfs mocht deze overleden zijn, hebben zijn rechthebbenden tot plicht en is het hun mogelijk te onderzoeken in welke omstandigheden het vertrek van den vorigen huurder heeft plaats gehad. De vordering tot het toekennen der uitwinningvergoeding zal dus steeds door den huurder, tegen den verhuurder of zijn erfgenamen, kunnen ingesteld worden. Wordt zij ingesteld tegen den nieuwen huurder, die te goeder trouw is, zoo moet ze hem geweigerd worden. In het ontwerp moest echter in ieder geval aan den uittredenden huurder de zekerheid van een substantieele schadeloosstelling gegeven worden en vandaar met de veronderstelling van het totaal of gedeeltelijk onvermogen tot betalen van den verhuurder rekening gehouden worden. Voor dit gebeurlijk geval, verleent het ontwerp den uittredenden huurder, tegen den nieuwen huurder, de vordering tot betaling van de verrijkingvergoeding, hetgeen wellicht neerkomt op een uitgebreide toepassing van de principes, die dit oneigenlijk-contract regelen, maar, in tegenstelling met de Fransche rechtspraak die in dit geval de samenvoeging van deze vorderingen toelaat, staat het ontwerp slechts beroep toe, tegen den nieuwen huurder in bijkomende orde en slechts dan wanneer de uitwinningvergoeding die, bij definitie, de volledige herstelling van de aan den uittredenden huurder door de niet-hernieuwing van de huurovereenkomst veroorzaakte schade vertegenwoordigt, niet geheel aan den verhuurder zou kunnen teruggevorderd worden.

De term « gelijkaardige » handel moet nog bepaald worden. Het spreekt vanzelf dat dit een kwestie van feiten is. Het zal niet noodig zijn om de gelijkaardigheid te aanvaarden, dat de twee handelszaken volledig hetzelfde voorwerp hebben. De analogie zal bestaan van het oogenblik af dat de opvolger een belangrijk gedeelte van de cliënteel en van de specifieke beklanting van den uittredenden huurder zal behouden. Er zal onbetwistbaar gelijkaardigheid bestaan, zoo een marokijnhandelaar de plaats inneemt van een papierhandelaar, die marokijnwaren verkocht of omgekeerd, of zoo een handelaar in tabak en sigaren een boekhandelaar opvolgt, die ook tabak en sigaren verkocht of omgekeerd. De zuivelhandelaar die bereide vleeschwaren in het klein verkoopt, zal niet aan de vordering ontsnappen, onder voorwendsel dat zijn voorganger enkel spekslager was.

De rechters zullen minder gemakkelijke geschillen op te lossen krijgen. Wat te zeggen van een restauratiehouder, die een herbergier opvolgt? van een herbergier die een likeurstoker opvolgt of omgekeerd?

Het voor hen richtinggevend beginsel is duidelijk: de onrechtmatige inbezitneming van een aanzienlijk deel van de cliënteel zal in 't algemeen een teken zijn van de uitoefening van een gelijkaardigen handel.

L'article 35 vise d'autres espèces de dol ayant pour objectif de rendre au bailleur, par le refus de renouvellement, la liberté de disposition des locaux dans un but autre que le rapt de la clientèle du preneur sortant.

Il convient de remarquer à cet égard que les motifs invoqués par le bailleur en application des paragraphes 1^o), 2^o) et 3^o) de l'article 16 sont péremptoires de leur nature. Les deux premiers ne souffrent aucune discussion judiciaire préalable. Si le locataire sortant tentait une procédure de conciliation, le juge ne pourrait qu'acter le refus du bailleur et les raisons invoquées, et le preneur n'en retirera qu'une preuve indiscutable de l'attitude négative de son bailleur.

Il en sera de même du refus de renouvellement fondé sur l'article 16, 3^o), si le bailleur appuie sa décision d'un projet ou de plans de travaux comportant une démolition des parties essentielles du gros œuvre de l'immeuble et une transformation consécutive des locaux.

C'est donc *ex post facto* qu'apparaît la sanction de la mauvaise foi de ce dernier. En principe, la preuve du dol résultera du fait de l'occupation par un tiers, même exerçant un négoce entièrement distinct du preneur sortant, de l'absence de transformation au sens strict que donne à ce terme l'article 16 ou de la vente de l'immeuble à un acquéreur non commerçant ou industriel. Toutes les actions de l'espèce ont été logiquement déferées, en premier ressort, à la compétence du juge de paix.

**

Le projet vise à munir la propriété commerciale de la sanction juridique qui lui faisait défaut. D'où cette conséquence que le bénéfice des dispositions nouvelles doit être réservé au locataire qui est en même temps propriétaire du fonds de commerce, qu'il l'exploite par lui-même ou par un préposé au sens strict du terme.

Ce principe entraînait les deux exceptions prévues par l'article 41. La première exception vise notamment le cas de l'association en participation en laquelle le bailleur participant aurait fait bail au gérant pour la durée de cette association. Il eût été inconcevable qu'en cas de dissolution de celle-ci, le gérant pût invoquer les dispositions organiques de la durée minimum du bail, du droit au renouvellement ou des indemnités diverses. Le droit commun s'appliquera donc.

La seconde exception se réalisera assez rarement, semble-t-il, le bail, portant à la fois sur l'immeuble et le fonds de commerce, étant une opération peu courante. Pour

Artikel 35 beoogt andere soorten van bedrog welke tot doel hebben den verhuurder, door de weigering van de hernieuwing de vrijheid van beschikking over de lokalen terug te geven met een ander inzicht dan het ontnemen van de cliënteel van den uittredenden huurder.

Dienaangaande moet worden opgemerkt dat de door den verhuurder bij toepassing van de paragrafen 1^o), 2^o) en 3^o) van artikel 16 ingeroepen beweegredenen, van nature uit beslissend zijn. De eerste twee dulden geen voorafgaande gerechtelijke behandeling. Mocht de uittredende huurder de verzoeningsprocedure wagen, zou de rechter slechts akte kunnen nemen van de weigering van den verhuurder en van de door dezen laatste ingeroepen redenen, en dit zou voor den huurder slechts een ontegensprekelijk bewijs zijn van de negatieve houding van zijn verhuurder.

Dit zal ook het geval zijn voor de weigering tot hernieuwing gegrond op artikel 16, 3^o), indien de verhuurder zijn besluit steunt op een ontwerp of op plannen van werken welke de afbraak van de wezenlijke deelen van den ruwbouw en daaropvolgende veranderingwerken van de lokalen, voor gevolg hebben.

Het is dus *ex post facto* dat de bekrachtiging van den kwaden trouw van dezen laatste aan het licht komt. In principe, zal het bewijs van het bedrog blijken, uit het feit van de ingebruikneming door een derde, zelfs wanneer deze een bedrijf uitoefent dat totaal verschillend is van dat van den uittredenden huurder, uit de afwezigheid van veranderingwerken in den strikten zin welke door artikel 16 aan dezen term wordt toegekend, of uit den verkoop van het onroerend goed aan een verkrijger, die noch handelaar is, noch industrieel. Alle soortgelijke vorderingen werden logischerwijze, in eersten aanleg, naar de bevoegdheid van den vrederechter verwezen.

**

Het ontwerp heeft tot doel de handelszaak te beschermen met de rechterlijke sanctie die haar totnogtoe ontbrak. Vandaar dat het voordeel van deze nieuwe beschikkingen moet voorbehouden worden aan den huurder die terzelfdertijd eigenaar is van de handelszaak, welke hij zelf exploiteert of laat exploiteeren door een aangestelde in den engen zin van het woord.

Dit principe gaf aanleiding tot de twee door artikel 41 voorziene uitzonderingen. De eerste uitzondering beoogt namelijk het geval van deelgenootschap waarin de deelnemende verhuurder met den zaakwaarnemer, voor den duur van deze deelgenootschap, een huurovereenkomst zou hebben afgesloten. Het zou onredelijk geweest zijn dat de zaakwaarnemer, ingeval van ontbinding van de deelgenootschap zich zou hebben kunnen beroepen op de organieke beschikkingen van den minimumduur der huurovereenkomst van het recht op hernieuwing of van de verscheidene vergoedingen. Dienvolgens zal het gemeen recht van toepassing zijn.

De tweede uitzondering zal zich blijkbaar vrij zelden voordoen aangezien de huurovereenkomst die tegelijkertijd op het onroerend goed en op de handelszaak slaat

qu'il y ait bail d'un fonds de commerce, il faut, bien entendu, qu'il existe un fonds de commerce. Qualifier bail d'un fonds de commerce la location d'un magasin vide, dépourvu de nom commercial, de clientèle, de marchandises, comme on s'est efforcé de le faire parfois, est une véritable dérision.

Dans de telles conditions, non seulement l'exception de l'article 41, 2°), ne jouerait pas, mais l'une ou l'autre des parties et les tiers intéressés poursuivraient efficacement la nullité absolue de pareille convention.

*
**

A peine de voir la plupart de ses prescriptions abolies par des conventions contraires souvent arrachées à la faiblesse du preneur, il était essentiel que le projet attribuât à ses dispositions le caractère impératif que leur donne l'article 42.

*
**

Le texte de l'article 43 traduit un vœu maintes fois exprimé par les commerçants et que l'on peut estimer légitime. A noter que même le locataire déchu du droit au renouvellement peut en réclamer le bénéfice.

*
**

Enfin, la question se posait de savoir si les étrangers résidant en Belgique pourraient invoquer les droits importants, exorbitants du droit commun, reconnus aux locataires par les dispositions nouvelles. L'article 44 exige, pour qu'ils soient admis à le faire, une réciprocité même simplement coutumière mais nettement spécifique. En cas de doute, c'est à l'étranger demandeur qu'il appartiendra d'administrer la double preuve :

1° qu'il existe dans le pays dont il est le citoyen un statut juridique de la propriété commerciale dans la mesure où le projet organise cette protection;

2° que nos nationaux sont admis, par le droit en vigueur dans ce pays, à s'en prévaloir. L'expression « droit en vigueur » a été choisie comme englobant toutes les formes normatives. Elle s'étend par suite même à la jurisprudence dans les pays comme l'Angleterre où le « précédent » a force de loi.

C'est le principe. Mais le projet laisse aux traités diplomatiques toute liberté d'y apporter des modifications. Les conventions conclues dans le passé, celles à venir dans lesquelles notre pays admettrait contre réciprocité les nationaux d'un autre Etat à jouir en général de tous les droits civils reconnus aux régnicoles emporteraient évidemment

doorgaans een weinig voorkomende rechtshandeling is. Opdat er zou kunnen gesproken worden van het in huur geven van een handelszaak moet er natuurlijk een handelszaak bestaan. Wanneer men als « huurovereenkomst van een handelszaak » betitelt de verhuring van een ledigen winkel, zonder handelsnaam, zonder cliënteel en zonder koopwaren, zooals men soms getracht heeft te doen, dan is dit een belachelijk iets.

In zulkdanige voorwaarden zou niet alleen de uitzondering van artikel 41, 2°), niet van toepassing zijn, maar zowel de eene als de andere van beide partijen alsmede de betrokken derden, zouden met nuttig gevolg de volstrekte nietigheid van de overeenkomst kunnen vorderen.

*
**

Daar afbreuk zou gedaan worden aan het grootste gedeelte dezer voorschriften, door strijdige overeenkomsten dikwijls van den zwakken huurder afgedwongen, was het volstrekt noodig dat het ontwerp aan zijn beschikkingen het gebiedend karakter toekende, in artikel 42 voorzien.

*
**

De tekst van artikel 43 geeft uiting aan een wensch welke door de handelaars herhaalde malen werd naar voren gebracht en welke men als gewettigd mag aanzien. Er valt op te merken dat zelfs de huurder, die vervallen is van het recht op hernieuwing, er het voordeel van kan inroepen.

*
**

Tenslotte stelde zich de vraag om te weten of de in België verblijvende vreemdelingen aanspraak zouden kunnen maken op de belangrijke rechten, welke verder reikten dan het gemeenrecht, en die aan de huurders toegerekend werden door de nieuwe beschikkingen. Opdat het hun zou toegelaten zijn dit te doen, eischt artikel 44 een zelfs eenvoudig gebruikelijke doch duidelijk specifieke wederkeerigheid. Ingeval van twijfel dient de aanvragende vreemdeling het dubbel bewijs te leveren :

1°) dat er in het land waarvan hij staatsburger is, een rechtsstatuut bestaat van den handelseigendom in de mate waarin het ontwerp deze bescherming inricht;

2°) dat het aan onze staatsburgers toegelaten is door het in dat land van kracht zijnde recht, zich er op te beroepen. De uitdrukking « van kracht zijnde recht » werd gekozen als omvattende alle normatieve vormen. Zij strekt zich derhalve zelfs uit tot de rechtspraak van landen zooals Engeland waar het « precedent » kracht van wet heeft.

Dit is het principe. Doch het ontwerp laat aan de diplomatieke verdragen alle vrijheid om er wijzigingen aan te brengen. De in het verleden afgesloten en in de toekomst af te sluiten overeenkomsten, waarbij ons land tegen wederkeerigheid de burgers van een anderen Staat zou toelaten over 't algemeen te genieten van alle burgerlijke rech-

pour les bénéficiaires le droit, même non spécifié, d'invoquer les dispositions nouvelles.

Dispositions transitoires.

Ces dispositions ont trait au régime des baux en cours à l'époque de la promulgation de la loi future.

Les dispositions transitoires des articles 45 à 50 inclus prévoient que le projet s'applique aux baux en cours et établissent des délais spéciaux pour l'introduction de la procédure en renouvellement en faveur des bénéficiaires de ces baux en cours, ainsi que des bénéficiaires des baux prorogés ou faisant l'objet d'une tacite reconduction.

Le risque encouru par le locataire maintenu dans les lieux par la prorogation judiciaire se restreint, pour ce qui regarde le fonds de commerce, à une seule hypothèse: celle où le bailleur de locaux destinés conjointement à l'habitation et à l'exercice d'un négoce, alléguerait la nécessité d'en reprendre la jouissance pour s'y loger avec sa famille ou y installer ses proches. C'est le cas à peu près unique dans lequel la jurisprudence de nos juges de paix admet le retrait de prorogation. Or le projet, dans son article 16, 1^o), fait de ce dessein du bailleur un motif de refus de renouvellement du bail. Cependant, il subsiste un danger: c'est que dans les locaux à usage commercial ou industriel repris conjointement avec le logement, le bailleur ou ses proches n'exercent un commerce ou une industrie en tout ou partie similaires à ceux du preneur auquel la prorogation aurait été retirée. Le droit commun n'offre à ce locataire aucun recours contre la spoliation dont il serait victime. Il dépendra de la sagesse de nos juges de paix de prévoir cette hypothèse dans l'examen des litiges ayant pour objet le retrait de prorogation et de subordonner leur décision à la condition formelle pour le bénéficiaire du retrait de ne point exercer dans les lieux une industrie ou un commerce en tout ou partie similaire à ceux du preneur auquel la prorogation est retirée. Les pouvoirs qu'ils tiennent de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 le leur permettent et la violation de leur décision ouvrirait au locataire auquel elle porterait préjudice un recours en dommages-intérêts fondé sur le droit commun.

**

L'article 52, inspiré des situations tragiques issues des destructions étendues dont certaines de nos villes, Anvers, Liège, notamment, ont été les victimes, reproduit, en y

ten toegestaan aan de inlanders, zouden natuurlijk voor de begunstigden het recht insluiten, zelfs al is het niet gespecificeerd, van zich op de nieuwe beschikkingen te beroepen.

Overgangsbepalingen.

Deze beschikkingen hebben betrekking op het stelsel der loopende huurovereenkomsten op het tijdstip van de afkondiging van de toekomstige wet.

De overgangsbepalingen van de artikelen 45 tot 50 inbegrepen, voorzien dat het ontwerp van toepassing is op de loopende huurovereenkomsten en stellen, ten voordeele van de begunstigden dezer loopende huurovereenkomsten, evenals van de begunstigden van huurovereenkomsten die verlengd werden of het voorwerp uitmaken van een stilziggende wederinhuring, bijzondere termijnen vast voor de inleiding der rechtspleging tot hernieuwing.

Men kan hieraan toevoegen dat het risico dat de huurder loopt, die door een rechterlijke verlenging ter plaatse blijft, herleid wordt, wat de handelszaak betreft, tot één enkele hypothese: deze waar de verhuurder van lokalen, die tegelijkertijd bestemd zijn voor huisvesting en voor het uitoefenen van een handel, zich zou beroepen op de noodzakelijkheid het genot er van terug te nemen, om er zich met zijn gezin te vestigen of er zijn naastbestaanden onder te brengen. Dit is zoowat het eenige geval dat de rechtspraak van onze vrederechters tot het intrekken van de verlenging doet besluiten. Welnu, het ontwerp maakt in zijn artikel 16, 1^o), van dit inzicht van den verhuurder, een reden om de hernieuwing van de huurovereenkomst te weigeren. Er blijft nochtans een gevaar bestaan: nl. dat de verhuurder of zijn naastbestaanden, in de voor handels- of nijverheidsdoeleinden bestemde lokalen, die samen met de woning werden teruggenomen, een handels- of nijverheidszaak zouden exploiteeren welke geheel of voor een deel dezelfde zou zijn als deze van den huurder, aan wie de verlenging zou onttrokken geweest zijn. Het gemeen recht geeft aan dien huurder geen enkel verhaal tegen de berooving waarvan hij het slachtoffer zou zijn. Het zal van de wijsheid van onze vrederechters afhangen, deze hypothese te voorzien bij het onderzoek der geschillen betreffende het intrekken van verlenging en hun beslissing afhankelijk te maken van de formeele voorwaarde, voor den begunstigde van de intrekking, ter plaatse geen handels- of nijverheidszaak te exploiteeren welke geheel of voor een deel gelijkaardig zou zijn aan deze van den huurder wien de verlenging wordt ontzegd. De machten waarover de vrederechters beschikken krachtens de besluitwet van 12 Maart 1945 laten het hun toe en het niet naleven van hun beslissing, zou den benadeelden huurder toelaten, op grond van het gemeen recht, een vordering tot schadeloosstelling in te stellen.

**

Artikel 52, ingegeven door de tragische toestanden die het gevolg zijn van de uitgestrekte verwoestingen in sommige onzer steden, waarvan namelijk Antwerpen en Luik,

comprenant les baux prorogés, une disposition similaire de la loi française du 24 juin 1941. Il déroge au droit commun, mais nul ne pourrait contester les raisons d'humanité et de saine économie qui l'ont fait admettre dans le projet, encore que le bénéfice en soit limité au locataire industriel ou commerçant.

**

Enfin, l'article 53, en concordance avec le principe d'où procède l'article 41, 2°), énonce que ni le droit à la durée légale du bail, ni le droit au renouvellement, ne pourront être invoqués par un locataire qui n'aurait ni créé, ni acquis le fonds de commerce qu'il exploite. C'est le cas, notamment, des locataires ou sous-locataires d'immeubles appartenant aux brasseries dites « familiales » ou pris à bail par elles, lesquels trouvent à leur entrée en jouissance un établissement généralement tout installé ayant une clientèle, un achalandage, et ce sans bourse délier. Par contre, ces locataires disposeront éventuellement de l'action tendant à l'octroi de l'indemnité d'éviction dans la mesure où elle compèterait au locataire du fonds de commerce.

CHAPITRE II.

De la vente et du nantissement du fonds de commerce.

SECTION I. — *De la vente du fonds de commerce.*

Si l'on excepte l'article 21 de la loi du 24 octobre 1919 et l'article 21 de la loi du 10 août 1923 — qui reconnaissent légalement le caractère d'entité juridique au fonds de commerce — toutes deux abrogées d'ailleurs, notre législation a ignoré jusqu'à présent la vente de ce fonds. C'est une lacune maintes fois signalée et d'autant plus regrettable que cette carence provoque à charge du cédant une situation d'infériorité vis-à-vis du vendeur d'immeuble ou du vendeur d'un objet mobilier corporel. Ces derniers disposent, en effet, d'une garantie réelle, le privilège, et d'une action en résolution. Le privilège n'a d'autre source que la loi et, pour le vendeur d'un fonds de commerce, la loi est muette. Quant à l'action en résolution, dans l'hypothèse où la vente du fonds de commerce a comporté la cession du droit au bail, sa mise en œuvre peut rencontrer un obstacle irréductible dans l'attitude du bailleur.

L'absence de garantie réelle militant en faveur du cé-

slachtoffer zijn geweest, neemt, met inbegrip van de verlengde huurovereenkomsten, een gelijkaardige beschikking over van de Fransche wet van 24 Juni 1941. Dit artikel wijkt af van het gemeen recht, doch niemand zou de beweegredenen van humanitaire en economischen aard kunnen betwisten die tot het inlasschen van deze beschikking in het ontwerp, aanleiding hebben gegeven, hoewel het voordeel ervan nog beperkt is tot den huurder, industrieel of handelaar.

**

Tenslotte bepaalt artikel 53, in overeenstemming met het principe waaruit artikel 41, 2°) voortvloeit, dat noch het recht op den wettelijke duur van de huurovereenkomst, noch het recht op hernieuwing, kunnen ingeroepen worden door een huurder die de door hem geëxploiteerde handelszaak noch opgericht, noch verworven heeft. Dit is namelijk het geval voor de huurders of onderhuurders van onroerende goederen toebehoorend aan z.g. « familiebrouwerijen » of door hen in huur genomen; zij vinden bij de ingenottreding gewoonlijk een volledig ingerichte handelszaak met een cliënteel, een beklanting, en dit zonder ook maar iets te moeten betalen. Deze huurders zullen daarentegen eventueel, over de vordering beschikken tot het toekennen van de uitwinningsvergoeding, in de mate dat deze aan den huurder van de handelszaak toekomt.

HOOFDSTUK II.

Van den verkoop en de verpanding van de handelszaak.

SECTIE I. — *De verkoop van de handelszaak.*

Tot op heden werd geen aandacht geschonken in onze wetgeving aan den verkoop van de handelszaak, tenzij in artikel 21 van de wet van 24 October 1919 en in artikel 21 van de wet, van 10 Augustus 1923, welke op wettelijke wijze aan de handelszaak het karakter van juridische entiteit toekennen. Beide wetten zijn ten andere ingetrokken. Deze leemte waarop reeds herhaalde malen de aandacht werd gevestigd, is des te meer betreurenswaardig, dat ze ten nadeele van den overdrager een toestand schept, waardoor deze in een minderwaardige positie komt te staan tegenover den verkooper van een onroerend goed of den verkooper van een lichamelijk roerend voorwerp. Deze laatsten beschikken, inderdaad, over een zakelijken waarborg, het voorrecht, en over een vordering tot ontbinding. Het voorrecht vloeit voort uit de wet, en voor den verkooper van een handelszaak zijn geen wetsbepalingen voorzien. Anderdeels kan het instellen van een vordering tot ontbinding, in de veronderstelling dat de verkoop van de handelszaak den afstand van het recht op huurceel in zich sloot, op onoverwinnelijke hinderpalen stuiten als gevolg van de houding van den verhuurder.

Niet alleen voor hem zelf, maar, ook onrechtstreeks,

dant d'un fonds de commerce entraîne des conséquences préjudiciables, non seulement pour lui-même, mais indirectement pour l'acquéreur. Le vendeur hésite à traiter à crédit. S'il le fait, c'est dans la plupart des cas en cherchant à se procurer par des moyens indirects les sûretés que la loi lui refuse. La pratique enseigne que fréquemment la dette du prix non payé constitue la provision de lettres de change échelonnées sur un délai aussi court que possible et régulièrement accompagnées d'une convention aux termes de laquelle le défaut de paiement des acomptes à une seule des échéances prévues rend le solde immédiatement exigible. Il s'ensuit des exécutions implacables de l'acquéreur par un vendeur qui redoute le concours avec d'autres créanciers. C'est sans doute pour avoir tiré de la pratique maint exemple de poursuites aussi âpres que les auteurs de la loi du 25 octobre 1919 sur le nantissement du fonds de commerce qualifiaient le vendeur de « créancier de mauvais aloi ».

Il eût été préférable, dès cette époque, d'offrir au cédant une garantie légale qui, dans bon nombre de cas, l'eût sans doute dissuadé de recourir aux procédés incriminés en lui donnant la sûreté qu'il recherchait.

Le projet, tout en comportant la création et l'organisation du privilège du vendeur, présente diverses dispositions ayant trait les unes à l'objet de la vente, les autres au consentement. Les premières sont celles des articles 56 et 57. Dans le but de soustraire le fonds de commerce à des spéculations dont l'acheteur serait trop souvent la victime, l'article 56 le déclare incessible pendant la période accordée au bailleur et au locataire pour débattre des conditions de renouvellement du bail des locaux, siège du fonds. D'autre part, on a considéré que l'acquisition d'un fonds de commerce devait être, dans une économie saine, le dessein d'un négociant sérieux, désireux d'exercer une activité normale et non d'un individu, souvent étranger au négoce en soi, poursuivant une spéculation à court terme n'ayant d'autre but que la revente au plus cher du fonds acquis. La pratique révèle des exemples de fonds qui en moins de deux ans ont passé — prix croissant à chaque cession — dans six mains différentes. Autour de tractations de l'espèce s'agite un monde d'intermédiaires souvent peu scrupuleux. La prohibition édictée par l'article 57 vise à entraver à la fois la spéculation indésirable et cette activité malsaine.

C'est également aux fins de défendre les acquéreurs contre les agissements de ces derniers et contre leur propre imprudence, que l'article 58 édicte des dispositions particulièrement sévères relatives au consentement :

« Le vendeur, dit l'article 1602 du Code Civil, est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Tout pacte

pour den verkrijger van de handelszaak roept de afwezigheid van den zakelijken waarborg in het voordeel van den overdrager, nadeelige gevolgen in het leven. De verkooper aarzelt zich op krediet van zijn handelszaak te ontdoen. Doet hij het wel, dan tracht hij in de meeste gevallen, op middellijke wijze, de zekerheid te verkrijgen, die de wet hem ontzegt. De praktijk leert, dat zeer dikwijls de schuld van den niet betaalden prijs, de provisie vormt van wissels, waarvan de vervaldatum over een zoo kort mogelijken termijn zijn verdeeld. Deze wissels gaan vergezeld van een overeenkomst krachtens dewelke bij gebrek aan betaling der voorschotten op een der voorziene vervaldagen, het saldo onmiddellijk opvorderbaar wordt. Vandaar de onverbiddelijke ten uitvoerleggingen van vonnissen tegenover den verkrijger, door een verkooper, die de mededinging van de andere schuldeischers vreest. Het is ongetwijfeld omdat de makers van de wet van 25 October 1919, op de verpanding van de handelszaak, talrijke voorbeelden van zulke bittere vervolgingen uit de praktijk hebben onthouden, dat zij den verkooper, als « een schuldeischer van slecht allooi » bestempelden.

Het ware verkieslijk geweest, van toen af, aan den overdrager de wettelijke waarborg te geven, die hij zocht en die hem in veel gevallen, ongetwijfeld er zou van afgebracht hebben zijn toevlucht te nemen tot de hierboven, aan de kaak gestelde practijken.

Alhoewel het ontwerp het in het leven roepen en de organisatie van het voorrecht van den verkooper behelst, bevat het ook verschillende beschikkingen, waarvan de eene betrekking hebben op het voorwerp van den verkoop, de andere op de toestemming. De eerste zijn vervat in de artikelen 56 en 57. Ten einde de handelszaak aan winstberekeningen te onttrekken waarvan de koper maar al te dikwijls het slachtoffer zou zijn, verklaart artikel 56 dat de handelszaak onafstaanbaar is gedurende den termijn, aan den huurder en den verhuurder toegestaan om de voorwaarden van hernieuwing van de huurovereenkomst der lokalen, zetel van de zaak, te bespreken. Anderdeels heeft men beschouwd dat de aankoop van een handelszaak in een gezonde economie een wel overlegde handeling moest zijn van een ernstig handelaar, die een normale bedrijvigheid wenscht uit te oefenen en niet van een individu, die dikwijls met den handel zelf niets gemeens heeft, doch die een winstberekening op korten termijn op het oog heeft alleen met het inzicht op een zoo duur mogelijk wederverkoop van de aangekochte zaak. De praktijk levert voorbeelden van zaken die, in minder dan twee jaar tijds, in zes verschillende handen overgingen, terwijl de prijs bij elke overdracht steeg. Bij dergelijke onderhandelingen spelen dikwijls weinig gewetensvolle bemiddelaars een rol. Het bij artikel 57 uitgevaardigd verbod beoogt het voorkomen van de ongewenschte winstberekening en van deze ongezonde bedrijvigheid.

Het is eveneens om de koopers tegen de handelingen van deze laatsten te verdedigen en voor eigen onvoorzichtigheid te behoeden, dat artikel 58 bijzonder strenge bepalingen uitvaardigt met betrekking tot de toestemming :

« De koper, zegt artikel 1602 van het Burgerlijk Wetboek, is verplicht duidelijk uiteen te zetten tot wat hij

obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur ». Rarement disposition légale a été plus complètement méconnue qu'en matière de cession de fonds de commerce. De nombreuses décisions attestent les hésitations de la jurisprudence à découvrir, sous l'exagération des termes de l'offre et l'ambiguïté des déclarations du vendeur, le dol dont celui-ci s'est rendu coupable.

Dans ces conditions, le Gouvernement estime qu'il convient de réagir avec vigueur. Les dispositions du projet atteindront moins les vendeurs eux-mêmes que les intermédiaires indésirables qui, souvent, parlent en leur nom. Qu'il s'agisse d'affirmations relatives au chiffre d'affaires sur lequel le vendeur ne peut se tromper, à l'importance de la clientèle qu'il lui appartient d'estimer honnêtement, de l'existence à sa charge au moment de la vente d'un motif de résiliation du bail en cours donnant éventuellement ouverture à une action du bailleur, les inexactitudes ou le silence du vendeur sont inadmissibles. On conçoit dès lors aisément que, dès l'instant où ces circonstances ont pu influencer le consentement de l'acheteur, celui-ci soit recevable à accuser son cocontractant de l'avoir trompé.

Il est un autre domaine dans lequel fréquemment les acquéreurs de fonds de commerce ont éprouvé après leur entrée en possession de pénibles surprises. Trop souvent une formule, sybilline par la généralité des termes employés, leur imposait la charge de reprendre le service d'obligations contractées par leur cédant envers des tiers. Ils n'y seront désormais tenus que pour autant que leur religion à cet égard ait été complètement éclairée, qu'ils aient traité en parfaite connaissance de cause, faute de quoi les clauses de l'espèce n'entraîneront pas de recours contre eux ni de la part du vendeur, ni de la part des tiers intéressés.

L'article 59 tranche une controverse qui avait provoqué des décisions judiciaires divergentes. La prétention du cédant de vouloir retirer après un certain temps à l'acquéreur, sous prétexte d'inutilité, l'usage du nom commercial qui lui a été cédé avec le fonds, sera désormais inadmissible, sauf convention expresse contraire.

L'article 60 règle le transfert de propriété du fonds vis-à-vis des tiers. Le fonds de commerce étant un meuble incorporel, il convenait d'assigner à la délivrance *erga omnes* un mode de tradition figurée.

L'article 61 vise un aspect particulier de l'obligation de garantie. Le vendeur est garant envers l'acquéreur, en droit commun, des troubles procédant de son propre fait.

zich verbindt. Elk duister of dubbelzinnig beding wordt tegen den verkooper uitgelegd, zelden werd een wettelijke bepaling meer miskend dan in zake de overdracht van een handelszaak. Talrijke beslissingen getuigen van de aarzelingen van de rechtspraak om, onder den dekmantel van de overdrijvingen van het aanbod en de dubbelzinnigheid der verklaringen van den verkooper, het bedrog te ontdekken waaraan deze zich schuldig heeft gemaakt.

In deze voorwaarden, acht de Regeering het gepast met strengheid op te treden. De beschikkingen van het ontwerp zullen minder de verkoopers zelf treffen dan de ongewenschte bemiddelaars, die dikwijls in gener naam spreken. Wanneer het bevestigingen geldt die betrekking hebben hetzij op het zakencijfer waaromtrent de verkooper zich niet vergissen kan, of op de belangrijkheid van de cliënteel die hij eerlijk dient te schatten, of wanneer het gaat om het bestaan te zijnen nadeele van een op het oogenblik van den verkoop voorhanden zijnde reden tot verbreking van de loopende huurovereenkomst waardoor den verhuurder mogelijkheid wordt geboden eventueel een vordering in te stellen, zijn de onnauwkeurigheden of het stilzwijgen van den verkooper onaanneembaar. Derhalve is het gemakkelijk te begrijpen dat, van het oogenblik af dat deze omstandigheden de toestemming van den kooper mochten beïnvloed hebben, aan deze laatste het recht moet toegekend worden zijn medecontractant van bedrog te beschuldigen.

Er is een ander gebied waarop de koopers van handelszaken na hun in bezittreding vaak voor pijnlijke verrassingen stonden. Al te dikwijls werden zij, ingevolge een formule, al te sibyllijnsch door de algemeenheid der gebruikte bewoordingen, er toe gedwongen verplichtingen na te komen, die hun overdrager tegenover derden had aangegaan. Voortaan zullen ze er slechts toe gehouden zijn in zoover zij volledig op de hoogte waren van de draagwijdte der verplichtingen die ze op zich hebben genomen en ze aldus met volle kennis van zaken onderhandeld hebben, zooniet zullen dergelijke clausules geen verhaal toelaten tegen hen noch vanwege den verkooper, noch vanwege de betrokken derden.

Artikel 59 stelt een einde aan een meeningsverschil, dat uiteenloopende gerechtelijke beslissingen hadden veroorzaakt. De aanspraak van den overdrager om na een zekeren tijd aan den overnemer het gebruik van den handelsnaam, die hem met de zaak afgestaan werd, te onzeggen, onder voorwendsel van de nuttelosheid ervan, zal voortaan onaanvaardbaar zijn behoudens uitdrukkelijk bepaald tegenstrijdig beding.

Artikel 60 regelt de overdracht van den eigendom van de handelszaak ten opzichte van derden. Daar deze laatste een onlichamelijk roerend goed is, paste het de aflevering *erga omnes* op een figuurlijke wijze van overdracht te verwezenlijken.

Artikel 61 beoogt een bijzonder aspect van de verplichting van vrijwaring. In het gemeen recht moet de verkooper den kooper tegen stoornissen die uit zijn eigen handeling

Dans la matière qui nous occupe, le trouble peut se manifester sous une forme particulièrement redoutable pour l'acquéreur : le rétablissement du vendeur dans un commerce en tout ou en partie similaire dans des conditions de proximité telles qu'une concurrence s'établisse entre lui et son concessionnaire. Les contrats de cession comportent parfois des stipulations prohibant dans le temps et dans l'espace le rétablissement du vendeur. Elles demeurent libres et le projet n'entend intervenir qu'en l'absence de convention. Encore n'a-t-il fixé de limites que relativement à l'exercice du commerce de détail seulement. Pour le commerce de gros, la variété des espèces rendait impossible l'adoption de règles fixes. Il dépend des parties d'établir par elles-mêmes, et dans chaque cas, les bornes de l'interdiction.

L'article 62 instaure le privilège du vendeur, dont les articles 63, 74 et 75 énoncent les conditions de formes et de publicité. La publicité supplée, en l'espèce, à l'impossibilité de dépossession du débiteur dont les lois sur le gage ordinaire font une garantie essentielle de sécurité pour les tiers. On comprendra dès lors que la sanction qui s'attache à l'absence ou l'inexactitude des formalités prescrites pour l'inscription réside dans la nullité de celle-ci toutes les fois et dans la mesure où elles portent préjudice à ceux dont elles entendent protéger la bonne foi. C'est également dans l'intérêt des tiers qu'il est enjoint aux parties de procéder conjointement à l'inscription de la cession et à celle du privilège et qu'un délai préfixe, sanctionné par la déchéance, leur est imparti pour ce faire.

Il dépend du vendeur et de son cessionnaire de restreindre l'étendue du privilège aux éléments essentiels du fonds de commerce ou de l'étendre aux éléments adventices, tels que les distingue l'article 70, d'englober dans la garantie tout ou partie des succursales ou de grever seulement du privilège le fonds exploité au siège principal. Mais il leur est interdit d'étendre le privilège aux marchandises.

Cette prohibition se justifie comme suit. Les parties peuvent avoir individualisé les marchandises, objet de la garantie, ou elles se seront tenues à une désignation générale avec indication des poids, espèce, qualité et prix. Dans le premier cas, l'établissement du privilège entraîne le blocage des marchandises spécifiées entre les mains du débiteur auquel il est interdit d'en disposer. Le stock est dès lors sans utilité pour son industrie ou son commerce : c'est un poids mort, dont il assume la garde souvent onéreuse et que guette le risque de dépréciation.

Dans le second cas, le créancier privilégié est contraint de subir l'exode des marchandises grevées mais une fiction légale admet la subrogation réelle, à due con-

voortkomen vrijwaren. Te dezer zake kan de stoornis zich voordoen onder een vorm die bijzonder door den koper geducht wordt : het zich opnieuw vestigen van den verkooper in een voor het geheel of ten deele gelijkaardigen handel, en dit zoo dichtbij den overnemer dat zij elkaars mededingers worden. De overeenkomsten van overdracht behelzen soms bepalingen, die in den tijd en in de ruimte het zich opnieuw vestigen van den verkooper verbieden. Deze bepalingen blijven vrij en het ontwerp wil alleen tusschenkomen bij ontstentenis van een overeenkomst. Het heeft slechts grenzen bepaald met betrekking tot het drijven van den kleinhandel. Voor den groothandel maakte de verscheidenheid van de soorten het opleggen van vaste regels onmogelijk. Het hangt van de partijen af zelf, en in elk afzonderlijk geval, de grenzen van het verbod af te bakenen.

Artikel 62 richt het voorrecht van den verkooper in, waarvan de artikelen 63, 74 en 75 de voorwaarden van vorm en van publiciteit aanhalen. In dit bijzonder geval vergoedt de publiciteit de onmogelijkheid van ontzetting van den schuldenaar, uit zijn bezit, onmogelijkheid die door de wetten op het gewoon pand beschouwd wordt als een wezenlijke veiligheidswaarborg voor de derden. Dienvolgens zal men begrijpen dat de sanctie verbonden aan de afwezigheid of de onnauwkeurigheid van de formaliteiten die voor de inschrijving voorgeschreven zijn, bestaat in de nietigheid van deze laatste, telkenmale en in de mate dat ze nadeel berokkenen aan degenen wier goede trouw ze moesten beschermen. Het is eveneens in het belang van de derden dat de partijen gehouden zijn gezamenlijk tot de inschrijving van de overdracht en die van het voorrecht over te gaan en dat hen voor het vervullen van deze vorm vereischte, een vastgestelden termijn werd opgelegd, waarvan het niet naleven, rechtsverval voor gevolg heeft.

Het staat den verkooper en zijn overnemer vrij de uitgebreidheid van het voorrecht te beperken tot de hoofdzakelijke bestanddeelen van de handelszaak of ze tot de toekomstige bestanddeelen uit te breiden, zooals deze van genen onderscheiden worden in artikel 70; zij kunnen al of een gedeelte van de filialen in den waarborg omvatten of alleen de in den hoofdzetel geëxploiteerde zaak met het voorrecht bezwaren. Het is hun echter verboden het voorrecht tot de koopwaren uit te breiden.

Dit verbod wordt als volgt gewettigd. De partijen kunnen de koopwaren, voorwerp van den waarborg, geïndividualiseerd hebben ofwel zullen zij zich gehouden hebben aan een generische aanwijzing met aanduiding van gewicht, soort, hoedanigheid en prijs. In het eerste geval brengt het instellen van het voorrecht de blokkeering met zich van de gespecificeerde goederen in de handen van den schuldenaar, wien het verboden is erover te beschikken. Dienvolgens is de voorraad zonder nut voor zijn handel of zijn nijverheidsbedrijf : het is een dooden last, waarvan hij de bewaking op zich neemt die vaak bezwarend is en door het risico van waardevermindering beloerd wordt.

In het tweede geval, is de bevoorrechte schuldeischer verplicht het uitgaan van de belaste goederen te dulden maar een fictie van de wet laat toe waren van hetzelfde

currence, aux objets aliénés des denrées analogues en poids, espèce, qualité et prix du stock renouvelé: Mais, outre que le système doit prévoir au profit du créancier privilégié un droit de contrôle permanent dont l'exercice peut devenir aisément vexatoire, il entraîne un inconvénient plus grave: ces marchandises ont leurs fournisseurs. Ceux-ci, avertis de l'existence du privilège, refuseront vraisemblablement tout crédit. S'ils l'accordaient néanmoins, ils pourraient, en cas d'insolvabilité du débiteur, voir s'exercer le privilège d'un tiers sur le prix de marchandises livrées par eux et quant à eux impayées. Situation qui choque l'équité et dont l'éventualité conduit à exclure l'extension du privilège aux marchandises génériquement désignées. D'autant que, s'il a l'accord de son acquéreur, le vendeur trouve dans la législation sur les warrants le moyen de se procurer une garantie échappant aux critiques formulées ci-avant.

L'article 64 confère au vendeur l'option entre l'exercice de son privilège et celui de l'action en résolution. Si le débiteur est locataire, le projet permet de vaincre la résistance du bailleur par l'appel en déclaration du jugement commun. Il convient de se rappeler à cet égard que le projet de cession aura été notifié au bailleur suivant les prescriptions de l'article 12, que celui-ci l'aura bénévolement agréé ou aura subi sur ce point la décision du juge. Le retour au profit du vendeur des effets d'un contrat de louage, que le bailleur avait primitivement conclu avec ce dernier, ne peut rencontrer de la part de ce bailleur aucune opposition légitime.

Les droits des tiers sont sauvegardés, comme en matière d'immeubles, par le lien de causalité entre la déchéance du privilège et celle de l'action en résolution.

Le maintien du privilège et de l'action en résolution en cas de faillite allait de soi.

Mais il convenait de réglementer les formes de la cession du privilège et de prévenir ici l'application éventuelle de l'article 26 de la loi du 20 mai 1872 sur la lettre de change. La pratique des « billets de fonds », qui sévit en France et provoque tant d'acribes critiques, a conduit la Commission d'Etude à écarter radicalement la possibilité d'un transfert de la garantie par le simple endossement des effets dont la créance du prix de vente du fonds constituerait la provision. Il doit être entendu toutefois, et c'est le sens qu'il faut attacher aux termes « la créance privilégiée », que les formalités prescrites par l'article 63 *in fine* ne visent que la cession conjointe de la créance et du privilège. Le vendeur demeure libre d'user de l'endossement ou de tout autre mode de transfert dès l'instant où il n'entend céder que la créance seulement et non la garantie.

gewicht en dezelfde soort en hoedanigheid alsmede van denzelfden prijs tot het verschuldigd beloop zakelijk in de plaats te stellen van de ontvreemde voorwerpen. Maar afgezien van het feit dat het stelsel ten voordeele van den bevoorrechten schuldenaar een recht moet voorzien van bestendige contrôle, waarvan de uitoefening gemakkelijk tergend kan worden, brengt het een grooter bezwaar mee: deze koopwaar heeft haar leveranciers. Wanneer deze op de hoogte zijn van het bestaan van het voorrecht, zullen ze waarschijnlijk alle krediet weigeren. Indien zij het desniettemin toestaan, zou door hen het voorrecht van den derde betreffende den prijs van de door hen geleverde koopwaar, die hun niet betaald werd, uitgeoefend worden in geval van onvermogen van den schuldenaar. Deze toestand is aanstootelijk voor de billijkheid en leidt eventueel tot de uitsluiting van de uitbreiding van het voorrecht tot de naar soort aangewezen koopwaren, des te meer dat de verkooper, indien hij de toestemming van den kooper heeft verkregen, in de wetgeving op de warrants het middel vindt om zich een waarborg te verschaffen, die aan de hierboven uiteengezette kritiek ontsnapt.

Bij artikel 64 wordt aan den verkooper de keuze gelaten tusschen de uitoefening van zijn voorrecht en een vordering tot ontbinding. Is de schuldenaar tevens huurder, dan maakt het ontwerp het hem mogelijk den weerstand van den verhuurder te overwinnen, door beroep op verklaring van het gemeen vonnis. Er dient dienaangaande aan herinnerd dat het ontwerp van afstand volgens de voorschriften van artikel 12 aan den verhuurder zal beteekend geweest zijn, dat deze het vrijwillig zal aangenomen hebben of op dit punt de beslissing van den rechter zal hebben ondergaan. De terugkeer ten bate van den verkooper, van de gevolgen van een huurovereenkomst die de verhuurder oorspronkelijk met den verkooper had gesloten, mag vanwege dezen verhuurder geen gewettigd verzet ontmoeten.

Zooals in zake onroerende goederen, zijn de rechten van derden beschermd door het oorzakelijkheidsverband tusschen het verval van het voorrecht en dit van de vordering tot ontbinding.

Het behoud van het voorrecht en van de vordering tot ontbinding, in geval van faillissement, was vanzelfsprekend.

Het paste echter de vormen van den afstand van het voorrecht te regelen en de gebeurlijke toepassing van artikel 26 van de wet van 20 Mei 1872 op den wissel te voorkomen. De practijk der « billets de fonds » die in Frankrijk heerscht, en zooveel scherpe critiek heeft uitgelokt, heeft de Studiecommissie er toe gebracht de mogelijkheid van een overdracht van de borgstelling volledig uit te sluiten, door eenvoudig endossement van de effecten waarvan de schuldvordering op den verkoopprijs van de zaak, de provisie zou uitmaken. Er dient evenwel verstaan, en het is overigens de beteekenis die aan de bewoordingen « bevoorrechte schuldvordering » dient gehecht, dat de *in fine* van artikel 63 voorgeschreven pleegvormen alleen den gezamenlijken afstand van de schuldvordering en van het voorrecht beoogen. Het staat den verkooper vrij gebruik te maken van het endossement of elke andere wijze

Les articles 65, 66 et 67 règlent la procédure de réalisation. Ils sont largement inspirés de celle prévue par la loi du 5 mai 1872 sur le gage commercial, qui a donné pleine satisfaction. L'article 61 prévoit toutefois la vente publique par le ministère d'un notaire, tant à raison de l'importance du gage que pour permettre un examen contradictoire du cahier des charges par les intéressés. Cette mesure est empruntée à la loi du 15 août 1854 sur l'expropriation forcée.

SECTION II. — *Du nantissement du fonds de commerce.*

Les articles 68, 69 et 70 énoncent les conditions générales du nantissement et le dernier complète sur ce point les données de la législation en vigueur.

Pour les raisons exposées à propos du privilège du vendeur, le projet supprime la possibilité d'étendre le nantissement aux marchandises que la loi du 25 octobre 1919 permettait de grever, génériquement, à concurrence de 50 % de leur valeur. Une disposition transitoire, l'article 93, laisse subsister à ce point de vue les droits acquis sous l'empire de cette loi.

L'article 71 règle la publicité et prévoit un délai préfixe pour l'inscription. A la différence de la loi du 25 octobre 1919, dont le système irrationnel a entraîné pour les officiers ministériels plus d'une mésaventure, il prescrit que cette inscription aura lieu au Registre du Commerce, destiné à devenir la source unique et aussi documentée que possible de tous les renseignements intéressant les tiers quant au statut du commerçant ou de l'industriel. C'est au même but que tendent les dispositions des articles 91 et 92. L'article 71 rappelle enfin les dispositions de la loi sur les faillites relativement aux actes du débiteur, accomplis au cours de la période suspecte.

L'article 72 a trait à la procédure de réalisation, dont les règles sont identiques à celles prévues pour le privilège du vendeur.

Enfin, l'article 73 proscriit la clause déjà prohibée par l'article 2078 du Code Civil et aux termes de laquelle le créancier se ferait autoriser, dans l'acte constitutif du nantissement, à s'approprier le fonds de commerce à défaut de paiement à l'échéance ou à le réaliser sans les formalités légales. Il est superflu d'ajouter que la prohibition ne vise que l'acte constitutif.

Le projet a répudié la disposition de l'article 7 de la loi du 25 octobre 1919 aux termes de laquelle le fonds de commerce ne pouvait être donné en gage qu'au profit de banques ou d'établissement de crédit agréés par le gouver-

van overdracht; van het oogenblik dat hij alleen de schuld-vordering wenscht af te staan met uitsluiting van de borgstelling.

De rechtspleging tot verwezenlijking, wordt geregeld door artikelen 65, 66 en 67. Deze artikelen zijn breedvoerig ingegeven door de rechtspleging op het pand, voorzien door de wet van 5 Mei 1872, die ten andere volledige voldoening heeft geschonken. Bij artikel 61 wordt evenwel de openbare verkooping voorzien door een notaris, zoowel om reden van de belangrijkheid van het pand als om de belanghebbenden in de mogelijkheid te stellen tot een tegensprekelijk onderzoek van het lastenkohier over te gaan. Deze maatregel werd ontleend aan de wet van 15 Augustus 1854 op de gedwongen onteigening.

SECTIE II. — *Van de verpanding van de handelszaak.*

De artikelen 68, 69 en 70 geven de algemeene voorwaarden aan voor de verpanding en het laatste artikel vult op dit stuk de gegevens der van kracht zijnde wetgeving aan.

Om de ter gelegenheid van het voorrecht van den verkooper uitgelegde redenen, sluit het ontwerp de mogelijkheid uit de verpanding uit te breiden tot de goederen die door de wet van 25 October 1919, volgens hun soort, ten beloope van 50 % van hun waarde mochten bezwaard worden. Een overgangsbepaling, artikel 93 laat, in dit opzicht, de door die wet verworven rechten, van kracht blijven.

Artikel 71 regelt de openbaarheid en voorziet een op voorhand vastgestelden termijn voor de inschrijving. In tegenstelling met de wet van 25 October 1919, waarvan het ondoelmatig stelsel voor de ministerieele officieren tot meer dan één wedervaren heeft geleid, voorziet bedoeld artikel dat deze inschrijving zal geschieden in het Handelsregister, dat geroepen is om de eenige en zoo gedocumenteerd mogelijke bron te worden van alle inlichtingen, die derden aanbelangen, met betrekking tot het statuut van handelaar en nijveraar. De beschikkingen der artikels 91 en 92 beoogen hetzelfde doel. Tenslotte herinnert artikel 71 aan de bepalingen van de wet op het faillissement, betreffende de handelingen door den schuldenaar gesteld in den loop van het verdacht tijdperk.

Artikel 72 heeft betrekking op de rechtspleging van verwezenlijking, waarvan de voorschriften dezelfde zijn als deze voorzien voor het voorrecht van den verkooper.

Tenslotte veroordeelt artikel 73 de bij artikel 2078 van het Burgerlijk Wetboek reeds verboden bepaling, en luidens dewelke de schuldeischer zich machtiging zou doen verleenen, in de akte van vestiging van de verpanding, om zich de handelszaak toe te eigenen in geval van in gebreke blijven van betaling op den vervaldag of om het zonder de wettelijke pleegvormen te gelde te maken. Het is onnoodig er bij te voegen dat het verbod slechts slaat op de akte van vestiging.

Het ontwerp heeft de bepaling verworpen van artikel 7 van de wet van 25 October 1919, luidens dewelke de handelszaak slechts kon verpand worden, ten voordeele van door de Regeering erkende banken of Kredietinstel-

nement. Le marché du crédit doit être largement ouvert aux opérations de l'espèce. Des établissements agréés existent. Par les garanties qu'ils présentent, la modicité du taux de l'intérêt, la bienveillance dont il font preuve à l'égard de leurs débiteurs, ils constituent dans le domaine de l'offre un frein suffisant contre les prêteurs de mauvais aloi. Mais le monopole institué à leur profit est de nature à proscrire en fait nombre d'opérations saines et une concurrence souhaitable. Les emprunteurs, d'autre part, sont de plus en plus avertis.

SECTION III. — *Dispositions communes à la vente et au nantissement du fonds de commerce.*

A. — *De l'inscription.*

Les articles 74 et 75 prévoient les formalités de l'inscription. Le second est une innovation, nécessaire à raison de la faculté laissée aux parties d'étendre le privilège ou le nantissement aux brevets, desseins et modèles industriels.

L'article 77 appelle certaines observations. La durée de conservation du privilège ou du nantissement fixée pour ce dernier à dix années par la loi du 25 octobre 1919 a été communément ramené à cinq ans, eu égard aux termes généralement pratiqués en matière de vente ou de nantissement. La possibilité de prise d'une inscription complémentaire sauvegarde les droits du créancier s'il consentait à accorder des prolongations de délai.

Les dispositions du projet relatives à la radiation paraissent n'appeler aucun commentaire.

B. — *Des droits des créanciers privilégiés et nantis de gage.*

L'impossibilité de déposséder le débiteur entraîne à charge de ce dernier une obligation rigoureuse de garde et de conservation de l'objet de la garantie déjà prévue et sanctionnée par l'article 8 de la loi du 25 octobre 1919 dont le texte a été presque intégralement repris par l'article 79 du projet. Les dispositions de la législation en vigueur visant à compléter cette sanction ont été partiellement reproduites dans le même texte avec toutefois certaines modifications: d'une part le projet, eu égard au système de large publicité qu'il instaure, n'admet pas que le tiers, détenteur d'un élément déplacé du gage (dès l'instant où il n'est plus question de marchandises), puisse exciper de sa bonne foi. Il lui appartient, en traitant, de s'informer; d'autre part le droit de suite conféré au créancier ne lui impose pas, en cas de saisie, l'obligation de réaliser toujours et immédiatement. L'opération d'où procède le déplacement est réputée nulle à son égard. Il lui appartient de traduire cette nullité au mieux de ses intérêts: par la restitution du *statu quo ante*, par une simple

lingen. De kredietmarkt moet breed openstaan voor zulkdanige verrichtingen.

Er bestaan erkende instellingen. Door de waarborgen die zij bieden, de billijkheid van den rentevoet, de welwillendheid, die zij aan den dag leggen ten overstaan van hun schuldenaars, vormen zij op het gebied van het aanbod een voldoende rem tegen geldschietters van slecht alloo. Maar het monopolie, dat tot hun voordeel werd ingesteld, is van aard om in feite talrijke gezonde verrichtingen en een wenschelijke vrije mededinging onmogelijk te maken. De ontleeners worden anderdeels hoe langer hoe meer gewaarschuwd.

SECTIE III. — *Bepalingen gemeen aan den verkoop en aan de verpanding der handelszaak.*

A. — *De inschrijving.*

De artikelen 74 en 75 voorzien de formaliteiten voor de inschrijving. Het laatste is een nieuwigheid, die noodzakelijk is ingevolge het feit dat het de partijen vrij staat het voorrecht of de verpanding, uit te breiden tot de octrooien, de nijverheidsteekeningen en modellen.

Artikel 77 vergt enkele opmerkingen. De duur van het behoud van het voorrecht of van de verpanding, die voor deze laatste door de wet van 25 October 1919 op tien jaar werd vastgesteld, werd gewoonlijk tot vijf jaar herleid, gelet op de algemeen in zake verkoop of verpanding van kracht zijnde termijnen. De mogelijkheid om een aanvullende inschrijving te nemen, vrijwaart de rechten van den schuldeischer, indien hij er in toestemde termijnverlengingen toe te staan.

De bepalingen van het ontwerp, met betrekking tot de doorhaling, schijnen geen commentaar te vergen.

B. — *Van de rechten van de bevoorrechte en pandhoudende schuldeischers.*

De onmogelijkheid den schuldenaar uit zijn bezit te onttrekken, legt dezen laatste de strenge verplichting op, het voorwerp van den waarborg te bewaren en te behouden. Deze verplichting werd reeds voorzien door en bekrachtigd bij artikel 8 van de wet van 25 October 1919, waarvan de tekst bijna geheel door artikel 79 van het ontwerp werd overgenomen. De bepalingen van de van kracht zijnde wetgeving, waarbij deze bekrachtiging nog wordt aangevuld, werden in denzelfden tekst gedeeltelijk, maar mits enkele wijzigingen, overgenomen: eensdeels laat het ontwerp, gelet op het stelsel van ruime openbaarheid dat wordt ingevoerd, niet toe dat de derde, houder van een verplaatst bestanddeel van het pand, (van het oogenblik af dat er geen spraak meer is van goederen) zich op zijn goede trouw zou kunnen beroepen. Hij dient zich, bij de onderhandeling, in te lichten; anderdeels legt het aan den schuldeischer toegekende recht van zaaksgevolg, hem niet de verplichting op, in geval van inbeslagneming, altijd en onmiddellijk het pand te gelde te maken. De verrichting,

saisie-arrêt en attendant la réalisation de l'ensemble du gage.

Le projet a écarté l'innovation de l'arrêté royal du 30 mars 1936, devenu l'article 11 de la loi en vigueur, dont on peut dire que, si elle instaurait au profit du créancier une forme de saisie conservatoire voisine de l'idéal, elle sacrifiait par trop l'intérêt du débiteur en le livrant aux vexations les plus préjudiciables de la part d'un créancier injustement méfiant. Au reste, son utilité pratique résidait avant tout dans la possibilité de prévenir la fuite des marchandises et cette utilité a disparu.

Les articles 80, 81 et 82 revêtent une importance particulière. Ils règlent la question toujours délicate du concours entre créanciers privilégiés. En l'espèce, ce concours peut s'établir :

Entre bailleur et vendeur du fonds ou créancier gagiste ;

Entre bailleur, vendeur du fonds et créancier gagiste ;

Entre vendeur du fonds et créancier gagiste ;

Entre les créanciers prénommés ou l'un d'eux et le vendeur d'objets mobiliers corporels privilégié en général et dans une espèce particulière par l'article 20 de la loi hypothécaire.

Le projet a considéré que le privilège du bailleur devait l'emporter en principe et cette conception n'a guère besoin de justification. Mais, comme le projet consacre le caractère d'entité du fonds de commerce, il convenait de modifier, dans les rapports entre le bailleur de l'immeuble, le locataire commerçant et les tiers, l'article 20 de la loi du 16 décembre 1851 à peine de maintenir le droit pour le bailleur d'exercer son privilège par distraction sur le mobilier faisant partie du fonds.

Le projet a résolu ce problème en étendant ici le privilège du bailleur à l'ensemble du fonds considéré comme universalité, mais il a dès lors refusé logiquement au bailleur le droit de saisir-exécuter par distraction. Par contre, il a résolument et, peut-on dire, profondément entamé ce privilège en le ramenant des limites énormes que lui concède l'article 20 de la loi du 16 décembre 1851 à des proportions infiniment plus raisonnables au regard tant de l'économie sociale que de la simple équité. La mesure adoptée est celle de l'intérêt bien compris du bailleur à se trouver constamment couvert par la garantie et on pourrait difficilement soutenir que cet intérêt ait été sacrifié par les dispositions adoptées. C'est l'objet de l'article 80.

waaruit de verplaatsing voortvloeit, is nietig te zijnen opzichte. Hij mag die nietigheid in zijn voordeel uitdrukken : door het opnieuw instellen van het *statu quo ante*, door een eenvoudig beslag onder derden in afwachting van de verwezenlijking van het pand in zijn geheel.

Uit het ontwerp werd de nieuwigheid geweerd, ingesteld door het Koninklijk besluit van 30 Maart 1936, dat artikel 11 is geworden van de van kracht zijnde wet, waarvan men mag zeggen dat zoo zij in het voordeel van den schuldeischer een vorm van beslag tot bewaring instelde die het ideaal benadert, zij te zeer de belangen, van den schuldenaar opofferde, door hem bloot te stellen aan de meest nadeelige kwellingen vanwege een schuldeischer die ten onrechte wantrouwig was. Voor het overige lag haar practisch nut vooral in de mogelijkheid, het verdwijnen der koopwaren te voorkomen en dit nut is thans verdwenen.

De artikelen 80, 81 en 82 zijn van bijzonder belang. Zij regelen het steeds kiesche vraagstuk van het samen optreden van bevoorrechte schuldeischers. In onderhavig geval kan er mededinging bestaan :

Tusschen den verhuurder en den verkooper van de handelszaak of den pandhoudenden schuldeischer ;

Tusschen den verhuurder, den verkooper van de handelszaak en den pandhoudenden schuldeischer ;

Tusschen den verkooper van de handelszaak en den pandhoudenden schuldeischer ;

Tusschen de voornoemde schuldeischers of één hunner en den over 't algemeen bevoorrechtten verkooper van lichamelijke roerende voorwerpen en die tevens in een bijzonder geval bevoorrecht is bij artikel 20 van de hypotheekwet.

Het ontwerp is uitgegaan van de meening dat het voorrecht van den verhuurder het in beginsel moest halen en deze opvatting behoeft geen rechtvaardiging. Doch, daar het ontwerp het karakter van de entiteit van de handelszaak bekrachtigt paste het, voor wat betreft de betrekkingen tusschen den verhuurder van het onroerend goed, den huurder-handelaar en de derden, artikel 20 van de wet van 16 December 1851 te wijzigen, op gevaar af het recht van den verhuurder om zijn voorrecht uit te oefenen door aan het mobiliair, dat deel uitmaakt van de handelszaak, iets te onttrekken, te behouden.

Het ontwerp heeft aan deze kwestie een oplossing gegeven, door hier het voorrecht van den verhuurder uit te breiden tot het geheel van de als universaliteit beschouwde handelszaak, maar het heeft dienvolgens, logischerwijze aan den verhuurder het recht van inbeslagneming bij uitvoering door onttrekking, geweigerd. Daarentegen heeft het beslist en, laten we zeggen, grondig dit voorrecht aangetast, door het van de buitengewoon breede grenzen die haar door artikel 20 van de wet van 16 December 1851 waren gesteld, terug te brengen tot oneindig meer redelijke verhoudingen, zoowel van het standpunt uit der sociale economie als van dit der eenvoudige billijkheid. De aangenomen maatregel werd in het welbegrepen belang van den verhuurder zelf getroffen, namelijk zich bestendig ge-

Le principe adopté par l'article 81 va de soi.

Pour l'article 82, il n'a d'autre but que de faire place, en s'inspirant des règles du droit commun, aux privilèges antérieurement instaurés par notre législation.

Il restait, pour les créanciers privilégiés ou nantis deux dangers à prévoir: celui du non-renouvellement du bail, celui d'une résiliation volontaire ou judiciaire de ce bail en cours d'exercice.

Le premier est inhérent à la nature des choses dès l'instant où le fonds de commerce est exploité par un locataire. Celui-ci dispose en principe du droit de renouvellement — que ses créanciers pourraient au besoin faire valoir subrogatoirement — mais peut exceptionnellement devoir subir l'exercice du droit de reprise de la part de son bailleur. Le projet ne pouvait donc venir en aide aux créanciers privilégiés ou nantis dont la créance demeurerait impayée à l'expiration du bail qu'en déléguant à leur profit, directement, l'indemnité d'éviction dans l'hypothèse où elle serait due par le bailleur.

Une considération analogue justifie l'insertion dans le projet d'une disposition étendant le bénéfice de l'article 10 de la loi du 16 décembre 1851 aux créanciers privilégiés ou nantis sur le fonds.

Enfin, le projet met obstacle, et c'est la disposition de l'article 85, d'abord aux manœuvres qui pourraient, sous le couvert d'une résiliation volontaire du bail, amener l'effondrement total ou partiel de la garantie. Il est allé plus loin: non seulement l'entérinement d'une résolution amiable devra être refusé par le juge s'il soupçonne un concert frauduleux entre bailleur et locataire, mais encore dès l'instant où il met en péril l'existence du privilège ou du gage, sans distinction des cas. Il importe, en effet, que le droit au bail soit maintenu dans les éléments du fonds pour permettre au créancier, se réclamant de l'article 1188 du Code Civil, d'appliquer à son débiteur la déchéance du bénéfice du terme et d'entamer la procédure de réalisation.

Il en sera quelque peu différemment en matière de résiliation judiciaire. Sans doute, le juge peut-il se rendre compte que le procès n'est qu'un simulacre destiné à masquer une résiliation bénévole de part et d'autre. Mais les griefs invoqués par le bailleur peuvent être patents et l'intervention à l'instance des créanciers intéressés au maintien du bail ne manquera pas de provoquer sur ce point une instruction minutieuse. Le projet ne pouvait leur venir en aide qu'en leur offrant le moyen de pallier une résiliation que les éléments de la cause feraient pressentir comme inévi-

dekt te weten door den waarborg, en men zou moeilijk kunnen staande houden dat dit belang door de aangenomen beschikkingen opgeofferd werd. Dat is het voorwerp van artikel 80.

Het principe, door artikel 81 gehuldigd, is vanzelfsprekend.

Artikel 82 heeft geen ander doel dan plaats te maken, in het licht van de bepalingen van het gemeen recht, voor de vroeger door onze wetgeving ingestelde voorrechten.

Er bleven, voor de bevoorrechté of pandhoudende schuldeischers, twee gevaren te voorzien: dit van de niet-hernieuwing en dit van de vrijwillige of rechterlijke verbreking van de in voege zijnde huurovereenkomst.

Het eerste gevaar ligt in den aard zelf der zaak, van het oogenblik af dat de handelszaak geëxploiteerd wordt door een huurder. In principe beschikt deze over het recht op hernieuwing dat zijn schuldeischers desnoods door in de plaatsstelling konden doen gelden — maar hij kan bij uitzondering, de uitoefening van het recht op terugname door zijn verhuurder, moeten ondergaan. Het ontwerp kon dus de bevoorrechte of pandhoudende schuldeischers, waarvan de schuldvordering onbetaald zou blijven bij het vervallen van de huurovereenkomst, niet ter hulp komen dan door hun, rechtstreeks, de uitwinningsvergoeding toe te wijzen, in de veronderstelling dat deze door den verhuurder verschuldigd bleef.

Een analoge beschouwing rechtvaardigt de inlassching in het ontwerp, van een bepaling, waarbij het voordeel van artikel 10 van de wet van 16 December 1851, tot de bevoorrechte of de handelszaak als pandhebbende schuldeischers, uitgebreid wordt.

Tenslotte, belet het ontwerp in de eerste plaats en dit door de beschikking vervat in artikel 85, de manœuvres, die onder den dekmantel van een vrijwillige verbreking van de huurovereenkomst, de geheel of gedeeltelijke verdwijning van den waarborg zouden kunnen veroorzaken. Het gaat zelfs verder: niet alleen zal de rechter de bekrachtiging van een minnelijke ontbinding moeten weigeren, indien hij den verhuurder en den huurder van bedrieglijke samenwerking verdacht, maar zelfs, van het oogenblik af dat deze bekrachtiging het bestaan van het voorrecht of het pand in gevaar stelt, zonder onderscheid van de gevallen. Het is inderdaad van belang dat het recht op huurceel behouden blijft in de bestanddeelen van de handelszaak; om den schuldeischer toe te laten, door zich op artikel 1188 van het Burgerlijk Wetboek te beroepen, op zijn schuldenaar het verval van het voordeel van den termijn toe te passen en de rechtspleging van verwezenlijking in gang te zetten.

Ingeval van rechterlijke verbreking zal nochtans eenigezins anders te werk gegaan worden. Het is ongetwijfeld mogelijk dat de rechter er zich rekenschap van geeft dat het geding slechts schijn is en uitsluitend voor doel heeft de door beide partijen vrijwillig aangenomen verbreking, te verbergen, maar de bezwaren die door den verhuurder ingeroepen worden, kunnen klaarblijkelijk zijn en de rechterlijke tusschenkomst, op verzoek van de schuldeischers die, bij het handhaven van de huurovereenkomst belang hebben, zal niet nalaten op dit punt een uiterst zorgvuldig onderzoek

table: il s'est inspiré en cela du droit conféré aux créanciers de l'usufruitier par l'article 618 du Code Civil.

C. — *Des droits des créanciers chirographaires.*

Qu'il s'agisse de la faillite ou de la déconfiture, ces créanciers apparaissent toujours comme des parents pauvres, des tard-venus aux procédures de distribution. La plupart du temps ils figurent nominalelement sur les états sans autre satisfaction matérielle. Par ailleurs, des combinaisons s'échafaudent entre les créanciers privilégiés, maîtres de la situation, et les débiteurs, accords en lesquels les créanciers chirographaires sont régulièrement ignorés.

Dans le cadre de son objet, le projet s'efforce de leur reconnaître certains droits, de leur apporter certains avantages. Le plus substantiel est la limitation à leur égard, par l'article 80, du privilège du bailleur.

L'article 86 leur donne le moyen d'acquérir une manière d'existence publique. D'occultes qu'ils sont, ils peuvent devenir opposants dans le sens que le Code Civil, chapitre du Partage, attribue à ce terme. Ils peuvent dès lors intervenir utilement pour la défense de leurs droits aux procédures de réalisation auxquelles ils devront obligatoirement être sommés d'assister, à la procédure d'entérinement d'une résiliation volontaire, à l'action en résiliation. Leurs droits, dans ce dernier cas, sont équivalents à ceux des créanciers garantis.

Enfin, l'article 87 leur donne, en organisant la procédure nécessaire à cette fin, le moyen, jusqu'ici ignoré de notre législation, de saisir et faire vendre le fonds de commerce de leur débiteur.

En reconnaissant aux créanciers chirographaires jusqu'ici privés de ce droit, la faculté de saisir le fonds de commerce de leur débiteur, le projet entend leur retirer celle de saisir par distraction tout ou partie des meubles englobés dans l'universalité.

Les créanciers chirographaires ne songeront pas à s'en plaindre, mais il importait de prémunir, d'autre part, leur débiteur commerçant contre un danger: celui de voir les créanciers d'une somme minime saisir l'ensemble du fonds comme tel et exposer d'un même coup tout l'actif du commerçant à la procédure de réalisation.

L'article 88 pare à ce danger en instituant au profit du

uit te lokken. Het ontwerp kan hun slechts ter hulp komen door hun een middel aan de hand te doen om zulke verbreking te vermijden, welke de bestanddeelen der zaak als onvermijdelijk zouden laten doorschemeren: daarbij heeft het zich laten leiden door het recht dat bij artikel 618 van het Burgerlijk Wetboek aan de schuldeischers van den vruchtgebruiker wordt toegekend.

C. — *Van de rechten van de niet-bevoorrechte schuldeischers.*

Gaat het om een faillissement of onvermogen, deze schuldeischers schijnen immer achteruit gesteld vergeleken bij de anderen en steeds de telatkomers bij de verdelingsprocedure. Meestal komen ze slechts bij name op de staten voor, zonder eenige andere stoffelijke voldoening. Aan den anderen kant, worden alle mogelijke plannen beraamd tusschen de bevoorrechte schuldeischers, meesters van den toestand, en de schuldenaars, overeenkomsten waarbij de niet-bevoorrechte schuldeischers geregeld genegeerd worden.

Binnen het raam van zijn voorwerp, streeft het ontwerp er naar hun zekere rechten toe te kennen en hun zekere voordeelen te verleenen. Het belangrijkste is wel de beperking, te hunnen opzichte, door artikel 80, van het voorrecht van den verhuurder.

Artikel 86 geeft hun de mogelijkheid om een soort openbaar bestaan te verwerven. Verborgen als ze zijn, kunnen zij verzetdoeners worden, in den zin dien het Burgerlijk Wetboek, hoofdstuk — Verdeeling, aan dit woord hecht. Dienvolgens kunnen zij op nuttige wijze voor de verdediging van hun rechten tusschenbeide komen bij de verbrekingsprocedure waartoe zij verplichtend zullen gemaand worden te verschijnen, bij de bekrachtigingsprocedure van een vrijwillige verbreking, bij de vordering tot verbreking. In het laatste geval, zijn hun rechten gelijkwaardig aan deze der waarborghoudende schuldeischers.

Tenslotte, doet artikel 87 hun door de procedure te organiseeren die daartoe noodzakelijk is, het in onze wetgeving tot nog toe onbekende middel aan de hand om op de handelszaak van hun schuldenaar beslag te leggen en te doen verkoopen.

Door aan de niet-bevoorrechte schuldeischers, die tot dusver van dit recht verstoken bleven, het recht toe te kennen beslag te leggen op de handelszaak van hun schuldenaar, wil het ontwerp aan den anderen kant echter hun het recht ontnemen door onttrekking beslag te leggen op het geheel of een deel van de roerende goederen, begrepen in de universaliteit.

De niet-bevoorrechte schuldeischers zullen er niet aan denken zich hierover te beklagen, het paste nochtans anderzijds hun schuldenaar-handelaar tegen een gevaar te beschermen: dit namelijk, dat de schuldeischers aan wie slechts een kleine som geld verschuldigd is, op de gansche handelszaak als dusdanig beslag zouden leggen en hierdoor met één slag de volledige activa van den handelaar aan de vereffeningsprocedure zouden blootstellen.

Artikel 88 voorkomt dit gevaar, bijaldien, ten voordeele

débiteur, dès la notification du commandement préalable à la saisie du fonds, un recours tendant à éviter cette saisie en offrant au saisissant l'exercice de son droit d'exécution sur des biens meubles étrangers au fonds. Ce n'est que si la réalisation de ces biens s'avérait insuffisante pour désintéresser le créancier en principal, intérêts et frais, y compris les débours déjà exposés dans la procédure de saisie du fonds, qu'il pourrait reprendre la poursuite de cette procédure. Mais il importait de prévoir qu'en fait les biens désignés par le débiteur pourraient être à leur tour l'objet de procédures diverses émanant de tiers : saisie à la requête d'autres créanciers, revendication, etc., procédures compliquées d'incidents dilatoires. Ce sont là des obstacles insurmontables autrement que par des instances judiciaires dont la durée peut être longue. Dans ce cas également, le créancier poursuivant la saisie du fonds de commerce serait recevable, en justifiant des entraves apportées à l'exercice de son droit, à solliciter du juge, sur citation du débiteur, la reprise de la procédure d'exécution du fonds.

SECTION IV. — *De la publicité du Registre du Commerce et des pièces annexes.*

Les diverses inscriptions prévues au Registre du Commerce devaient inévitablement soulever une question connexe : celle de la responsabilité éventuelle du dépositaire du Registre, dans l'hypothèse où il pourrait être regardé comme l'auteur, par lui-même ou ses préposés, et par suite comme le garant de l'exactitude des certificats délivrés par lui. C'est le système admis par la loi du 16 décembre 1851 pour les Conservateurs des Hypothèques. Mais cette responsabilité a pour conséquence la responsabilité civile de l'Etat et l'Etat a pris soin de rendre efficaces, tant le recours de la partie lésée contre le Conservateur en faute que sa propre action récursoire éventuelle contre son préposé, en instaurant à charge des Conservateurs l'obligation du cautionnement.

Le système est pleinement satisfaisant quant aux garanties qu'il vise à réaliser et, d'autre part, la situation lucrative des Conservateurs des Hypothèques leur permet de supporter aisément le fardeau du cautionnement. Mais tant qu'il n'existera pas pour le Registre du Commerce l'équivalent d'une Conservation analogue quant à la situation, notamment à la rémunération de son personnel, à l'office administratif chargé de la conservation des hypothèques, le projet a estimé qu'il ne pouvait être question

van den schuldenaar, van de beteekening af van het bevel dat de inbeslagneming van de handelszaak voorafgaat, een verhaal wordt ingesteld, dat tot doel heeft deze inbeslagneming te verhinderen, door aan den beslaglegger de uitoefening toe te laten van zijn recht van tenuitvoerlegging op roerende goederen welke aan de handelszaak vreemd zijn. Alleen, ingeval het te gelde maken van deze goederen onvoldoende zou blijken om den hoofdeischer te voldoen en om alle intresten en kosten, met inbegrip van de voorschotten waarvan sprake in de rechtspleging van inbeslagneming van de zaak, te dekken, zou de hoofdeischer deze rechtspleging mogen voortzetten. Maar hier was het noodig te voorzien dat, in feite, de door den schuldenaar aangewezen goederen op hun beurt wel het voorwerp zouden kunnen zijn van allerhande rechtsplegingen uitgaande van derden : inbeslagneming op verzoek van andere schuldeischers, terugeisching, enz., allen rechtsplegingen die door middelen tot vertraging ingewikkeld worden gemaakt. Dit zijn hinderpalen welke niet anders uit den weg kunnen geruimd worden dan door rechtsgedingen die van langen duur kunnen zijn. In dit geval ook, zou de eisch van den schuldeischer, die de inbeslagneming van de handelszaak voortzet, insgelijks ontvankelijk zijn, indien hij het bewijs levert dat aan de uitoefening van zijn recht belemmeringen worden gesteld ; hij zou alsdan den rechter, door dagvaarding van den schuldenaar, om de voortzetting van de rechtspleging tot verkoop van de handelszaak kunnen verzoeken.

SECTIE IV. — *Van de openbaarheid van het Handelsregister en de bijgevoegde stukken.*

De verschillende inschrijvingen, in het Handelsregister voorzien, moesten onvermijdelijk een daarmede verbonden vraagstuk opwerpen : dit van de gebeurlijke verantwoordelijkheid van de bewaarder der Registers, in de veronderstelling dat hij zou kunnen aangezien worden als de dader, door hemzelf of zijn aangestelden, en bijgevolg als de borg van de juistheid der door hem afgeleverde getuigschriften. Dit stelsel werd door de wet van 16 December 1851 voor de Hypotheekbewaarders aangenomen. Maar deze verantwoordelijkheid heeft de burgerlijke verantwoordelijkheid van den Staat tot gevolg en de Staat heeft er zorg voor gedragen, zoowel het verhaal van de benadeelde partij tegen den in gebreke zijnden Bewaarder, als zijn eigen desgevallende verhaalsvordering tegen zijn ambtenaar doeltreffend te maken, door ten laste van de Bewaarders de verplichting van borgstelling in te richten.

Het systeem geeft volledige voldoening voor wat de te verwezenlijke waarborgen betreft en, anderdeels, maakt hun winstgevende betrekking het de Hypotheekbewaarders mogelijk, gemakkelijk den last der borgstelling te dragen. Maar zoolang er voor het Handelsregister geen equivalent van deze Bewaring bestaat overeenkomstig voornamelijk met de functie, de bezoldiging van zijn personeel, den administratieven dienst met de bewaring der hypotheeken belast, is men in het ontwerp de meening toege-

d'imposer aux référendaires et greffiers la charge du cautionnement sans lequel l'efficacité du recours serait très souvent illusoire. Au système de la loi hypothécaire, il a dû préférer celui de la consultation directe et personnelle par les intéressés des Registres et des pièces annexes. L'inscription s'opérera, dit l'article 76, en présence et au vu du requérant. En cas de délivrance de bordereaux ou de certificats, il suffit au dépositaire des Registres d'inviter le requérant à collationner les pièces par lui-même et à constater, dans une mention, que le requérant contre-signera, que cette formalité a été accomplie. Le requérant serait désormais mal venu à se plaindre de l'exactitude d'inscriptions ou de mentions dont il lui a été permis de contrôler la conformité avec les pièces et la responsabilité des dépositaires est exclue par le fait.

daan dat er geen spraak kan zijn de referendarissen en de griffiers den last der borgstelling op te leggen, zonder denwelken de doeltreffendheid van het verhaal zeer dikwijls denkbeeldig zou zijn. Boven het stelsel van de hypotheekwet, heeft het ontwerp gemeend aan dat van de rechtstreeksche en persoonlijke raadpleging van het Handelsregister en de bijgevoegde stukken, door de belanghebbenden, de voorkeur te hebben moeten geven. De inschrijving zal gebeuren, zegt artikel 76, in aanwezigheid en met kennisgeving van den eischer. Ingeval borderellen of bewijsstukken afgeleverd worden, volstaat het dat de bewaarder der Registers den eischer er toe uitnoodigt zelf de stukken te vergelijken en in een door den eischer tegengeeteekende vermelding vast te stellen, dat deze formaliteit vervuld werd. Het zal den eischer nadien moeilijk vallen, zich te beklagen over de juistheid van de inschrijvingen of vermeldingen, waarvan hij zelf de overeenstemming met de stukken heeft mogen nazien en alzoo is de verantwoordelijkheid der bewaarders daadwerkelijk uitgesloten.

Le Ministre des Affaires Economiques,

De Minister van Economische Zaken,

Henri LIEBAERT.

Le Ministre de la Justice,

De Minister van Justitie,

A. LILAR.

PROJET DE LOI

CHARLES,

Prince de Belgique, Régent du Royaume.

A tous, présents et, à venir, SALUT!

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Les Ministres des Affaires Economiques et de la Justice sont chargés de présenter en Notre nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

CHAPITRE PREMIER

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

ARTICLE PREMIER.

Le louage des immeubles et parties d'immeubles donnés à bail pour l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie est régi par les dispositions du Code Civil, sauf les modifications établies par la présente loi.

Sont soumis à cette loi : les immeubles ou parties d'immeubles dont le bail prévoit expressément pareille affectation, ceux destinés principalement par leur nature à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie, sauf convention contraire; ou ceux dans lesquels cette activité est exercée à titre principal dès l'entrée en jouissance avec l'autorisation même tacite du bailleur.

ART. 2.

Sont également soumis à la présente loi les baux d'immeubles ou parties d'immeubles ne comportant pas l'affectation initiale prévue à l'article précédent, mais dans lesquels, en cours de bail, le preneur a entrepris un commerce ou une industrie avec l'autorisation du bailleur. Le changement d'affectation doit être autorisé par écrit.

Néanmoins, le preneur, désireux d'entreprendre un commerce ou une industrie dans l'immeuble ou la partie d'immeuble loués à d'autres fins, est recevable à signifier cette intention au bailleur par lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Le bailleur qui, dans les deux mois

WETSONTWERP

KAREL,

Prins van België, Regent van het Koninkrijk.

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL!

WIJ HEBBEN BESLOTEN EN WIJ BESLUITEN :

De Ministers van Economische Zaken en van Justitie zijn gelast in Onzen naam, bij de Wetgevende Kamers, het ontwerp van wet in te dienen waarvan de tekst volgt :

HOOFDSTUK I.

**De huurovereenkomst in zake inrichtingen
voor handels- en nijverheidsdoeleinden.**

EERSTE ARTIKEL.

De huur van voor het exploiteeren van een handels- of nijverheidsbedrijf in huur gegeven onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen wordt geregeld door de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de bij deze wet voorziene wijzigingen.

Zijn aan deze wet onderworpen : de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen waarvoor in de huurovereenkomst dergelijke bestemming uitdrukkelijk is voorzien; behoudens tegenstrijdige overeenkomst, deze die voornamelijk wegens hun aard voor de exploitatie van een handels- of nijverheidsbedrijf bestemd zijn of deze waarin bedoelde bedrijvigheid, zelfs met stilzwijgende machtiging van den verhuurder, in hoofdzaak wordt uitgeoefend van het oogenblik der in genottreding af.

ART. 2.

Zijn eveneens aan deze wet onderworpen : de huurovereenkomsten van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die aanvankelijk de in voorgaand artikel voorziene bestemming niet behelzen, doch in welke de huurder, met de toestemming van den verhuurder, in den loop van de huurovereenkomst een handels- of nijverheidsbedrijf is begonnen. De verandering van bestemming moet het voorwerp uitmaken van een schriftelijke machtiging.

De huurder, die in een voor andere doeleinden gehuurd onroerend goed of gedeelte van onroerend goed een handels- of nijverheidsbedrijf wenscht te beginnen, is niettemin ontvankelijk om dit inzicht aan den verhuurder te beteekenen bij ter post aangeteekenden brief met bewijs van

de cette signification, n'aura pas notifié au locataire par la même voie qu'il s'oppose au changement d'affectation, sera réputé y donner son approbation.

Il n'en sera cependant ainsi que si le preneur, dans la notification qui lui incombe, a expressément attiré l'attention du bailleur sur la présomption que le défaut d'opposition dans le délai de deux mois entraînerait à sa charge et les conséquences que le changement d'affectation apporterait dans leurs relations contractuelles, en ce que celles-ci seraient désormais régies par la présente loi.

Si le bailleur décède au cours du délai visé ci-dessus, ce délai sera prolongé du temps imparti par l'article 795 du Code Civil à l'héritier pour faire inventaire et délibérer.

L'opposition du bailleur au changement d'affectation est sans recours.

ART. 3.

Les dispositions de la présente loi s'étendent au louage des immeubles ou parties d'immeubles donnés à bail à un artisan vendant directement au public, lors même que les opérations de vente ne seraient que l'accessoire de sa profession.

ART. 4.

La durée minimum du bail visé à l'article premier, sera :

1^{re}) de douze années si, dès l'entrée en jouissance, le preneur est tenu, légalement ou contractuellement, d'effectuer à ses frais des travaux d'aménagement ou des transformations dont le coût, dans tous les cas, s'élève au moins au montant d'une année de loyer en y comprenant les charges.

2^{de}) de neuf années dans les autres cas.

La durée de douze années prévue à l'alinéa premier est applicable aux baux passés par l'émancipé. Elle devra être respectée dans les cas visés aux articles 1718 et 1429 du Code Civil si la gestion du tuteur ou du mari vient à cesser au cours de cette période.

Si le preneur n'a pas effectivement procédé aux aménagements ou transformations auxquels il était astreint dans l'année de l'entrée en jouissance, il sera loisible au bailleur de postuler la réduction de la durée du bail à neuf ans. Il devra, à cette fin, suivre la procédure organisée par les articles 21 et suivants.

Cette action se prescrira par le délai de six mois à compter de l'année accordée au preneur pour exécuter les aménagements ou transformations.

ontvangst. De verhuurder die, binnen de twee maand van deze beteekening, den huurder niet zal aangezegd hebben dat hij zich tegen de verandering van bestemming verzet, zal geacht worden er mede in te stemmen.

Zulks zal nochtans alleen het geval zijn zoo de huurder, in de kennisgeving die hij te dien einde aan den verhuurder dient te richten, uitdrukkelijk dezès aandacht heeft gevestigd op het vermoeden dat het gebrek aan verzet binnen de twee maand te zijnen nadeele zou in het leven roepen en op de gevolgen die de verandering van bestemming in hun uit de overeenkomst ontstane betrekkingen zou meebrengen, doordat deze laatste voortaan door onderhavige wet zouden beheerscht worden.

Zoo de verhuurder in den loop van de hooger voorziene tijdsspanne overlijdt, zal deze laatste verlengd worden met den termijn aan den erfgenaam door artikel 795 van het Burgerlijke Wetboek toegestaan om de boedelbeschrijving op te maken en om zich te beraden.

Tegen het verzet van den verhuurder wegens verandering van bestemming is geen verhaal mogelijk.

ART. 3.

De beschikkingen van deze wet zijn eveneens toepasselijk op de verhuring van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen in huur gegeven aan een ambachtsman die rechtstreeks aan het publiek verkoopt, zelfs dan wanneer deze verkoopverrichtingen voor zijn beroep slechts bijzaak zijn.

ART. 4.

De minimum duurtijd van de in artikel één bedoelde huurovereenkomst bedraagt :

1^o) twaalf jaar, zoo de huurder reeds van bij het in genot treden, wettelijk of bij een uit overeenkomst ontstane verbintenis, gehouden is op eigen kosten inrichtings- of verbouwingswerken te doen uitvoeren, waarvan de kosten, met inbegrip van de lasten, in alle geval minstens het beloop van één jaar huurprijs bedragen.

2^o) negen jaar in de andere gevallen.

De in het eerste lid voorziene duurtijd van twaalf jaar is toepasselijk op de huurovereenkomsten afgesloten door een ontvoogde. Bedoelde duurtijd dient te worden nageleefd in de door artikelen 1429 en 1718 van het Burgerlijk Wetboek voorziene gevallen, zoo het beheer van den voogd of van den echtgenoot in den loop van dezen duurtijd moest ophouden.

Zoo de huurder binnen het jaar van het in genot treden niet daadwerkelijk tot de hem opgelegde inrichtings- of verbouwingswerken is overgegaan, zal het den verhuurder vrij staan de herleiding van den duurtijd der huurovereenkomst tot negen jaar aan te vragen. Daartoe dient hij de in artikelen 21 en volgende voorzien rechtspleging te volgen.

Voor deze vordering treedt verjaring in na de tijdsspanne van zes maanden, ingaande met het aan den huurder voor het uitvoeren der inrichtings- en verbouwingswerken toegestane jaar.

ART. 5.

La durée légale de la location, telle qu'elle est fixée par l'article précédent, s'applique :

1°) au bail des locaux destinés à l'habitation loués conjointement avec le siège de l'établissement industriel ou commercial;

2°) au bail des locaux accessoires nécessaires à l'exercice du commerce ou de l'industrie. Si des locaux de l'espèce sont pris en location en cours d'exercice du bail de l'immeuble principal, la durée de cette location sera, quelle que soit la date de l'entrée en jouissance, égale à celle qui reste à courir jusqu'à l'échéance du terme final du bail de l'immeuble principal, soit que le bail des locaux accessoires ait prévu expressément ou implicitement cette location jointe, soit qu'elle dérive de la nature et de la situation des biens.

ART. 6.

Si le bail est conclu pour une durée inférieure à la durée minimum ou pour une durée indéterminée, le locataire peut, sur le refus du bailleur d'en fixer contractuellement le terme final conformément aux dispositions de l'article 4, faire décréter cette fixation par justice. La procédure sera celle organisée par les articles 21 et suivants.

Cette action se prescrira par six mois à dater de la conclusion du bail ou, dans le cas d'exploitation d'un commerce ou d'une industrie dans les conditions prévues à l'article 2, par six mois à dater de l'autorisation écrite du bailleur ou de l'expiration du délai à lui imparti pour répondre à la notification émanant du preneur.

ART. 7.

Si, à l'expiration de chaque triennat, la valeur locative normale des locaux visés aux articles 1 et 2, telle qu'elle est définie à l'article 26, s'avère supérieure ou inférieure de plus du quart au loyer effectivement payé, chaque partie pourra demander la révision de ce loyer en introduisant à cet effet la procédure organisée par les articles 21 et suivants de la présente loi. Cette action ne peut, à peine de non-recevabilité, être intentée que pendant les trois derniers mois du triennat en cours. Le loyer révisé sera exigible à compter de la date initiale du triennat suivant, quelle que soit la durée de l'action.

ART. 5.

De wettelijke duurtijd van de huur, zooals zij door voorgaand artikel is vastgesteld, is van toepassing :

1°) op de huurovereenkomst der voor huisvesting bestemde lokalen die gezamenlijk met den zetel van de handels- of nijverheidsinrichting verhuurd werden;

2°) op de huurovereenkomst der voor de uitoefening van het handels- of nijverheidsbedrijf noodige bijkomende lokalen. Zoo dusdanige lokalen in huur genomen worden in den loop van de op het voornaamste onroerend goed slaande huurovereenkomst, zal de duurtijd van deze huur, welke ook den datum zij waarop het genot er van verkregen is, gelijk zijn aan deze die nog te loopen blijft tot aan het uiteindelijk verstrijken der huurovereenkomst van het voornaamste onroerend goed, bijaldien de huurovereenkomst omtrent de bijkomende lokalen uitdrukkelijk of stilzwijgend deze samengevoegde verhuring voorzien heeft of deze voortvloeit uit den aard en de ligging der goederen.

ART. 6.

Zoo de huurovereenkomst afgesloten is voor een korteren termijn dan den minimum duurtijd of voor een onbepaalde duurtijd, kan de huurder, bijaldien de verhuurder weigert den vervaldag er van bij overeenkomst te bepalen, overeenkomstig de beschikkingen van artikel 4, dezen vervaldag door tusschenkomst van den rechter doen bepalen. Daartoe dient de in artikelen 21 en volgende voorziene rechtspleging nageleefd.

Voor deze vordering treedt verjaring in na zes maanden ingaande op het afsluiten van de huurovereenkomst of, ingeval van exploitatie van een handels- of nijverheidsbedrijf in de onder artikel 2 voorziene voorwaarden, na zes maanden ingaande op den dag van de geschreven machtiging van den verhuurder of van het verstrijken van den hem toegestane termijn om te antwoorden op de van den huurder uitgaande beteekening.

ART. 7.

Zoo de normale huurwaarde van de in artikelen 1 en 2 bedoelde lokalen, zooals ze in artikel 26 bepaald is, bij het verstrijken van elken termijn van drie jaren, meer dan een vierde grooter of kleiner is dan den werkelijk betaalden huurprijs, kan elke partij de herziening van den huurprijs aanvragen door daartoe de door artikelen 21 en volgende van deze wet voorziene rechtspleging in te stellen. Deze vordering kan, op straffe van niet-ontvankelijkheid, slechts ingesteld worden gedurende de drie laatste maanden van den loopenden termijn van drie jaar. De herziene huurprijs zal opvorderbaar zijn met ingang van den aanvangsdatum van den volgende termijn van drie jaar, welke ook de duur van de vordering weze.

ART. 8.

Les dispositions des articles 4 et 6 ne font pas obstacle à la conclusion de baux qui, par leur nature, leur objet ou les usages, sont limités à une période fixée par les circonstances qui ont déterminé la convention, telles que les locations convenues pour la durée d'une saison hivernale ou estivale, celle d'une foire ou d'une exposition.

Elles n'empêchent pas davantage les administrateurs provisoires des biens d'autrui de conclure des baux d'une durée limitée à celle de leur propre administration ou même des baux précaires susceptibles de résiliation *ad nutum*. Si la durée de ces baux excède trois ans, les parties auront la faculté de demander la révision du loyer dans les conditions ci-dessus indiquées.

ART. 9.

Sont valables, les résiliations conventionnelles intervenues en cours de bail, pour autant que l'accord des parties ait été affirmé par elles ou leurs fondés de pouvoirs spéciaux devant le juge de paix de la situation des lieux et entériné par ce magistrat dans un procès-verbal, sous réserve de l'application de l'article 85.

ART. 10.

Le preneur a le droit d'adapter les lieux loués aux nécessités de son industrie ou de son commerce en y faisant tous les aménagements qui sont d'usage courant dans le genre de négoce qu'il exerce, à la condition de ne compromettre ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique du bâtiment et d'aviser au préalable le bailleur en lui communiquant les plans de tous les changements projetés par lettre recommandée à la poste avec avis de réception, afin de lui permettre de s'y opposer, le cas échéant, pour de justes motifs.

Le bailleur qui, dans le mois de la réception de cet avis, n'aura pas notifié au locataire, par la même voie qu'il s'oppose à l'exécution de ces aménagements, est réputé y consentir. S'il s'y oppose dans les formes et délai susdits, le locataire qui persévérerait dans son intention, peut introduire la procédure organisée par les articles 21 et 22. En cas de non-conciliation, le locataire devra citer le bailleur dans les huit jours du procès-verbal qui la constate devant le juge de paix de la situation de l'immeuble suivant les règles ordinaires de procédure.

ART. 8.

De bepalingen van artikelen 4 en 6 hinderen geenszins het afsluiten van huurovereenkomsten die wegens hun aard, hun voorwerp of de gebruiken, beperkt zijn tot een door de omstandigheden, die aan de overeenkomst ten grondslag liggen, bepaald tijdperk, zooals verhuringen afgesloten voor den duur van een zomer- of winterseizoen, voor den duur van een jaarbeurs of van een tentoonstelling.

Bovendien beletten zij geenszins de voorloopige beheerders van andermans goederen huurovereenkomsten af te sluiten voor den duur beperkt tot dien van hun eigen beheer of zelfs van precaire huurovereenkomsten die « *ad nutum* » kunnen verbroken worden. Zoo te duur van deze huurovereenkomsten meer dan drie jaar bedraagt, zal het de partijen vrij staan de herziening van den huurprijs in hooger vermelde voorwaarden aan te vragen.

ART. 9.

Worden als geldig aangezien, de in den loop van de huurovereenkomst wederzijds overeengekomen verbrekkingen, in zoover het akkoord der partijen door henzelf of hun bijzondere gevolmachtigden, vóór den vrederechter van de plaats waar de onroerende goederen gelegen zijn, bevestigd en door dezen magistraat in een proces-verbaal bekrachtigd werd, onder voorbehoud van toepassing van artikel 85.

ART. 10.

De huurder heeft het recht de gehuurde plaatsen aan de noodwendigheden van zijn handels- of nijverheidsbedrijf aan te passen en alle inrichtingswerken te doen uitvoeren die, in dat soort van bedrijf door hem uitgeoefend, gebruikelijk zijn, op voorwaarde evenwel noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de aesthetiek van het gebouw in gevaar te brengen en vooraf den verhuurder er over in te lichten door hem per ter post aangeteekenden brief met kennisgeving van ontvangst de plans van al de voorgenen verbouwingen mede te deelen, opdat het hem, desgevallend, zou mogelijk zijn er zich tegen te verzetten wegens grondige redenen.

De verhuurder die binnen de maand van ontvangst van deze kennisgeving, langs denzelfden weg aan den huurder niet zou gemeld hebben dat hij zich tegen het uitvoeren der verbouwingen verzet, wordt beschouwd er mede in te stemmen. Zoo hij er zich, volgens hooger bedoelde vormen en binnen den voorgeschreven termijn, tegen verzet, kan de huurder die in zijn inzichten wil volharden, de door artikelen 21 en 22 voorziene rechtspleging instellen. Ingeval het niet tot een verzoening komt, dient de huurder den verhuurder volgens de gewone regels van de rechtspleging, binnen de acht dagen van het proces-verbaal dat de niet-verzoening vaststelt, te dagvaarden vóór den vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

ART. 11.

Si des aménagements ont été entrepris par le preneur au mépris des prescriptions édictées par l'article précédent, le bailleur peut, soit en cours du bail, soit à l'expiration de celui-ci, exiger du preneur la remise des locaux dans leur état antérieur, sans préjudice aux dommages-intérêts s'il y a lieu.

Aucune indemnité n'est due en ce cas au preneur si le bailleur, à l'expiration du bail, conserve les aménagements exécutés irrégulièrement.

En ce qui touche les aménagements exécutés nonobstant l'opposition du bailleur, mais avec l'autorisation du juge, le bailleur pourra, à la fin du bail, exiger du locataire leur suppression, pour autant que ce dernier soit privé ou déchu du droit au renouvellement du bail.

Pour les aménagements autorisés par le bailleur, soit expressément par accord amiable ou conciliation intervenue devant le juge, soit tacitement à raison du défaut d'opposition de sa part dans le délai prescrit, ou les aménagements autorisés par le juge, le bailleur qui, en cas de non-renouvellement du bail, entendrait les conserver, sera tenu envers le preneur de l'indemnité prévue à l'article 38 de la présente loi, à moins toutefois que le preneur n'ait droit à l'indemnité d'éviction ou soit déchu de son droit au renouvellement pour motif grave jugé légitime.

ART. 12.

L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou partie d'immeuble qui, par la convention expresse ou tacite des parties, est destiné à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie, est non avenue si la cession ou la sous-location est faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce et porte sur l'intégralité des droits du locataire. Il en sera de même du bail portant conjointement location de locaux affectés à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie et de locaux destinés à l'habitation si la cession ou la sous-location portent sur le tout.

Le preneur qui voudra user du droit de sous-louer ou de céder son bail dans les conditions ainsi précisées, devra signifier au bailleur, conjointement avec le cessionnaire ou le sous-locataire, l'acte de cession ou de sous-location et ce par lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Le bailleur qui croit avoir de justes motifs de s'opposer à la cession ou à la sous-location, est tenu de notifier son opposition à celles-ci par la même voie dans les trente jours de la signification, à défaut de quoi il sera réputé y donner son agrément.

ART. 11.

Zoo de verbouwingen door den huurder aangevangen werden in weerwil van de door vorig artikel bepaalde voorschriften, kan de verhuurder, 't zij in den loop van de huurovereenkomst, 't zij bij het verstrijken er van, van den huurder het terugstellen der lokalen in hun vroegeren staat eischen, onverminderd de schadevergoeding, indien daartoe aanleiding mocht bestaan.

Zoo, in dit zelfde geval, de verhuurder bij het verstrijken van de huurovereenkomst, de onregelmatig uitgevoerde verbouwingen behoudt, dient hij aan den huurder geen enkele vergoeding te betalen.

Wat de in weerwil van het verzet van den verhuurder, doch mits machtiging van den vrederechter uitgevoerde inrichtingswerken betreft, de wegneming ervan kan, bij het verstrijken der huurovereenkomst, door den verhuurder geëischt worden van den huurder in zoover deze laatste beroofd of vervallen verklaard is van het recht op hernieuwing der huurovereenkomst.

Voor de verbouwingen waarvoor machtiging verleend werd door den verhuurder, 't zij uitdrukkelijk door minnelijke overeenkomst of door vóór den rechter tot stand gekomen verzoening, 't zij stilzwijgend bij gebrek aan verzet van zijnentwege binnen den voorgeschreven termijn, of voor de door den rechter gemachtigde verbouwingen, zal de verhuurder die deze wil behouden bij niet-hernieuwing van de huurovereenkomst, gehouden zijn aan den huurder de bij artikel 38 van deze wet voorziene vergoeding te betalen, tenzij de huurder recht zou hebben op een uitwinningvergoeding of wegens ernstige wettig geoordeelde reden van zijn recht op hernieuwing zou vervallen verklaard zijn.

ART. 12.

Het verbod de huurovereenkomst af te staan of een onroerend goed of gedeelte van onroerend goed in onderhuur te geven dat ingevolge uitdrukkelijke of stilzwijgende overeenkomst van partijen voor de uitoefening van een handels- of nijverheidsbedrijf bestemd is, wordt als niet bestaande aangezien indien de afstand of de verhuring samen geschiedt met de overdracht of de verhuring van de handelszaak en op de gezamenlijke rechten van den huurder slaat. Dit geldt eveneens voor de huurovereenkomst waarbij gezamenlijk in huur gegeven worden de lokalen bestemd voor inwoning en voor uitoefening van een handels- of nijverheidsbedrijf, zoo de overdracht of de onderverhuring het geheel omvatten.

De huurder, die in de aldus bepaalde voorwaarden van het recht tot afstand of onderverhuring van zijn huurovereenkomst wil gebruik maken, dient aan den verhuurder, samen met den overnemer of den onderhuurder, de akte van afstand of onderverhuring, te beteekenen per ter post aangeteekenden brief met kennisgeving van ontvangst. De verhuurder, die meent geldige redenen te hebben om zich tegen den afstand of de onderverhuring te verzetten, is gehouden zijn verzet daartegen langs denzelfden weg te doen kennen binnen de dertig dagen van de beteekening, zooniet zal hij geacht worden er mede in te stemmen.

ART. 13.

Le preneur peut, dans les quinze jours de la notification de l'opposition prévue par l'article précédent et à peine de forclusion, se pourvoir par requête devant le juge de paix de la situation de l'immeuble aux fins de conciliation. Cette requête est signifiée à la partie défenderesse par les soins du greffe avec invitation à comparaître à une audience de conciliation qui se tiendra au plus tard dans les quinze jours de la convocation.

A défaut de conciliation, le preneur peut citer le bailleur dans les quinze jours du procès-verbal de non-conciliation devant le juge de paix de la situation de l'immeuble pour entendre statuer sur l'opposition du bailleur.

Le jugement rendu contradictoirement, peut être frappé d'appel dans les quinze jours de sa signification, quelle que soit l'évaluation du litige. L'appel est introduit directement devant la Chambre spéciale visée à l'article 33. Sauf empêchement légitime, les débats devront être clos dans les quinze jours de l'introduction.

Nonobstant toute convention contraire, le cédant demeure tenu, solidairement avec le cessionnaire, de toutes les obligations qui dérivent du bail cédé.

ART. 14.

Le preneur ou son cessionnaire ont le droit d'obtenir, par préférence à toutes autres personnes, le renouvellement de leur bail, soit à l'expiration de celui-ci, soit à l'expiration de chaque période de renouvellement, et ce pour neuf ans, sous réserve de l'article 30, alinéa 2.

Ce droit s'exercera dans les formes et délais ci-après :

1°) quinze mois au plus, un an au moins, avant l'expiration du bail en cours, le preneur peut notifier au bailleur une demande de renouvellement en spécifiant les conditions auxquelles lui-même est disposé à conclure un nouveau bail. Cette notification se fera par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception.

2°) à défaut de pareille notification dans les délais prescrits, le preneur est déchu du droit au renouvellement.

Si le bailleur n'a pas notifié son refus dans les trois mois de la demande de renouvellement et par les mêmes voies, il est présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions fixées par le preneur.

ART. 13.

De huurder kan, binnen de vijftien dagen van de in vorig artikel voorziene beteekening van het verzet en op straffe van uitsluiting, zich bij verzoekschrift richten tot den vrederechter van de plaats waar de onroerende goederen gelegen zijn ten einde in verzoening te gaan. Dit verzoekschrift wordt door de griffie aan den verweerder betteekend met verzoek te verschijnen op een zitting ter verzoening, die uiterlijk binnen de vijftien dagen van de oproeping zal gehouden worden.

Bij gebrek aan verzoening, kan de huurder den verhuurder binnen de vijftien dagen van het proces-verbaal van niet-verzoening dagvaarden vóór den vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is om uitspraak te hooren doen over het verzet van den verhuurder.

Tegen het op tegenspraak gewezen vonnis kan beroep aange teekend worden binnen de vijftien dagen van zijn beteekening, welke ook de schatting van het geschil weze. Het beroep wordt rechtsreeks ingesteld vóór de in artikel 33 bedoelde speciale kamer. Behoudens wettig beletsel, dienen de debatten gesloten te worden binnen de vijftien dagen van de instelling van het beroep.

Niettegenstaande alle strijdig beding, is de overdrager met den overnemer hoofdelijk gehouden alle verplichtingen na te komen die uit de overgedragen huurovereenkomst voortvloeien.

ART. 14.

De huurder of zijn overnemer hebben, bij voorkeur op alle andere personen, het recht de hernieuwing van hun huurovereenkomst te bekomen, 't zij bij het verstrijken er van, 't zij bij het verstrijken van elken termijn van hernieuwing en dit voor negen jaar, onder voorbehoud van artikel 30, lid 2.

Dit recht dient uitgeoefend in en binnen de navolgende vormen en termijnen :

1°) vijftien maanden ten hoogste, een jaar ten minste, vóór het verstrijken der loopende huurovereenkomst, kan de huurder aan den verhuurder een aanvraag om hernieuwing beteekenen, waarin hij terzelfdertijd nauwkeurig de voorwaarden opgeeft waarop hij zelf geneigd is een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten. Deze beteekening dient te worden gedaan bij deurwaardersexploot of bij een ter post aangeteekenden brief met kennisgeving van ontvangst;

2°) bij gebrek aan dergelijke beteekening binnen de voorgeschreven termijnen, wordt de huurder vervallen verklaard van zijn recht op hernieuwing.

Zoo de verhuurder geen weigering heeft betteekend binnen de drie maanden van de vraag om hernieuwing en dit langs denzelfden weg, wordt hij vermoed in te stemmen met de hernieuwing van de huurovereenkomst onder de door den huurder gestelde voorwaarden.

ART. 15.

Le droit au renouvellement du bail conclu pour des locaux destinés conjointement à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie et à l'habitation, peut s'exercer pour l'ensemble de la location, pour autant qu'il y ait identité de bailleur.

Il comprend les locaux accessoires nécessaires à cet exercice, quelle que soit la date de l'entrée en jouissance de ces locaux.

Si les locaux principaux et les locaux accessoires appartiennent à des propriétaires différents, le droit au renouvellement peut être réclaté à l'égard de chacun d'eux, pour autant que les locaux accessoires soient nécessaires à l'exercice du commerce ou de l'industrie et que le bailleur ait traité en connaissance de leur destination. En cas de litige sur ce point, le juge compétent est celui de la situation du local principal.

ART. 16.

Le bailleur ne peut se refuser au renouvellement du bail, sans préjudice de l'application de l'article 29, que pour l'un des motifs suivants :

1°) sa volonté d'occuper les locaux, personnellement et effectivement, ou de les faire occuper de telle manière par son conjoint, ses descendants ou leurs conjoints, ses ascendants ou leurs conjoints, sous la réserve portée en l'article 17 de la présente loi.

2°) sa volonté d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise industrielle ou commerciale.

3°) sa volonté de reconstruire l'immeuble ou la partie de l'immeuble en laquelle le preneur sortant exerce son commerce ou son industrie. Sera réputée reconstruction, toute transformation précédée d'une démolition, affectant essentiellement toutes deux le gros œuvre des locaux.

Dans les cas définis par l'alinéa précédent, le droit de reprise n'existe qu'en faveur du bailleur-propriétaire des locaux à l'égard desquels il entend l'exercer; dans les cas visés *sub numeris* 1 et 2, l'usufruitier de ces locaux pourra s'en réclamer comme le bailleur-propriétaire, à charge, pour lui, dans le second cas, de rapporter la preuve de l'accord du nu-propriétaire.

4°) tous manquements graves de la part du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours, ainsi que tout fait illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rendrait impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur.

Si le preneur conteste que le bailleur soit fondé à se prévaloir des motifs visés par les §§ 3^a) et 4^a) ci-dessus, il peut mettre en œuvre la procédure de conciliation pré-

ART. 15.

Het recht op hernieuwing van de overeenkomst, waarbij lokalen in huur gegeven worden die gezamenlijk bestemd zijn voor de inwoning en voor het uitoefenen van een handels- of nijverheidsbedrijf, kan uitgeoefend worden op het geheel der verhuuring, in zoover er slechts één en dezelfde verhuurder in betrokken is.

Dit recht slaat op de bijkomende lokalen, noodig tot de uitoefening van het bedrijf, welke ook de datum zij waarop het genot van deze lokalen werd bekomen.

Zoo de hoofdlokalen en de bijkomende lokalen aan verschillende eigenaars toebehooren, kan het recht van hernieuwing ten opzichte van elk hunner opgeëischt worden in zoover de bijkomende lokalen voor de uitoefening van het handels- of nijverheidsbedrijf noodzakelijk zijn en de verhuurder gehandeld heeft met kennis over hun bestemming. Zoo hieromtrent geschil ontstaat, is de bevoegde rechter deze van de plaats waar het hoofdlokaal gelegen is.

ART. 16.

Onverminderd de toepassing van artikel 29, kan de verhuurder zich tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst niet verzetten dan om één der volgende redenen :

1°) zijn wil om persoonlijk en daadwerkelijk zelf de lokalen te betrekken, of ze als dusdanig door zijn echtgenoot(e), zijn afstammelingen of hun echtgenooten, zijn bloedverwanten in opgaande linie of hun echtgenooten te doen betrekken, onder het in artikel 17 van deze wet voorziene voorbehoud;

2°) zijn wil het onroerend goed aan te wenden tot een bestemming, waarbij alle handels- of nijverheidsonderneming wordt uitgesloten;

3°) zijn wil het onroerend goed of het gedeelte van onroerend goed waarin de uittredende huurder zijn handels- of nijverheidsbedrijf uitoefent, herop te bouwen. Wordt als heropbouw aangezien alle door afbraak voorafgegane omvorming, die beide wezenlijk den ruwbouw der lokalen betreffen.

Voor de in het vorig lid bepaalde gevallen, bestaat het recht van terugname slechts ten bate van den verhuurder-eigenaar der lokalen ten aanzien waarvan hij dit recht wenscht uit te oefenen; voor de in 1°) en 2°) bedoelde gevallen, kan de vruchtgebruiker van deze lokalen bedoeld recht intoeven zooals de verhuurder-eigenaar, mits hij, wat het tweede geval betreft, het bewijs inbrengt van het akkoord van den naakten eigenaar;

4°) alle zware tekortkomingen vanwege den huurder aan de verplichtingen, die voor hem uit de loopende huurovereenkomst voortvloeien, alsmede ieder ongeoorloofd feit van den huurder dat, objectief beoordeeld, de voortzetting der contractuele betrekkingen tusschen den verhuurder en den huurder onmogelijk zou maken.

Zoo de huurder betwist dat de verhuurder gerechtigd is de in voormelde §§ 3°) en 4°) opgegeven redenen in te roepen, kan hij de door artikelen 21 en 22 voorziene ver-

vue par les articles 21 et 22 et poursuivre, éventuellement, le débat judiciaire subséquent.

5°) l'offre au preneur sortant d'une indemnité, préalable à son départ, représentant la réparation intégrale du préjudice que le refus de renouvellement lui inflige. Cette indemnité sera déterminée conformément à l'article 34. Si le preneur estime le montant de l'offre insuffisant, il peut pareillement recourir à la procédure organisée par les articles 21 et suivants.

ART. 17.

L'occupation, qui, aux termes de l'article 16, 1°), légitime le droit de reprise en faveur du bailleur ou de ses proches, doit être effective. Elle doit être d'une durée de deux années au moins, sauf motif légitime.

ART. 18.

Le droit de reprise en vue de l'occupation personnelle, admis par l'article 16, 1°), ne peut être exercé par une société civile ou commerciale, en ce qui concerne les locaux de l'immeuble où est établi son siège social, que pour raison d'agrandissement, et en ce qui concerne d'autres immeubles, que pour y transférer effectivement ce siège.

ART. 19.

Le droit de reprise, défini par les articles 16 et 17, appartient à tout acquéreur de l'immeuble. Si l'acquéreur est une société, l'article 18 lui est applicable.

Par dérogation à l'alinéa précédent, si les locaux ont été acquis autrement que par voie de succession ou legs, par un industriel ou un commerçant déjà établis, soit pour y installer une succursale, soit même pour y transférer le siège principal de son exploitation tout en attribuant à l'ancien siège le rang de succursale ou d'établissement secondaire, le droit de reprise ne peut être exercé qu'à charge de payer au preneur sortant l'indemnité d'éviction, prévue à l'article 34. Il en sera pareillement, même si l'installation ou le transfert comportait la démolition et la reconstruction de l'immeuble.

ART. 20.

Si le bailleur est en même temps le vendeur du fonds de commerce, il ne peut exercer le droit de reprise, sauf dans le cas de l'article 16, 4°), qu'à la charge de verser préalablement au preneur ou à son cessionnaire l'indemnité d'éviction, conformément aux articles 16 et 34.

ART. 21.

S'il résulte de la réponse prévue à l'article 14 que le bailleur ne subordonne le renouvellement qu'à des conditions

zoeningsprocedure instellen en eventueel overgaan tot het daarop volgend rechterlijk debat.

5°) het aan zijn vertrek voorafgaand aanbod aan den uitgaanden huurder van een vergoeding, welke het volledig herstel vertegenwoordigt van de door het weigeren der hernieuwing opgelopen schade. Deze vergoeding zal overeenkomstig artikel 34 vastgesteld worden. Zoo de huurder het bedrag van het aanbod ontoereikend oordeelt, kan hij evenzeer de door artikelen 21 en volgende voorziene rechtspleging aanwenden.

ART. 17.

De ingebruikneming, die overeenkomstig artikel 16, 1°), het recht van terugname ten bate van den verhuurder of van zijn naaste verwanten wettigt, moet daadwerkelijk zijn. Zij dient, behoudens wettige redenen, minstens twee jaar te duren.

ART. 18.

Het door artikel 16, 1°), voorziene recht van terugname met het oog op de persoonlijke ingebruikneming, mag door een handels- of burgerlijke vennootschap, wat de lokalen betreft van het onroerend goed waarin haar maatschappelijke zetel is ondergebracht, slechts worden uitgeoefend om reden van vergrooing en, wat andere onroerende goederen betreft, om er haar zetel werkelijk in over te brengen.

ART. 19.

Het door artikelen 16 en 17 bepaalde recht van terugname hoort toe aan ieder verkrijger van het onroerend goed. Zoo de verkrijger een vennootschap is, is artikel 18 van toepassing.

Zoo de lokalen door een reeds gevestigden industrieel of handelaar anders dan bij erfopvolging of legaat verkregen werden, hetzij om er een bijhuis in te richten, hetzij zelfs om den hoofdzetel van zijn bedrijf er in over te brengen, bijaldien de vroegere zetel bijhuis of bijkomende inrichting wordt, kan het recht van terugname, in afwijking van het vorig lid, niet uitgeoefend worden tenzij mits betaling aan den uittredenden huurder van de door artikel 34 voorziene uitwinningsvergoeding. Dit geldt evenzeer, zelfs indien de inrichting of de overbrenging de afbraak, den heropbouw van het onroerend goed moest behelzen.

ART. 20.

Zoo de verhuurder terzeldertijd verkooper is van de handelszaak, kan hij het recht van terugname niet uitoefenen, behoudens in het geval van artikel 16, 4°), tenzij hij vooraf aan den huurder of zijn overnemer de overeenkomstig artikelen 16 en 34 voorziene uitwinningsvergoeding betaalt.

ART. 21.

Zoo uit het bij artikel 14 voorziene antwoord blijkt dat de verhuurder de hernieuwing slechts afhankelijk stelt

relatives au loyer, à la contribution aux charges, au mode de jouissance ou aux autres modalités du bail, et si le désaccord persiste quant à ces conditions, les parties comparaitront aux fins de conciliation devant le juge de paix de la situation de l'immeuble. La demande sera introduite par le preneur, à peine de forclusion, dans les trente jours de la réponse du bailleur, par requête en double exemplaire, énonçant sommairement les objets de la contestation.

ART. 22.

Cette requête est signifiée à la partie défenderesse par les soins du greffier avec invitation à comparaître à une audience de conciliation qui se tiendra au plus tard dans les quinze jours de la convocation, en laissant à la partie convoquée un délai de huit jours francs entre la convocation et l'audience.

Les parties comparaitront en personne. La partie défaillante est présumée refuser toute conciliation.

En cas d'excuse légitime, les parties peuvent se faire représenter, soit par un avocat, soit par un mandataire agréé par le juge.

Dans les deux cas, le comparant peut être assisté d'un avocat.

Il est loisible au juge, en appréciant l'excuse, de renvoyer la cause à bref délai.

Le bailleur qui, dans l'hypothèse prévue par l'alinéa 2, aurait été empêché par un événement de force majeure d'assister à l'audience de conciliation, peut, à charge pour lui de justifier de cet événement, solliciter une nouvelle audience de conciliation par requête motivée, déposée au greffe dans les deux jours de la date primitivement fixée.

ART. 23.

Si les parties sont conciliées à l'intervention du juge, celui-ci dresse procès-verbal de leur accord. Chacune des parties peut se faire délivrer une expédition de ce procès-verbal, laquelle, rapprochée de l'instrument du bail primitif, constituera le titre du bail nouveau, si mieux n'aiment les parties en dresser un titre distinct.

Si les parties refusent la conciliation, le juge consigne dans un procès-verbal signé des parties leurs prétentions respectives.

ART. 24.

Si le bailleur refuse le renouvellement du bail pour les motifs prévus à l'article 16, 4°), le preneur poursuivra l'audience de conciliation dans les formes et délais prévus à l'article 21.

van voorwaarden betreffende den huurprijs, de bijdrage in de lasten, de wijze van genot of andere modaliteiten der huurovereenkomst en zoo de oneenigheid in zake deze voorwaarden blijft voortbestaan, zullen de partijen ter verzoening verschijnen vóór den vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is. De aanvraag dient, op straffe van uitsluiting, door den huurder ingediend binnen de dertig dagen van het antwoord van den verhuurder, bij verzoekschrift in duplo waarin het voorwerp der betwisting in 't kort is samengevat.

ART. 22.

Dit verzoekschrift wordt door toedoen van den griffier aan de verwerende partij betekend met uitnodiging te verschijnen op een zitting ter verzoening die uiterlijk binnen de vijftien dagen der oproeping zal plaats hebben, mits aan de opgeroepen partij een termijn van acht vrije dagen te laten tusschen de oproeping en de zitting.

De partijen dienen persoonlijk te verschijnen. De niet verschijnende partij wordt vermoed elke verzoening te weigeren.

Ingeval van gewettigde verontschuldiging, mogen de partijen zich laten vertegenwoordigen, hetzij door een advocaat, hetzij door een door den rechter erkenden lasthebber.

In beide gevallen mag de verschijnende partij door een advocaat worden bijgestaan.

Het staat den rechter vrij, bij de beoordeeling der verontschuldiging, het geding voor korten tijd te verdagen.

De verhuurder die in de in lid 2 voorziene veronderstelling wegens een geval van overmacht zou belet geweest zijn de zitting ter verzoening bij te wonen, kan, mits dit geval te rechtvaardigen, een nieuwe zitting ter verzoening aanvragen door middel van een met redenen omkleed verzoekschrift ter griffie neergelegd binnen de twee dagen van den oorspronkelijk vastgestellten datum.

ART. 23.

Zoo de partijen door bemiddeling van den rechter tot verzoening gekomen zijn, maakt deze laatste proces-verbaal op van hun akkoord. Iedere partij kan zich een uitgifte van dit proces-verbaal laten afleveren, dat, samen met het bewijsstuk van de oorspronkelijke huurovereenkomst, de nieuwe huurovereenkomst zal uitmaken, tenzij de partijen er de voorkeur aan geven een nieuw bescheid op te maken.

Zoo de partijen de verzoening weigeren, neemt de rechter in een door de partijen onderteekend proces-verbaal hun onderscheidenlijke aanspraken op.

ART. 24.

Zoo de verhuurder de hernieuwing der huurovereenkomst weigert wegens de in artikel 16, 4°), voorziene redenen, zal de huurder de zitting ter verzoening in en binnen de in artikel 21 voorziene vormen en termijnen ter rolle voortzetten.

A cette audience, le bailleur sera invité par le juge à préciser ses griefs, dont acte est dressé dans le procès-verbal, sans que désormais le bailleur puisse utilement en invoquer d'autres, à moins qu'il n'apporte la preuve que de nouveaux griefs de cet ordre lui aient été révélés postérieurement à la tentative de conciliation.

ART. 25.

Dans les quinze jours de la non-conciliation et à peine de forclusion, assignation sera donnée au bailleur, à la requête du preneur, à comparaître dans le délai ordinaire devant le juge de paix de la situation de l'immeuble, pour entendre statuer sur les points en contestation.

Les débats auront lieu au plus tard dans les quinze jours de l'introduction.

ART. 26.

Le preneur peut établir par toutes voies de droit que le loyer demandé par le bailleur excède la valeur locative normale de l'immeuble ou de la partie d'immeuble qui fait l'objet d'une demande de renouvellement de bail.

La valeur locative normale est déterminée en tenant compte de tous les éléments de fait, notamment de la situation économique générale et du loyer des immeubles de toute nature situés dans un rayon de 300 mètres, mais à l'exclusion de la plus-value que les locaux auraient acquise, soit par les aménagements que le preneur y aurait faits à ses frais, soit par la prospérité particulière de son fonds de commerce, telle qu'elle procède à la fois de sa clientèle proprement dite et de l'attrait exercé sur la circulation par l'ensemble des fonds de commerce du quartier.

ART. 27.

Si le juge recourt, soit sur la demande des parties, soit d'office, à la nomination d'experts, le jugement rendu sur ce point est exécutoire nonobstant tous recours. Il impartira aux experts pour le dépôt de leur rapport un délai de trente jours à compter du jour où ils seront avisés de leur désignation par le greffe et ce par lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Cet avis sera transmis aux experts le jour du prononcé du jugement et les parties en seront informées par la même voie.

Les débats auront lieu dans les quinze jours du dépôt du rapport d'expertise et le jugement définitif sera rendu dans les quinze jours de la clôture des débats.

Op deze zitting zal de verhuurder door den rechter er toe uitgenoodigd worden zijn bezwaren nauwkeuriger te bepalen, waarvan akte wordt opgemaakt in het proces-verbaal, zonder dat de verhuurder voortaan er andere op nuttige wijze zou kunnen inroepen, tenware hij het bewijs aanbrengt dat hij, na de poging tot verzoening, kennis heeft gekregen van nieuwe bezwaren van dien aard.

ART. 25.

Binnen de vijftien dagen der niet-verzoening en op straffe van uitsluiting, zal den verhuurder, op verzoek van den huurder, gedagvaard worden om binnen den gewonen termijn vóór den vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is te verschijnen om over de twistpunten uitspraak te hooren doen.

De debatten zullen uiterlijk binnen de vijftien dagen van de inleiding van het geding plaats hebben.

ART. 26.

De huurder mag door alle rechtsmiddelen bewijzen dat de door den verhuurder gevraagde huurprijs de normale huurwaarde overschrijdt van het onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, dat het voorwerp uitmaakt van een aanvraag om hernieuwing van huurovereenkomst.

De normale huurwaarde wordt bepaald door rekening te houden met alle feitelijke bestanddeelen, o.a. met den algemeenen economischen toestand en de huurprijs der in een straal van 300 meter gelegen onroerende goederen van allen aard, met uitsluiting evenwel van de meerwaarde die de lokalen zouden verworven hebben, hetzij door de inrichtingswerken die de huurder op eigen kosten zou hebben uitgevoerd, hetzij door den bijzonderen bloei van zijn handelszaak, zooals deze het gevolg is én van zijn eigenlijke cliënteel én van de aantrekkelijkheid op het verkeer uitgeoefend, door al de handelsbedrijven van de wijk samen.

ART. 27.

Zoo de rechter, hetzij op aanvraag der partijen, hetzij ambtshalve, overgaat tot de benoeming van deskundigen, zal het op dit punt geveld vonnis uitvoerbaar zijn, niettegenstaande voorziening. Hij zal aan de deskundigen voor het indienen van hun verslag een termijn van dertig dagen toestaan, ingaande op den dag dat zij door ter post aangeteekenden brief met kennisgeving van ontvangst, van de griffie bericht van hun aanstelling zullen ontvangen. Dit bericht zal aan de deskundigen overgemaakt worden op den dag van de uitspraak van het vonnis en de partijen zullen er langs denzelfden weg over ingelicht worden.

De debatten zullen plaats hebben binnen de vijftien dagen der neerlegging van het deskundig verslag en het eindvonnis zal gewezen worden binnen de vijftien dagen van het sluiten der debatten.

ART. 28.

Si, au cours des débats, le bailleur excipe de l'offre d'un tiers et si celui-ci ne comparait volontairement à l'audience, le bailleur devra appeler le tiers en intervention dans le délai de huit jours au plus, aux fins de l'entendre formuler cette offre en des termes tels qu'ils engageraient irrévocablement le pollicitant si elle était acceptée. Si l'offre est produite devant les experts, elle devra l'être dans les mêmes termes. Le juge ou les experts consignent l'offre dans un procès-verbal signé par le bailleur et le pollicitant. Le preneur peut immédiatement faire une offre égale et, dans ce cas, est préféré à tous autres pour l'obtention du bail.

ART. 29.

Si le preneur conteste la sincérité de l'offre du tiers ou allègue que le loyer offert excède la valeur locative normale, le juge rencontrera, par une disposition spéciale de son jugement, ces articulations du preneur. S'il est jugé que l'offre alléguée par le bailleur n'est pas sincère, le loyer sera fixé au montant de la valeur locative normale déterminée comme il est dit à l'article 26.

Si l'offre du tiers, reconnue sincère, excède cette valeur et que le preneur se refuse à faire une offre semblable, le bailleur est libre d'accepter l'offre du tiers. Toutefois, si l'excédent est de plus du quart et si le preneur a offert la valeur locative normale, il a droit, préalablement, à l'expiration du bail en cours, à l'indemnité d'éviction définie par l'article 34. En cas de désaccord sur le montant de cette indemnité, il est fixé par le juge suivant la procédure prescrite par les articles 21 et suivants.

Le preneur peut retenir les locaux jusqu'à l'entier paiement de l'indemnité, sous réserve de l'article 37.

Le preneur évincé par un tiers dont l'offre dépasse le montant de la valeur locative jugée normale, sans toutefois excéder celle-ci de plus du quart, peut, dans l'hypothèse seulement où le nouvel occupant exercerait dans les locaux délaissés une industrie ou un commerce en tout ou en partie similaire à celui du preneur sortant, réclamer au bailleur une indemnité limitée à l'accroissement de valeur locative révélé par l'offre du tiers. Le nouvel occupant est tenu de cette indemnité comme caution du bailleur.

ART. 30.

Le juge homologuera les autres conditions que le bailleur proposerait dans un intérêt légitime et notamment les

ART. 28.

Zoo de verhuurder, in den loop van de debatten, zich beroept op het aanbod van een derde en zoo deze niet vrijwillig ter zitting verschijnt, dient eerstgenoemde den derde voor tusschenkomst op te roepen binnen den termijn van ten hoogste acht dagen, ten einde hem het aanbod in zoodanige bewoordingen te hooren uitdrukken dat zij onwederroepelijk den derde zouden binden ingeval van aanvaarding. Zoo het aanbod vóór deskundigen wordt gedaan, dient het in dezelfde bewoordingen te geschieden. De rechter of de deskundigen nemen het aanbod in een door den verhuurder en den derde ondertekend proces-verbaal op. De huurder mag onmiddellijk een gelijkwaardig aanbod doen en zal, in dat geval, voor het bekomen der huurovereenkomst de voorkeur op alle anderen krijgen.

ART. 29.

Zoo de huurder de echtheid van het aanbod van den derde betwist of aanvoert dat de aangeboden huurprijs de normale huurwaarde te boven gaat, zal de rechter door een speciale beschikking van zijn vonnis, deze stellingen van den huurder in overweging nemen. Zoo er geoordeeld wordt dat het door den verhuurder aangevoerde aanbod niet echt is, zal de huurprijs vastgesteld worden op het beloop van de overeenkomstig artikel 26 bepaalde normale huurwaarde.

Zoo het voor echt erkend aanbod van den derde deze waarde overschrijdt en de huurder weigert een gelijkwaardig aanbod te doen, staat het den verhuurder vrij het aanbod van den derde te aanvaarden. Nochtans, zoo het verschil meer dan één vierde bedraagt en zoo de huurder de normale huurwaarde geboden heeft, zoo heeft deze vóór het verstrijken van de loopende huurovereenkomst recht op de in artikel 34 voorziene uitwinningsvergoeding. Zoo er oneenigheid bestaat nopens het bedrag van deze vergoeding, wordt het door den rechter vastgesteld volgens de in artikelen 21 en volgende voorziene rechtspleging.

De huurder mag de lokalen behouden tot bij volledige afbetaling der vergoeding, onder voorbehoud van wat in artikel 37 bepaald is.

De huurder, uitgewonnen door een derde wiens aanbod het bedrag der normaal geoordeelde huurwaarde overschrijdt zonder dat het deze evenwel met meer dan een vierde te boven gaat, kan, doch alleen in de veronderstelling dat de nieuwe gebruiker in de verlaten lokalen een handels- of nijverheidsbedrijf zou uitoefenen dat voor het geheel of voor een deel gelijkwaardig is aan dit van den uittrekkenden huurder, van den verhuurder een vergoeding eischen tot beloop van de vermeerdering der huurwaarde zooals zij door het aanbod van den derde tot uiting kwam. De nieuwe huurder is aansprakelijk voor deze vergoeding als borg van den verhuurder.

ART. 30.

De rechter dient de andere voorwaarden te bekrachtigen, die de verhuurder in een wettig belang zou voorstellen en

clauses d'échelle mobile du loyer, celles relatives à la répartition des charges accessoires ou au mode de jouissance.

Si, parmi ces conditions, figurait l'obligation pour le preneur d'effectuer des aménagements ou transformations dont la charge atteint au minimum de débours prévu par l'article 4, 1°), la durée du bail renouvelé sera de douze années, encore que celle du bail précédent soit inférieure.

ART. 31.

Si le preneur refuse, soit de souscrire aux conditions qui ont reçu l'approbation du juge, soit de consentir au paiement d'un loyer équivalent à la valeur locative normale, soit de faire une offre égale au montant de l'offre du tiers, il doit notifier son refus au bailleur par lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Cette notification devra se faire dans un délai de quinze jours à dater du moment où le jugement rendu en premier ressort ne serait plus susceptible d'appel ou de la signification du jugement rendu sur appel. Ce refus entraîne pour le preneur la déchéance du droit au renouvellement du bail.

A défaut de pareille notification, le preneur sera réputé consentir au renouvellement aux conditions fixées par le jugement.

ART. 32.

Le juge saisi du refus opposé par le bailleur à la demande de renouvellement du bail et fondé sur les dispositions de l'article 16, 3°), 4°) et 5°), statuera suivant la même procédure et dans les mêmes délais que ceux prescrits à l'article 22.

Si le refus du bailleur, fondé sur l'article 16, 3°) ou 4°), est reconnu injustifié ou si l'offre d'indemnité est jugée insuffisante, le tribunal reconnaît le droit du preneur au renouvellement du bail. Le bailleur disposera d'un délai de quinze jours pour notifier au preneur, dans les formes prescrites par l'article 14, 1°), les conditions auxquelles il subordonne la reconduction. Le délai prend cours au jour de la signification du jugement.

Le bailleur qui s'abstient de cette notification, est présumé agréer les prétentions formulées par le preneur dans sa demande de renouvellement.

Si le bailleur émet d'autres exigences, les parties sont dispensées de la procédure de conciliation et le preneur, à peine de forclusion, ramènera la cause devant le juge par avenir donné dans les quinze jours de la réception de la notification du bailleur pour être statué définitivement dans les quinze jours à compter de la date de la comparution.

namelijk de bedingen betreffende een mobiele huurprijs-schaal, deze betreffende verdeling der bijkomende lasten of de wijze van genot.

Mocht, luidens deze voorwaarden, de huurder verplicht zijn inrichtings- of verbouwingswerken uit te voeren, waarvan de kosten het in artikel 4, 1°) voorziene minimumbedrag bereiken, zal de duurtijd van de hernieuwde huurovereenkomst twaalf jaar beloopt, zelfs wanneer deze van de vorige huurovereenkomst van korteren duur was.

ART. 31.

Zoo de huurder weigert in te gaan op de voorwaarden die door den rechter goedgekeurd zijn of een met de normale huurwaarde gelijkstaanden huurprijs te betalen of nog een aanbod te doen gelijk aan het bedrag van dit van een derde, dient hij zijn weigering aan den verhuurder te beteekenen per ter post aangeteekenden brief met kennisgeving van ontvangst. Deze beteekening dient gedaan binnen een termijn van vijftien dagen ingaande op het oogenblik dat het in eersten aanleg geveld vonnis niet meer vatbaar is voor beroep of op het oogenblik van de beteekening van het in beroep geveld vonnis. Door deze weigering is de huurder vervallen verklaard van het recht op hernieuwing der huurovereenkomst.

Bij gebrek aan dusdanige beteekening, zal de huurder geacht worden in te stemmen met de hernieuwing in de voorwaarden vastgesteld door het vonnis.

ART. 32.

De rechter die kennis neemt van de door een verhuurder ingeroepen weigering tegen de aanvraag tot hernieuwing der huurovereenkomst op grond van de beschikkingen van artikel 16, 3°), 4°) en 5°), zal volgens dezelfde rechtspleging en binnen dezelfde termijnen als deze voorgeschreven door artikel 22 beslissen.

Zoo de op artikel 16, 3°) of 4°) gegronde weigering van den verhuurder als ongerechtvaardigd erkend wordt of zoo het aanbod tot vergoeding ontoereikend geacht wordt, zal de rechtbank het recht van den huurder tot hernieuwing der huurovereenkomst erkennen. De verhuurder zal over een termijn van vijftien dagen beschikken om aan den huurder in de door artikel 14, 1°), voorgeschreven vormen, de voorwaarden te doen kennen waarvan hij de wederinhuring afhankelijk stelt. De termijn gaat in op den dag waarop het vonnis beteekend werd.

De verhuurder, die verwaarloost deze voorwaarden te doen kennen, wordt vermoed de door den huurder in zijn aanvraag tot hernieuwing gestelde aanspraken te aanvaarden.

Zoo de verhuurder andere eischen inbrengt, worden de partijen ontslagen van de verzoeningsprocedure en de huurder zal, op straffe van uitsluiting, het geding voor den rechter brengen door oproeping binnen de vijftien dagen der ontvangst van de beteekening van den verhuurder om uiteindelijk te beslissen binnen de vijftien dagen ingaande op den dag der verschijning.

ART. 33.

Tous les jugements rendus par les juges de paix en application de la loi, sont susceptibles d'appel, quel que soit le montant de la demande.

L'appel des jugements interlocutoires ou définitifs doit être, à peine de déchéance, interjeté au plus tard dans les quinze jours de la signification du jugement. Il est introduit directement à l'audience d'une chambre spéciale du tribunal de première instance siégeant à trois juges. Les débats ont lieu dans les deux mois de l'introduction, sauf empêchement légitime et le jugement interviendra au plus tard dans les deux mois de la clôture des débats.

Toutes choses demeureront en état jusqu'à la décision définitive.

ART. 34.

Sauf dans le cas où le preneur sortant a été préalablement indemnisé dans les conditions prévues à l'article 16, 5°), ou est déchu du droit au renouvellement du bail par application des articles 14, 2°), 16, 4°), 21, 25 ou 31, il est interdit au bailleur et à ses ayants-cause d'exercer dans les locaux délaissés par le preneur sortant un commerce ou une industrie en tout ou en partie similaire à ceux de ce preneur, ou de louer ces locaux à un tiers aux fins d'y exercer semblable commerce ou industrie, et ce pendant une durée de deux ans à compter de la sortie du preneur.

Cette prohibition s'étend au nouvel occupant s'il a connu ou dû connaître les conditions dans lesquelles s'est opéré le départ du locataire précédent.

Toute infraction à cette interdiction ouvre au profit du preneur sortant le droit de réclamer l'indemnité d'éviction tant au bailleur ou à ses ayants-cause qu'au nouvel occupant qui en seront solidairement tenus envers lui. En outre, aussi longtemps que cette indemnité n'a pas été entièrement payée, le preneur sortant peut poursuivre contre eux la cessation des opérations entreprises au mépris de la prohibition, conformément à la procédure prévue par l'arrêté royal du 23 décembre 1934.

L'indemnité d'éviction comprendra notamment, outre les frais normaux de déménagement et le coût normal de la réinstallation, compte tenu éventuellement de la valeur actuelle des installations intransportables, la valeur de la clientèle et de l'achalandage, sans préjudice aux autres chefs de dommage dont le preneur sortant justifiera.

Dans le cas où pendant le délai de deux années visé à l'alinéa premier, les locaux délaissés par le preneur sortant seraient occupés par un tiers exerçant un commerce ou une industrie en tout ou partie similaire et où le nouvel occupant justifierait de son ignorance des conditions dans lesquelles s'est opéré le départ de son prédécesseur, le preneur sortant disposera néanmoins contre cet occupant d'une action en paiement d'une indemnité limitée à l'accroisse-

ART. 33.

Al de in toepassing van deze wet door de vrederechters gevelde vonnissen, zijn vatbaar voor beroep, welk ook het bedrag van den eisch weze.

Tegen de tusschenvonnissen of eindvonnissen dient, op straffe van verval, uiterlijk binnen de vijftien dagen der beteekening van het vonnis beroep ingesteld. Het wordt rechtstreeks ingeleid ter zitting van een speciale kamer van de rechtbank van eersten aanleg, waarin drie rechters zitting hebben.

De debatten hebben plaats binnen de twee maanden der inleiding, behoudens wettig beletsel en het vonnis zal gevelde worden uiterlijk binnen de twee maanden van het sluiten der debatten.

Alles dient in gewonen staat te blijven tot aan de eindbeslissing.

ART. 34.

Behoudens de gevallen waarin de uittredende huurder vooraf in de door artikel 16, 5°) opgelegde voorwaarden vergoed werd, of vervallen is van het recht op hernieuwing der huurovereenkomst bij toepassing der artikelen 14, 2°), 16, 4°), 21, 25 of 31, is het aan den verhuurder en aan zijn rechtverkrijgenden verboden in de door den uittredenden huurder verlaten lokalen een handels- of nijverheidsbedrijf uit te oefenen voor het geheel of voor een deel gelijkaardig aan dat van bedoelden huurder, of deze lokalen aan een derde te verhuren om er dusdanig handels- of nijverheidsbedrijf uit te oefenen en dit gedurende twee jaar te rekenen van het uittreden van den huurder.

Dit verbod strekt zich ook uit tot den nieuwen huurder zoo hij kennis had of moest hebben van de omstandigheden waarin de vorige huurder is vertrokken.

Alle inbreuk op dit verbod geeft aan den uittredenden huurder het recht de uitwinningsvergoeding te eischen zoowel van den verhuurder of van zijn rechtverkrijgenden als van den nieuwen huurder die allen hoofdelijk aansprakelijk zijn tegenover hem. Bovendien, zoolang bedoelde vergoeding niet ten volle betaald is, kan de uittredende huurder tegen hen, overeenkomstig de bij Koninklijk besluit van 23 December 1934 voorziene rechtspleging, de staking vervolgen der in weerwil van dit verbod ondernomen verrichtingen.

De uitwinningsvergoeding zal namelijk, buiten de gewone verhuizingskosten en de normale kosten van wederinrichting, eventueel rekening houdend met de huidige waarde der onoverbrengbare installaties, de waarde behelzen van de cliënteel en de beklanting, onverminderd de andere schadeposten die de uittredende huurder zal rechtvaardigen.

Voor het geval dat tijdens den in lid 1 bedoelden termijn van twee jaar, de door den uittredenden huurder verlaten lokalen door een derde zouden bezet worden, die een geheel of gedeeltelijk gelijkaardig handels- of nijverheidsbedrijf zou uitoefenen, en de nieuwe huurder zou rechtvaardigen dat hij onwetend was omtrent de omstandigheden waarin zijn voorganger vertrokken is, zal de uittredende huurder desniettemin tegen dezen huurder over een

ment procuré à la valeur du fonds de commerce par la clientèle et l'achalandage créés ou acquis par le preneur sortant.

Cette action ne lui est toutefois ouverte qu'à titre subsidiaire et dans le cas seulement où l'indemnité d'éviction due par le bailleur, ne peut être intégralement recouvrée contre ce dernier. Le preneur sortant disposera, dans la même hypothèse et au même titre, contre le nouvel occupant de l'action prévue par l'article 38.

ART. 35.

L'action tendant à l'octroi de l'indemnité d'éviction sera pareillement ouverte au preneur sortant s'il prouve que le bailleur n'a exercé le droit de reprise qui lui est reconnu par les paragraphes 1^o), 2^o) et 3^o) de l'article 16 qu'en vue de faire fraude au droit de renouvellement du preneur ou que l'offre du tiers dont l'acceptation apparente par bailleur a provoqué son éviction était simulée.

Cette preuve pourra résulter notamment :

a) pour le cas prévu par l'article 16, 1^o), des opérations de location ou de vente de l'immeuble dans les deux années de l'expiration du bail; cette présomption n'est pas applicable aux héritiers du bailleur si celui-ci décède au cours du délai de deux ans;

b) pour le cas visé par l'article 16, 2^o), des opérations de location à des fins industrielles ou commerciales ou de la vente de l'immeuble, sans interdiction pour l'acquéreur d'y exercer dans le même délai un commerce ou une industrie;

c) pour le cas prévu par l'article 16, 3^o), de l'inexécution des travaux projetés par le bailleur dans l'année de l'expiration du bail.

Dans les trois cas, le bailleur peut établir qu'il a été contraint par des raisons d'impérieuse nécessité de renoncer à réaliser les intentions dont il s'était prévalu pour exercer le droit de reprise.

ART. 36.

Lorsque, dans le cas de l'article 16, 5^o), les parties auront fixé conventionnellement et sans réserve le montant de l'indemnité, celui-ci sera définitif. L'indemnité devra être payée au preneur sortant avant l'expiration du bail, à peine, pour le bailleur, de voir le preneur retenir les locaux jusqu'à son entier paiement.

vordering tot betaling van een vergoeding beschikken, tot het beloop van de vermeerdering aan de waarde van de handelszaak gegeven door toedoen van de cliënteel en de beklanting gevormd of verworven door den uittredenden huurder.

Deze vordering zal hij slechts in bijkomende orde mogen instellen en alleen voor het geval dat de door den verhuurder verschuldigde uitwinningsvergoeding, niet integraal op dezen laatste kan verhaald worden. In dezelfde veronderstelling en tenzelfden titel zal de uittredende huurder zich tegen den nieuwen huurder kunnen beroepen op de door artikel 38 voorziene vordering.

ART. 35.

De vordering, strekkende tot het toekennen van de uitwinningsvergoeding, zal eveneens mogen ingesteld worden door den uittredenden huurder, zoo hij bewijst dat de verhuurder het hem door paragrafen 1^o), 2^o) en 3^o) van artikel 16 toegekende recht van terugname alleen heeft uitgeoefend met het oog op bedrieglijke benadeeling van het recht van hernieuwing van den huurder of dat het aanbod van den derde, waarvan de schijnbare aanneming door den verhuurder oorzaak is geweest van zijn uitwinning, geveinsd was.

Dit bewijs zal namelijk kunnen voortvloeien :

a) voor het in artikel 16, 1^o) voorzien geval, uit de verrichtingen van verhuring of verkoop van het onroerend goed binnen de twee jaar van het verstrijken der huurovereenkomst; dit vermoeden is niet toepasselijk op de erfgenamen van den verhuurder, zoo deze laatste tijdens den termijn van twee jaar overlijdt;

b) voor het in artikel 16, 2^o), voorzien geval, uit de verrichtingen van verhuring voor handels- of nijverheidsdoeleinden of uit den verkoop van het onroerend goed, zonder verbod voor den verkrijger er, binnen denzelfden termijn, een handels- of nijverheidsbedrijf in uit te oefenen;

c) voor het in artikel 16, 3^o), voorzien geval, uit de niet-uitvoering der door den verhuurder binnen het jaar van het verstrijken der huurovereenkomst voorgenomen werken.

In de drie gevallen, mag de verhuurder bewijzen dat hij, om redenen van dringende noodzakelijkheid, er toe gedwongen werd af te zien van de verwezenlijking der inzichten, waarop hij zich had beroepen om het recht van terugname uit te oefenen.

ART. 36.

Wanneer, in het geval van artikel 16, 5^o), de partijen het bedrag der uitwinningsvergoeding bij overeenkomst en zonder voorbehoud zullen vastgesteld hebben, zal dit definitief zijn. De vergoeding dient aan den uittredenden huurder te worden betaald vóór het verstrijken der huurovereenkomst, op straffe, voor den verhuurder, de lokalen door den huurder te zien behouden tot bij de volledige afbetaling.

ART. 37.

Le paiement de l'indemnité fixée par le juge préalablement à l'expiration du bail met fin au droit de rétention du preneur. Chacune des parties aura toutefois la faculté de demander la révision du montant de l'indemnité et sa fixation définitive dans les deux années de l'expiration du bail.

ART. 38.

Dans le cas prévu par l'article 11, alinéa 4, s'il appert que le nouvel occupant tire un avantage appréciable des aménagements effectués par le preneur sortant, ce dernier disposera contre le bailleur d'une action tendant à l'octroi d'une indemnité limitée au profit durable que l'occupant tire de cette plus-value.

ART. 39.

Les actions prévues aux articles 34 et 37 et à l'article 41, et les contestations nées du bail d'un fonds de commerce sont portées en premier ressort devant le juge de paix de la situation de l'immeuble. Elles sont introduites et jugées suivant les règles ordinaires de procédure.

L'appel sera introduit devant le tribunal de première instance du ressort et porté au rôle de la chambre spéciale prévue à l'article 33.

ART. 40.

Les délais prévus par les articles 2, 10, 12, 14, 31 et 32 se calculent à compter du jour du dépôt à la poste de la lettre recommandée avec avis de réception.

ART. 41.

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables :

1°) dans le cas où le bailleur, à raison d'une association avec le preneur ou pour tout autre motif, participe aux risques de l'exploitation du fonds;

2°) à l'exception de l'article 4, dans le cas où le bailleur donne à la fois en location l'immeuble et le fonds de commerce qui s'y trouve exploité; toutefois, à l'expiration du bail, le preneur sortant est fondé à réclamer une indemnité mesurée à la plus-value acquise au fonds par ses impenses ou l'accroissement de clientèle qu'il prouverait être son œuvre personnelle.

ART. 37.

De betaling, voor het verstrijken van de huurovereenkomst, van de door den rechter vastgestelde vergoeding, stelt een einde aan het recht van den huurder om de lokalen te behouden. Het zal elke partij evenwel vrij staan de herziening van het bedrag der vergoeding, alsmede de uiteindelijke vaststelling ervan, binnen de twee jaar na het verstrijken der huurovereenkomst, te vragen.

ART. 38.

In het bij artikel 11, lid 4, voorzien geval, zoo het blijkt dat de nieuwe huurder een merkelijk voordeel haalt uit de door den uittredenden huurder uitgevoerde inrichtingswerken, zal deze laatste tegenover den huurder over een vordering beschikken strekkende tot het verleenen van een vergoeding, tot het beloop van het blijvend voordeel dat de huurder uit deze meerwaarde haalt.

ART. 39.

De bij artikelen 34 tot 37 en bij artikel 41 voorziene vorderingen, en de betwistingen ontstaan uit de huurovereenkomst betreffende een handelszaak, worden in eersten aanleg vóór den vrederechter gebracht van de plaats waar het onroerend goed is gelegen. Zij worden ingesteld en gevonnist volgens de gewone regels der rechtspleging.

Het beroep zal ingediend worden bij de rechtbank van eersten aanleg van het rechtsgebied en ingeschreven op de rol van de bij artikel 33 voorziene speciale kamer.

ART. 40.

De in artikelen 2, 10, 12, 14, 31 en 32 voorziene termijnen, worden berekend met ingang op den dag der afgifte bij de post van den aangeteekenden brief met kennisgeving van ontvangst.

ART. 41.

De beschikkingen van deze wet zijn niet toepasselijk :

1°) ingeval de verhuurder, om reden dat hij met den huurder een vereeniging heeft opgericht of om alle andere redenen, de risico's der exploitatie van de zaak deelt;

2°) met uitzondering van artikel 4, ingeval de verhuurder terzeldertijd het onroerend goed en de daarin geexploiteerde handelszaak in huur geeft; bij het verstrijken der huurovereenkomst is de uittredende huurder evenwel gemachtigd een vergoeding te eischen in verhouding tot de meerwaarde door de zaak verkregen, door zijn uitgaven of door den aangroei der cliënteel, waarvan hij bewijst dat deze aan zijn persoonlijk werk te danken is.

ART. 42.

Sont nulles et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les stipulations contraires aux dispositions de la présente loi, ainsi que toutes conventions conclues en vue d'en éluder l'application.

ART. 43.

Le preneur privé, pour une cause quelconque, du bénéfice du renouvellement et à l'exception du cas où il aurait été indemnisé en application de l'article 16, 5°), est autorisé à placer sur l'immeuble qu'il quitte, à un endroit apparent et ce pendant six mois à dater de l'expiration de son bail, un avis de dimension normale indiquant le lieu où il a transféré son commerce ou son industrie. Il ne peut être assujéti de ce chef à une indemnité quelconque envers le bailleur ou le nouvel occupant.

ART. 44.

Le bénéfice de la présente loi ne peut être réclamé que par les Belges, les étrangers autorisés par le Roi à établir leur domicile en Belgique et à y exercer une activité professionnelle ou ceux ressortissant d'un pays dont, à défaut d'une réciprocité reconnue par traité, le droit en vigueur ou les coutumes garantissent aux Belges des droits au moins équivalents pour la protection du fonds de commerce.

Dispositions transitoires.

ART. 45.

Sauf ce qui est dit ci-après, la présente loi est applicable même aux baux visés aux articles 1, 2 et 3 en cours à l'époque de son entrée en vigueur.

ART. 46.

Les baux dont le terme contractuel est échu et qui, par application de l'une des lois temporaires sur les baux à loyer, ont fait l'objet d'une décision judiciaire ou d'un accord amiable prorogeant leur durée jusqu'à la date à laquelle l'arrêté-loi du 12 mars 1945 cessera ses effets, continuent à jouir de cette prorogation dans les conditions sous lesquelles elle a été accordée aux preneurs.

ART. 47.

A compter de cette date, les parties jouiront d'un délai de trois mois pour mettre en œuvre le débat amiable prévu

ART. 42.

Zijn nietig en van geener waarde, welke er ook de vorm van weze, de met de beschikkingen van onderhavige wet tegenstrijdige bepalingen, alsmede alle overeenkomsten, afgesloten om de toepassing er van te ontduiken.

ART. 43.

De huurder die, om welkdanige reden ook, beroofd wordt van het voordeel der hernieuwing en met uitzondering van het geval waarin hij bij toepassing van artikel 16, 5°), zou vergoed geweest zijn, is er toe gemachtigd op een zichtbare plaats van het gebouw dat hij verlaat, en zulks gedurende zes maanden ingaande bij het verstrijken van zijn huurovereenkomst, een bericht van normale afmetingen aan te plakken, de plaats vermeldende naar dewelke hij zijn handels- of nijverheidsbedrijf heeft overgebracht. Er mag hem uit dien hoofde, noch door den verhuurder, noch door den nieuwen huurder, eenige vergoeding aangerekend worden.

ART. 44.

Het voordeel van onderhavige wet kan alleen ingeroepen worden door de Belgen, de vreemdelingen die door den Koning gemachtigd werden hun woonplaats in België te vestigen en er een beroepsbedrijvigheid uit te oefenen, of de onderdanen van een land, waarvan het vigeerend recht of de gewoonten, bij gebrek aan een bij verdrag erkende wederkeerigheid, aan de Belgen ten minste gelijkwaardige rechten voor de bescherming van de handelszaak waarborgen.

Overgangsbepalingen.

ART. 45.

Behoudens wat hierna gezegd wordt, is deze wet toepasselijk zelfs op de in de artikelen 1, 2 en 3 bedoelde huurovereenkomsten die loopende zijn op het oogenblik van het inwerking treden ervan.

ART. 46.

De huurovereenkomsten waarvan de krachtens overeenkomst bepaalde termijn verstreken is en die, in toepassing van een der tijdelijke wetten op de huurovereenkomsten, het voorwerp van een rechterlijke beslissing of van een minnelijke schikking hebben uitgemaakt, waarbij hun duur verlengd werd tot den datum waarop de besluitwet van 12 Maart 1945 zal ophouden rechtsgevolgen te hebben, gaan voort van deze verlenging te genieten in de voorwaarden waarop ze aan de huurders toegestaan werd.

ART. 47.

Te rekenen van dezen datum, zullen de partijen over een termijn van drie maanden beschikken om de in arti-

par l'article 14 et, éventuellement, la procédure de conciliation prévue par les articles 21 et suivants.

A défaut d'introduction de la procédure de conciliation dans ce délai, le locataire sera déchu du droit au renouvellement.

La procédure contentieuse devra être introduite dans le délai de quinze jours à compter du procès-verbal de non-conciliation. Il sera statué sur le fonds dans les deux mois de l'introduction de la demande et l'appel devra être interjeté dans les quinze jours de la signification du jugement. Il sera statué sur l'appel dans les deux mois de l'introduction.

Le délai de deux mois ci-dessus imparti, sera prolongé d'un mois en cas de désignation d'experts.

Pendant toute la durée de la procédure, le preneur continuera à jouir du bénéfice de la prorogation dans les conditions fixées par accord ou par justice qu'il aurait obtenues en application de l'arrêté-loi du 12 mars 1945.

ART. 48.

Pour les baux en cours dont l'échéance serait éloignée de moins de quinze mois à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi, le preneur bénéficiera d'une prorogation d'une durée équivalente au temps nécessaire pour compléter le délai de quinze mois visé par l'article 14.

ART. 49.

Pour les baux soumis actuellement à une prorogation conventionnelle ou judiciaire dont la durée a été expressément limitée à une période moindre que celle de l'application de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et pour autant qu'en vertu de l'accord intervenu entre les parties ou de la décision judiciaire, le bailleur n'ait pas, à la date de l'entrée en vigueur de la présente loi, irrévocablement disposé de la chose louée, le preneur jouira, à peine de déchéance du droit au renouvellement, d'un délai de trois mois à compter de cette entrée en vigueur pour mettre en œuvre la procédure de conciliation.

ART. 50.

Pour les baux soumis actuellement au régime de la tacite reconduction, celle-ci, quelle qu'en soit l'échéance, sera prolongée, s'il échet, pour une période de trois mois à compter de la mise en vigueur de la présente loi.

Le preneur devra, à peine de déchéance du droit au renouvellement, introduire au plus tard dans ce délai la

kel 14 voorziene behandeling in der minne en, desgevallend, de in de artikelen 21 en volgende voorziene verzoeningsprocedure aan te wenden.

Bijaldien de verzoeningsprocedure binnen dezen termijn niet aanhangig werd gemaakt, zal de huurder van het recht tot hernieuwing vervallen verklaard zijn.

De eigenlijke rechtspleging zal binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen van het proces-verbaal van niet-verzoening dienen ingesteld te worden. Er zal binnen de twee maanden na het stellen van den eisch ten gronde beslist worden en beroep dient te worden ingesteld binnen de vijftien dagen na betekening van het vonnis. Over het beroep zal beslist worden binnen de twee maanden van de inleiding ervan.

De hierboven voorziene termijn van twee maanden zal met een maand verlengd worden ingeval er deskundigen aangesteld werden.

Tijdens den geheelen duur van de rechtspleging zal de huurder voortgaan het voordeel van de verlenging te genieten in de bij overeenkomst of gerechtelijk vastgestelde voorwaarden, die hem zouden toegestaan zijn in toepassing van de besluitwet van 12 Maart 1945.

ART. 48.

Voor de loopende huurovereenkomsten, die zouden verstrijken binnen een termijn van minder dan vijftien maanden te rekenen van het in werking treden van deze wet, zal de huurder een verlenging genieten waarvan de duur gelijkwaardig is aan den tijd die noodig is om den in artikel 14 bedoelden termijn van vijftien maanden aan te vullen.

ART. 49.

Voor de huurovereenkomsten die thans onderworpen zijn aan een verlenging bij overeenkomst of bij rechterlijke uitspraak waarvan de duur uitdrukkelijk beperkt geweest is tot een korter tijdsbestek dan de toepassingsduur van de besluitwet van 12 Maart 1945 en in zoover, krachtens de gesloten overeenkomst of de rechterlijke beslissing, de verhuurder op den datum van het in werking treden van onderhavige wet, niet onwederroepelijk over de verhuurde zaak beschikt heeft, zal de huurder, op straffe van verval van het recht op hernieuwing, over een termijn van drie maanden beschikken, te rekenen van den dag van dit in werking treden, om de verzoeningsprocedure aan te wenden.

ART. 50.

Voor de thans aan het stelsel der stilzwijgende wederinhuring onderworpen huurovereenkomsten, zal deze, wanneer zij ook verstrijken moge, zoo daartoe gronden zijn, verlengd worden voor een termijn van drie maanden te rekenen van het in werking treden van deze wet.

De huurder zal, op straffe van verval van het recht op hernieuwing, uiterlijk binnen dezen termijn de in artike-

procédure de conciliation prévue par les articles 21 et 22. Le bail sera prorogé pendant la durée de la procédure.

ART. 51.

Demeure valable la stipulation, incluse dans les baux conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi, qui réserve au preneur seul la faculté de résiliation en cours de bail.

ART. 52.

Dans les cas visés aux articles 1, 2 et 3, le bail d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble détruits par un fait de guerre est réputé suspendu pendant toute la durée de la privation de jouissance dont le preneur a pâti par ce fait.

Lorsqu'un immeuble a été partiellement détruit par fait de guerre et que la jouissance en a été gravement entravée par ce sinistre, le bail est prolongé pendant la durée de la privation partielle de l'immeuble.

La démolition, même jugée indispensable, de l'immeuble sinistré ne portera pas atteinte au droit reconnu au preneur par l'alinéa premier, ni à son droit de solliciter, par application des articles 14 et suivants, le renouvellement de son bail en cas de reconstruction.

ART. 53.

Le locataire qui n'a pas créé le fonds de commerce qu'il exploite, ni acquis la propriété de ce fonds, ne peut se prévaloir du droit de renouvellement.

Il n'a droit à indemnité que dans la mesure fixée par l'article 41, 2°).

ART. 54.

Les locataires qui ont assumé contractuellement envers le propriétaire de l'immeuble la charge de transformations répondant aux conditions définies par l'article 16, 3°), et dont l'exécution aurait dû être différée à raison des difficultés économiques nées de la guerre ou des suites de l'occupation, jouissent à l'égard des sous-locataires du droit de reprise admis par cette disposition. La circonstance que le retard apporté à l'exécution des travaux procède des susdites difficultés sera présumée si les sous-locations ont été consenties, soit à titre précaire, soit à court terme, soit pour une période indéterminée.

len 21 en 22 voorziene verzoeningsprocedure instellen. De huurovereenkomst zal voor den duur van de rechtspleging verlengd worden.

ART. 51.

Geldig blijft de bepaling voorkomend in de vóór het in werking treden van deze wet gesloten huurovereenkomsten, volgens welke het alleen den huurder vrij staat de loopende huurovereenkomst te verbreken.

ART. 52.

In de bij artikelen 1, 2 en 3 bedoelde gevallen wordt de huurovereenkomst van een ten gevolge van oorlogsfeiten vernield onroerend goed of gedeelte van een onroerend goed opgeschort geacht gedurende geheel den tijd waarin de huurder uit dien hoofde verhinderd is geweest er over te beschikken.

Wanneer een onroerend goed gedeeltelijk vernield werd ten gevolge van oorlogsfeiten en het genot ervan door dit onheil op ernstige wijze belemmerd werd, wordt de huurovereenkomst verlengd voor den duur van de gedeeltelijke genotsontzegging van het onroerend goed.

De zelfs volstrekt noodzakelijk geachte afbraak van het beschadigd onroerend goed, zal geen afbreuk doen aan het in lid 1 ten bate van den huurder erkend recht, noch aan zijn recht om in toepassing van de artikelen 14 en volgende, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst ingeval van wederopbouw te vorderen.

ART. 53.

De huurder die de door hem geëxploiteerde handelszaak niet tot stand gebracht, noch den eigendom van deze zaak verworven heeft, kan geen aanspraak maken op het recht op hernieuwing.

Hij heeft slechts recht op een schadeloosstelling in de mate vastgesteld in artikel 41, 2°).

ART. 54.

De huurders die bij overeenkomst jegens den eigenaar van het onroerend goed de verplichting op zich genomen hebben om tot verbouwingen over te gaan, die aan de voorwaarden bepaald in artikel 16, 3°), beantwoorden, en waarvan de uitvoering zou moeten uitgesteld geweest zijn ter oorzaak van uit den oorlog of uit de gevolgen der bezetting voortvloeiende economische moeilijkheden, genieten ten opzichte van de onderhuurders het door gezegde beschikking toegelaten recht van terugname. De omstandigheid dat de vertraging ondergaan in de uitvoering der werken, voortkomt van hooger genoemde moeilijkheden zal vermoed worden wanneer de onderverhuringen toegestaan geweest zijn, hetzij ter bede, hetzij op korten termijn, hetzij voor een onbepaald tijdperk.

CHAPITRE II.

**De la vente et du nantissement
du fonds de commerce.**SECTION I. — *De la vente du fonds de commerce.*

ART. 55.

La vente d'un fonds de commerce est régie par les dispositions du Code Civil, sauf les modifications et exceptions prévues par la présente loi.

ART. 56.

Le fonds de commerce ne peut être cédé par le preneur, à peine de nullité de la cession, pendant les périodes fixées par les articles 14 et suivants de la présente loi pour débattre, soit à l'amiable, soit en justice, le renouvellement du bail.

ART. 57.

Si un fonds de commerce a été cédé au cours du bail, le cessionnaire ne peut, sauf raison grave, le céder à son tour avant d'avoir effectivement exercé le commerce ainsi acquis pendant deux années au moins.

Il appartient au bailleur à qui a été notifiée une convention de cession méconnaissant cette interdiction, de s'y opposer sans que le juge puisse passer outre à cette opposition.

Dans tous les cas, le bailleur peut invoquer et l'acquéreur poursuivre la nullité de la vente. L'action en nullité se prescrit par deux ans à compter de l'inscription de la cession au Registre du Commerce.

ART. 58.

Toute déclaration inexacte, toute réticence du vendeur, notamment quant au chiffre d'affaires ou à l'importance de la clientèle, susceptibles d'avoir exercé une influence sur le consentement de l'acheteur, ouvrent au profit de ce dernier l'action en nullité du chef de dol, sans qu'il ait à rapporter la preuve de la mauvaise foi du vendeur.

Il en sera pareillement si le vendeur a dissimulé à l'acquéreur l'existence à sa charge d'un motif de résiliation du bail en cours.

Il est loisible aux parties de convenir de la reprise par l'acquéreur de tout ou partie des obligations contractées par le vendeur envers des tiers relativement au fonds vendu, mais l'acheteur n'est tenu d'exécuter que celles de

HOOFDSTUK II.

**De verkoop en de verpanding
van de handelszaak.**SECTIE I. — *De verkoop van de handelszaak.*

ART. 55.

De verkoop van een handelszaak wordt geregeld door de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de wijzigingen en uitzonderingen in onderhavige wet voorzien.

ART. 56.

De handelszaak mag door den huurder niet afgestaan worden, op straffe van nietigheid van den afstand, gedurende de in de artikelen 14 en volgende van onderhavige wet vastgestelde tijdsbestekken om, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk, de hernieuwing van de huurovereenkomst te bespreken.

ART. 57.

Indien een handelszaak tijdens den duur der huurovereenkomst afgestaan werd, mag de overnemer, behoudens zwaarwichtige reden, deze op zijn beurt niet afstaan vooraleer daadwerkelijk de aldus overgenomen handel gedurende ten minste twee jaar te hebben gedreven.

Het behoort den verhuurder, wien een in weerwil van dit verbod gesloten overeenkomst van afstand beteekend werd, er zich tegen te verzetten zonder dat de rechter over dit verzet kan heenstappen.

In alle gevallen, mag de verhuurder de nietigheid van den verkoop inroepen en de koper deze nietigheid vorderen. De vordering tot nietigverklaring verjaart na twee jaar te rekenen van de inschrijving van den afstand in het Handelsregister.

ART. 58.

Iedere onnauwkeurige verklaring, iedere verzwijging van den verkoper, inzonderheid wat het zakencijfer of de belangrijkheid der cliënteel betreft, van aard om de toestemming van den koper te hebben beïnvloed, zullen ten bate van dezen laatste, het instellen van een vordering tot nietigverklaring uit hoofde van bedrog ten gevolge hebben, zonder dat hij verplicht weze het bewijs van kwade trouw vanwege den verkoper te leveren.

Hetzelfde zal geschieden indien de verkoper den verkrijger onwetend gelaten heeft van het bestaan te zijnen laste van een reden tot verbreking van de loopende huurovereenkomst.

Het staat de partijen vrij overeen te komen omtrent de geheele of gedeeltelijk terugname door den verkrijger, van de door den verkoper tegenover derden aangegane verbintenissen betreffende de verkochte zaak, maar de

ces obligations qui auraient fait l'objet d'une spécification précise, avec indication des sanctions prévues, telles les clauses pénales. A défaut de pareille spécification, le vendeur n'a pas d'action contre l'acquéreur pour le contraindre à exécuter soit ces obligations soit ces sanctions ou à en supporter la charge et les tiers intéressés ne peuvent se prévaloir de l'article 1121 du Code Civil.

ART. 59.

La cession du fonds de commerce confère au cessionnaire un droit d'usage illimité dans sa durée de l'enseigne et du nom commercial, sauf convention contraire.

ART. 60.

L'acquéreur d'un fonds de commerce n'est réputé propriétaire à l'égard des tiers qu'à dater de l'inscription de la cession au Registre du Commerce.

ART. 61.

Sauf stipulation contraire, l'obligation de garantie comporte pour le vendeur l'interdiction de se rétablir dans un commerce similaire pendant une durée de deux années à dater de l'inscription de la cession au Registre du Commerce. L'interdiction est limitée, pour les commerces de détail, à un rayon d'un kilomètre autour du siège du commerce cédé et de ses succursales.

En cas de contravention du vendeur aux interdictions contractuelles ou légales prévues à l'alinéa précédent, l'acquéreur dispose de l'action en cessation instituée par l'arrêté royal du 23 décembre 1934, sans préjudice aux sanctions du droit commun, et à celle prévue aux articles 4 et 5 de l'arrêté royal précité.

ART. 62.

Le vendeur d'un fonds de commerce a privilège sur le fonds vendu, en quelques mains qu'il passe, pour sûreté du paiement du prix et des charges, pour autant que les conditions de forme et de publicité prescrites par les articles 63, 74 et 75 aient été observées.

Ce privilège ne porte que sur les éléments du fonds énumérés à l'inscription et, à défaut de spécification, sur le droit au bail, l'enseigne, le nom commercial, le matériel et le mobilier commercial tels qu'ils existent au moment de la cession, la clientèle et l'achalandage, mais à l'exclusion en tout cas des marchandises.

koopster zal slechts gehouden zijn die verbintenissen uit te voeren, die het voorwerp van een nauwkeurige opgave zouden uitgemaakt hebben, met aanduiding der voorziene sancties, zooals de strafbepalingen. Bij ontstentenis van zulkdanige opgave, beschikt de verkooper niet over een vordering tegen den verkrijger om hem te dwingen hetzij deze verbintenissen hetzij deze sancties uit te voeren of er den last van te dragen, en de betrokken derden zullen zich niet kunnen beroepen op artikel 1121 van het Burgerlijk Wetboek.

ART. 59.

De afstand van de handelszaak verleent den overnemer een in zijn duur onbeperkt recht op het gebruik van het uithangbord en van den handelsnaam, behoudens strijdige overeenkomst.

ART. 60.

De verkrijger van een handelszaak wordt ten opzichte van derden slechts als eigenaar geacht van den datum af der inschrijving van den afstand in het Handelsregister.

ART. 61.

Behoudens strijdig beding, behelst de verplichting tot vrijwaring voor den verkooper, het verbod om opnieuw een gelijkaardigen handel te drijven gedurende twee jaar te rekenen van den datum af der inschrijving van den afstand in het Handelsregister. Het verbod wordt voor de kleinhandelsbedrijven beperkt tot een straal van één kilometer rond den zetel van het afgestane handelsbedrijf en van zijn filialen.

Zoo de verkooper de in voorgaand alinea voorziene, uit overeenkomst ontstane of wettelijke verbodsbepalingen overtreedt, beschikt de kooper over de bij Koninklijk besluit van 23 December 1934 ingestelde vordering tot staking, onverminderd de strafbepalingen van het gemeen recht en deze voorzien in de artikelen 4 en 5 van voornoemd Koninklijk besluit.

ART. 62.

De verkooper van een handelszaak heeft een voorrecht op de verkochte zaak, in welke handen deze ook moge overgaan, tot zekerheid voor betaling van den prijs en van de lasten, in zoover de in de artikelen 63, 74 en 75 voorgeschreven voorwaarden in zake vorm en openbaarheid in acht genomen werden.

Dit voorrecht slaat slechts op de bij de inschrijving opgesomde bestanddeelen van de handelszaak en, bij ontstentenis van nauwkeurige opgave, op het recht op huurceel, het uithangbord, den handelsnaam, het handelsmaterieel en den handelsinboedel, zooals deze op het oogeblik van den afstand bestaan, de cliënteel en de beklanting, maar in ieder geval met uitsluiting van de koopwaar.

ART. 63.

La vente d'un fonds de commerce dont tout ou partie du prix ou des charges demeureront dûs, ne peut, si le vendeur entend se prévaloir du privilège instauré par l'article précédent, être constatée que par un acte authentique ou un acte sous seing privé dûment enregistré, rendus publics par l'inscription au Registre du Commerce.

L'inscription du privilège est faite conjointement avec celle de la cession, suivant les formalités prévues à l'article 74. Ces inscriptions doivent être prises dans le délai de vingt jours de la date de la vente et ce à peine de déchéance du privilège.

La créance privilégiée du vendeur n'est cessible que moyennant la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil et l'inscription de la cession en marge de celle du privilège. Toute autre forme de cession est sans effet à l'égard du débiteur comme des tiers.

ART. 64.

Le vendeur d'un fonds de commerce non payé a le choix entre l'exercice de son privilège et celui de l'action en résolution. Le bailleur sera appelé, dans cette dernière hypothèse, s'il échet, en déclaration de jugement commun.

L'action en résolution doit, à peine de non-recevabilité, être inscrite en marge de l'inscription de la cession. Les décisions judiciaires intervenues sur cette demande devront être inscrites à la suite de cette mention marginale. L'article 3 de la loi du 16 décembre 1851 est applicable à ces décisions, la justification de l'accomplissement de cette formalité étant requise du dépositaire du Registre du Commerce.

Toute déchéance du privilège, notamment par le défaut d'inscription régulière, entraîne *ipso facto* la déchéance de l'action en résolution à l'égard des tiers.

Le privilège du vendeur et son action en résolution sont maintenus en cas de faillite à l'égard de la masse. Toutefois, le curateur peut, en désintéressant le vendeur, arrêter l'exercice de l'action en résolution.

ART. 65.

A défaut de paiement, le créancier privilégié peut, après une mise en demeure signifiée au débiteur et dénoncée, si le débiteur est locataire, au bailleur, et en s'adressant par requête au Président du Tribunal de Commerce du domicile du débiteur, obtenir l'autorisation de faire vendre l'objet de son privilège, soit de gré à gré, soit publiquement, au choix du Président.

ART. 63.

Indien de verkooper op het in voorgaand artikel ingevoerd voorrecht aanspraak wenscht te maken, zal de verkoop van een handelszaak, waarvan de prijs of de lasten geheel of gedeeltelijk verschuldigd blijven, slechts kunnen vastgesteld worden door een authentieke akte of door een behoorlijk geregistreerde onderhandsche akte, door de inschrijving in het Handelsregister openbaar gemaakt.

De inschrijving van het voorrecht gebeurt samen met deze van den afstand, overeenkomstig de vormvereischten voorzien in artikel 74. Deze inschrijvingen moeten genomen worden binnen een termijn van twintig dagen, te rekenen van den datum af van den verkoop en zulks op straffe van verval van het voorrecht.

De bevoorrechte schuldvordering van den verkooper kan slechts afgestaan worden, mits de in artikel 1690 van het Burgerlijk Wetboek voorgeschreven beteekening en inschrijving van den afstand op den rand van deze van het voorrecht. Iedere andere vorm van afstand zal, zoowel ten opzichte van den schuldenaar als van derden, zonder rechtsgevolg blijven.

ART. 64.

De verkooper van een niet betaalde handelszaak heeft de keuze tusschen de uitoefening van zijn voorrecht en deze van de vordering tot ontbinding. De verhuurder zal, desgevallend, in deze laatste veronderstelling, opgeroepen worden tot de bindendverklaring van het vonnis voor alle partijen.

De vordering tot ontbinding moet, op straffe van onontvankelijkheid, op den rand van de inschrijving van den afstand ingeschreven worden. De ingevolge dezen eisch tot stand gekomen rechterlijke beslissingen zullen onder deze randvermelding dienen ingeschreven te worden. Artikel 3 van de wet van 16 December 1851 is op deze beslissingen toepasselijk; het bewijs van het vervullen dezer vormvereischten zal van den houder van het Handelsregister geëischt worden.

Ieder verval van het voorrecht, namelijk ten gevolge van het ontbreken van een regelmatige inschrijving, zal *ipso facto* het verval van de vordering tot ontbinding ten opzichte van derden met zich brengen.

Het voorrecht van den verkooper en zijn vordering tot ontbinding blijven ingeval van faillissement ten opzichte van de massa behouden. Evenwel kan de curator, door den verkooper schadeloos te stellen, de uitoefening van de vordering tot ontbinding stopzetten.

ART. 65.

Bij niet-betaling kan de bevoorrechte schuldeischer, na een aan den schuldenaar beteekende en, zoo de schuldenaar huurder is, na een aan den verhuurder aangezegde in gebreke stelling, door zich bij verzoekschrift tot den Voorzitter van den Rechtbank van Koophandel van de woonplaats van den schuldenaar te richten, de toelating bekomen om, naar keuze van den Voorzitter, het voorwerp van

Il ne sera statué sur cette requête que cinq jours francs après qu'elle aura été signifiée au débiteur, au bailleur et aux créanciers opposants, avec invitation à faire dans l'intervalle parvenir leurs observations au Président, s'il échet.

Si ce magistrat opte pour la vente de gré à gré, il désigne le mandataire judiciaire chargé de procéder à cette vente et commet un juge aux fins d'assurer la surveillance des conditions dans lesquelles elle s'opère.

La vente de gré à gré devra être homologuée par une ordonnance présidentielle rendue sur le rapport du magistrat commis et n'aura d'effet qu'à partir de cette ordonnance.

Si la vente publique est ordonnée, elle aura lieu par le ministère d'un notaire désigné à cette fin, et dans la forme ordinaire des ventes publiques. Toutefois, sommation sera faite à la requête du poursuivant aux créanciers inscrits et opposants de prendre connaissance du cahier des charge dans les cinq jours pour tout délai. Les contredits formulés à ce propos seront tranchés par le Président du Tribunal de Commerce dont l'ordonnance sera exécutoire nonobstant tous recours.

ART. 66.

L'ordonnance autorisant la vente n'est exécutoire qu'après avoir été signifiée au débiteur, au bailleur et aux créanciers opposants avec, si la vente publique a été ordonnée, indication des jours, lieu et heure auxquels il y sera procédé.

La dite ordonnance deviendra définitive et en dernier ressort si, dans les trois jours de cette signification, le débiteur, le bailleur et les créanciers opposants ne forment pas opposition avec assignation devant le Tribunal de Commerce. Le jugement contradictoire rendu sur l'opposition est exécutoire nonobstant appel et sans caution. Le tribunal peut le rendre tel s'il est prononcé par défaut.

ART. 67.

Le délai pour interjeter appel du jugement rendu sur cette opposition est de huit jours à compter de la signification.

SECTION II. — *Du nantissement du fonds de commerce.*

ART. 68.

Le fonds de commerce peut être donné en nantissement dans les conditions déterminées par la présente loi.

zijn voorrecht, hetzij uit de hand, hetzij publiek te doen verkoopen.

Er zal over dit verzoekschrift slechts uitspraak gedaan worden vijf vrije dagen nadat het aan den schuldenaar, aan den huurder en aan de verzet doende schuldeischers zal beteekend geweest zijn met verzoek middelerwijl hun opmerkingen, zoo daartoe gronden zijn, aan den Voorzitter te doen toekomen.

Indien deze magistraat zich voor den verkoop uit de hand uitspreekt, zal hij den gerechtelijken lasthebber aanduiden, die gelast wordt tot dezen verkoop over te gaan, en een rechter aanstellen om het toezicht te verzekeven op de voorwaarden waarin hij geschiedt.

De verkoop uit de hand zal door een bevelschrift van den Voorzitter, uitgevaardigd op grond van het verslag van den aangestelden magistraat, bekrachtigd dienen te worden en zal slechts van den datum van dit bevelschrift af van kracht worden.

Indien de publieke verkoop bevolen wordt, zal deze door het ambt van een hiertoe aangewezen notaris geschieden in den gewonen vorm der publieke verkooping. Evenwel zal, op verzoek van den aanlegger, aanmaning aan de ingeschreven en verzet doende schuldeischers gedaan worden om, binnen het verloop van ten hoogste vijf dagen, inzage te nemen van het lastenkohier. Over de naar aanleiding hiervan uitgebrachte tegenspraken zal door den Voorzitter van de Rechtbank van Koophandel uitspraak gedaan worden; zijn bevelschrift zal uitvoerbaar zijn spijs alle verhaal.

ART. 66.

Het bevelschrift, waarbij de verkoop toegelaten wordt, is slechts uitvoerbaar nadat het, wanneer de publieke verkooping bevolen geweest is, aan den schuldenaar, den verhuurder en aan de verzet doende schuldeischers zal beteekend geweest zijn, mits aanduiding van dag, plaats en uur waarop er toe zal overgegaan worden.

Bedoeld bevelschrift zal als uiteindelijk en in laatsten aanleg gelden indien, binnen de drie dagen na deze betekening, de schuldenaar, de verhuurder en de verzet doende schuldeischers geen verzet zullen doen met dagvaarding vóór de Rechtbank van Koophandel. Het op het verzet gewezen vonnis op tegenspraak zal uitvoerbaar zijn niet-teenstaande beroep en zonder borgstelling. De rechtbank kan het dusdanig wijzen zoo het bij verstek uitgesproken wordt.

ART. 67.

De termijn om beroep aan te tekenen tegen het op dit verzet gewezen vonnis, zal acht dagen bedragen, te rekenen van den dag af der betekening.

SECTIE II. — *Van de verpanding van de handelszaak.*

ART. 68.

De handelszaak mag, in de door onderhavige wet bepaalde voorwaarden, in pand gegeven worden.

ART. 69.

Le nantissement ne peut résulter que d'un acte authentique, ou d'un acte sous seing privé enregistré, rendus publics suivant les dispositions des articles 71, 74 et 75.

ART. 70.

Le nantissement comprend nécessairement l'ensemble des valeurs essentielles, tant corporelles qu'incorporelles qui composent le fonds de commerce et notamment: le droit au bail, l'enseigne, le nom commercial, le mobilier commercial ou industriel existant à la date du nantissement, la clientèle et l'achalandage. Il peut être étendu par la convention des parties aux éléments adventices du fonds: les marques de fabrique et de commerce, les brevets d'invention ou licences, les dessins et modèles industriels et, généralement, les droits de propriété industrielle, littéraire ou artistique qui y sont attachés.

Il s'étend, sauf convention contraire, aux succursales, mais il peut aussi ne porter que sur une ou plusieurs de ces succursales, à charge pour les parties de les désigner spécifiquement.

Il ne peut grever les marchandises.

ART. 71.

La publicité du nantissement résulte de l'inscription qui en est faite sur le folio même de l'inscription du fonds au Registre du Commerce de la situation du fonds suivant les formes prescrites par l'article 74, et l'application éventuelle de l'article 75.

L'inscription est inopérante si elle a été faite plus de vingt jours après la date de l'acte constitutif s'il est authentique et celle de son enregistrement s'il est sous seing privé.

En cas de faillite ou de concordat judiciaire, les articles 445, 446 et 447 de la loi du 18 avril 1851 sont applicables au nantissement du fonds de commerce.

ART. 72.

Le créancier nanti doit, à défaut de paiement à l'échéance, observer pour obtenir réalisation de son gage, les formalités prescrites par les articles 65 à 67.

ART. 73.

Toute clause de l'acte constitutif du nantissement qui autoriserait le créancier à s'approprier le fonds de commerce ou à en disposer sans respecter les formalités prescrites par les articles 65 à 67, est nulle. Toute personne intéressée est recevable à se prévaloir de cette nullité.

ART. 69.

De verpanding kan slechts voortvloeien uit een authentieke akte of uit een geregistreerde onderhandsche akte, openbaar gemaakt volgens de beschikkingen van de artikelen 71, 74 en 75.

ART. 70.

De verpanding omvat noodzakelijk het geheel der wezenlijke zoowel lichamelijke als onlichamelijke waarden, waaruit de handelszaak bestaat en inzonderheid: het recht op huurceel, het uithangbord, den handelsnaam, den op den datum der verpanding bestaanden handels- of nijverheidsinboedel, de cliënteel en de beklanting. Zij kan, bij overeenkomst tusschen de partijen, uitgebreid worden tot de toevallige bestanddeelen van de zaak: de fabrieks- en handelsmerken, de uitvindingsoctrooien of vergunningen, de nijverheidsteekeningen en -modellen en, in het algemeen, de rechten van den industrieelen, literairen of artistieken eigendom, die ermede verbonden zijn.

Zij strekt zich, behoudens strijdige overeenkomst, uit tot de filialen, maar zij kan ook slechts op een of meer van deze filialen betrekking hebben; op de partijen rust de last om deze nader aan te duiden.

Ze mag de koopwaren niet bezwaren.

ART. 71.

De openbaarheid der verpanding blijkt uit de inschrijving, die er van gedaan wordt op het folio zelf van de inschrijving van de zaak in het Handelsregister van de plaats waar de handelszaak gelegen is, overeenkomstig de in artikel 74 voorgeschreven rechtsvormen en de gebeurlijke toepassing van artikel 75.

De inschrijving blijft zonder uitwerking indien ze meer dan twintig dagen na den datum van de vestigingsakte is geschied, zoo deze een authentieke akte is, en na dezen van haar registrering, indien het een onderhandsche akte betreft.

Ingeval van faillissement of van gerechtelijk akkoord, zijn de artikelen 445, 446, 447 van de wet van 18 April 1851 op de verpanding van de handelszaak toepasselijk.

ART. 72.

Bij gebrek aan betaling op den vervaldag, dient de pandhoudende schuldeischer, ten einde het te gelde maken van zijn pand te bekomen, de in de artikelen 65 tot 67 voorgeschreven vormvoorschriften na te komen.

ART. 73.

Iedere clause van de vestigingsakte der verpanding, krachtens welke het den schuldeischer zou toegelaten zijn zich de handelszaak toe te eigenen of er over te beschikken, zonder de in de artikelen 65 en 67 voorgeschreven vormvoorschriften na te komen, is nietig. Iedere belanghebbende kan zich op deze nietigheid beroepen.

SECTION III. — *Dispositions communes à la vente et au nantissement du fonds de commerce.*

A. — *De l'inscription.*

ART. 74.

Le vendeur ou le créancier gagiste présenteront au référendaire du Tribunal de Commerce ou au greffier du Tribunal de Première Instance siégeant consulairement, l'expédition de l'acte authentique de vente ou l'un des originaux de l'acte sous seing privé.

Ils y joindront deux bordereaux sur papier libre dont l'un peut être porté sur l'expédition du titre. Ces bordereaux mentionnent :

1°) les nom, prénoms, domicile et profession du créancier avec élection par lui de domicile dans l'arrondissement du greffe qui a reçu l'inscription ;

2°) les nom, prénoms, domicile et profession du débiteur ;

3°) les nom, prénoms, domicile et profession du bailleur si le débiteur est locataire de l'immeuble dans lequel le commerce est exercé ;

4°) l'indication spéciale de l'acte qui constate la vente ou le nantissement et la date de cet acte,

5°) l'indication spéciale du fonds de commerce grevé du privilège ou donné en nantissement ; celle des succursales s'il y a lieu ;

6°) le montant du capital et des accessoires garantis, le terme accordé au débiteur et, si la dette garantie est remboursable par acomptes, les échéances et le montant de ceux-ci. S'il a été convenu entre parties qu'à défaut de paiement à l'une des échéances prescrites, le solde de la dette deviendrait exigible, mention particulière doit être faite de cette stipulation ;

7°) le taux de l'intérêt si la dette porte intérêt.

Le référendaire ou le greffier remettront au requérant l'expédition ou l'original des titres et l'un des bordereaux au pied duquel ils certifieront avoir fait l'inscription avec mention de la date, du volume, du folio et du numéro d'ordre.

ART. 75.

Si le fonds grevé comprend des marques de fabrique ou de commerce, des brevets d'invention ou licences, des dessins ou modèles industriels, mention du privilège ou du nantissement doit être en outre faite en marge du procès-verbal de dépôt, sur la production d'un certificat d'inscription délivré par le référendaire ou le greffier.

SECTIE III. — *Gemeenschappelijke beschikkingen in zake verkoop en verpanding van de handelszaak.*

A. — *De inschrijving.*

ART. 74.

De verkooper of de pandhoudende schuldeischer zullen aan den referendaris van de Rechtbank van Koophandel of aan den griffier van de Rechtbank van Eersten Aanleg met bevoegdheid in handelszaken, de uitgifte van de authentieke verkoopakte of een der oorspronkelijke stukken van de onderhandsche akte overleggen.

Ze dienen er twee borderellen op ongezegeld papier aan toe te voegen, waarvan het een gehecht kan worden aan de uitgifte van den titel. Deze borderellen dienen te vermelden :

1°) naam, voornamen, woonplaats en beroep van den schuldeischer, de woonplaats-keuze door dezen laatste gedaan in het arrondissement van de griffie waar de inschrijving genomen werd ;

2°) naam, voornamen, woonplaats en beroep van den schuldenaar ;

3°) naam, voornamen, woonplaats en beroep van den verhuurder, indien de schuldenaar huurder is van het onroerend goed waarin de handel gedreven wordt ;

4°) de bijzondere aanduiding van de akte tot vaststelling van den verkoop of de verpanding alsmede den datum van deze akte ;

5°) de bijzondere aanduiding van de met het voorrecht bezwaarde of in pand gegeven handelszaak ; desgevallend deze der filialen ;

6°) het bedrag van het gewaarborgde kapitaal en toebehooren, den aan den schuldenaar toegestane termijn en, indien de gewaarborgde schuld op afbetaling werd aangegaan, de vervaldagen en het bedrag dezer afbetalingen. Zoo er tusschen partijen overeengekomen werd dat, bij gebrek aan betaling op een der voorgeschreven vervaldagen, het saldo der schuld opvorderbaar wordt, dient deze bepaling nadrukkelijk vermeld te worden ;

7°) het bedrag der rente indien de schuld rente afwerpt.

De referendaris of de griffier zullen aan den verzoeker de uitgifte of het oorspronkelijk stuk der titels en één der borderellen overhandigen en zullen aan den voet van deze laatste verklaren dat ze de inschrijving hebben gedaan, en daarbij datum, boekdeel, folio en volgnummer vermelden.

ART. 75.

Indien de bezwaarde zaak fabrieks- of handelsmerken, uitvindingsoctrooien of vergunningen, nijverheidsteekeningen of -modellen omvat, dient bovendien vermelding van het voorrecht of van de verpanding op den rand van het proces-verbaal van neerlegging gedaan te worden, op overlegging van een bewijs van inschrijving, afgeleverd door den referendaris of den griffier.

L'omission de l'une des formalités prévues par les articles 74 et 75 entraînera la nullité de l'inscription à l'égard des tiers dans la mesure où elle portera préjudice.

ART. 76.

L'inscription s'opère au moment de la présentation des pièces, en présence et au vu du requérant.

ART. 77.

L'inscription garantit le privilège ou le nantissement pour cinq années.

Elle garantit en outre trois années d'intérêts.

Il peut être pris des inscriptions complémentaires, soit pour le capital impayé, soit pour les intérêts en retard, sur déclaration commune des parties actée par le dépositaire des registres et mentionnée à la suite de l'inscription primitive, sans que la durée totale de 10 ans puisse être dépassée.

ART. 78.

La radiation de l'inscription peut être volontaire ou judiciaire.

La radiation volontaire s'opère par la présentation au référendaire ou au greffier qui a procédé à l'inscription du brevet de l'acte authentique de main-levée, si l'acte de vente ou l'acte constitutif du nantissement est lui-même authentique, ou de l'original de l'acte sous seing privé portant main-levée lorsque les actes originaux auront été faits sous seing privé.

La radiation judiciaire est prononcée par le Président du Tribunal de Commerce sur assignation de toute personne intéressée, à charge pour celle-ci de rapporter à suffisance la preuve de l'extinction de la créance. La décision du Président est sans recours.

Les mentions marginales inscrites en exécution de l'article 75 seront rayées sur présentation d'un certificat du référendaire ou du greffier constatant la radiation de l'inscription.

B. — Des droits des créanciers privilégiés.

ART. 79.

Le propriétaire d'un fonds de commerce grevé du privilège du vendeur ou donné en nantissement est constitué gardien du fonds.

Le créancier a le droit, à dater de l'inscription, de saisir entre les mains des tiers détenteurs sans que ceux-ci puissent exciper de leur bonne foi, les éléments du fonds

Het verzuim van een der in de artikelen 74 en 75 voorziene vormvoorschriften, zal de nietigheid der inschrijving ten opzichte van derden voor gevolg hebben, in de mate waarin het dezen nadeel berokkent.

ART. 76.

De inschrijving geschiedt, op het oogenblik van het overleggen der stukken, in tegenwoordigheid en onder toezicht van den verzoeker.

ART. 77.

Door de inschrijving wordt het voorrecht of de verpanding voor een duur van vijf jaren gewaarborgd.

Bovendien wordt er een over drie jaar loopende rente door gewaarborgd.

Op gemeenschappelijke verklaring der partijen, opgeteekend door den bewaarder der registers en onderaan de oorspronkelijke inschrijving vermeld, zonder dat de gezamenlijke duur van 10 jaar mag overschreden worden, mogen er aanvullende inschrijvingen genomen worden, hetzij voor het onbetaald kapitaal, hetzij voor de achterstallige rente.

ART. 78.

De schrapping der inschrijving kan vrijwillig of gerechtelijk geschieden.

De vrijwillige schrapping gebeurt, op overlegging aan den referendaris of aan den griffier die tot de inschrijving is overgegaan, van het brevet der authentieke akte van handlichting, indien de akte van verkooping of de akte waarbij de verpanding is gevestigd zelf authentiek is, of op overlegging van het oorspronkelijk stuk der onderhandsche akte betreffende de handlichting, wanneer de oorspronkelijke akten onderhands opgemaakt werden.

De gerechtelijke schrapping wordt door den Voorzitter van de Rechtbank van Koophandel uitgesproken op dagvaarding van iederen belanghebbende, die een voldoende bewijslast betreffende het tenietgaan van de schuldverordering kan aanbrengen. Tegen de beslissing van den Voorzitter is er geen verhaal.

De in uitvoering van artikel 75 ingeschreven randvermeldingen, zullen geschrapt worden op overlegging van een getuigschrift van den referendaris of van den griffier waarin de schrapping van de hoofdschrijving bevestigd wordt.

B. — De rechten der bevoorrechte schuldeischers.

ART. 79.

De eigenaar van een met het voorrecht van den verkooper bezwaard of in pand gegeven handelszaak, wordt als bewaarder van de zaak aangesteld.

Te rekenen van den dag af der inschrijving, bezit de schuldeischer het recht beslag onder derden-houders te leggen, zonder dat deze zich op hun goede trouw kunnen

grevé du privilège ou du nantissement qui auraient été aliénés ou déplacés sans son consentement, ces opérations étant nulles à son égard.

L'aliénation ou le déplacement frauduleux de tout ou partie des éléments du fonds est passible des peines prévues par l'article 491 du Code Pénal. Les dispositions du Livre I du Code Pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85, sont applicables à cette infraction.

ART. 80.

Le privilège du bailleur établi par le Code Civil s'étend à l'ensemble du fonds de commerce comme tel, mais il doit être exercé sans distraction. Ce privilège prime celui du vendeur et du créancier nanti, mais il ne peut être réclamé que pour les loyers de l'année échue, ceux de l'année courante jusqu'au jour fixé pour l'entrée en jouissance de l'acquéreur, l'acquittement des charges dues à cette date et les réparations locatives.

Si l'immeuble donné à bail comprend à la fois des locaux destinés à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie et à l'habitation, le bailleur ne pourra exercer son privilège sur le prix du fonds que si la garantie constituée par le mobilier de l'habitation est insuffisante.

En cas de vente de ce mobilier en même temps que du fonds de commerce, le privilège du bailleur s'exercera d'abord sur le prix de vente du mobilier et, seulement en cas d'insuffisance, sur le prix de vente du fonds dans les limites fixées à l'alinéa premier.

ART. 81.

Entre vendeurs ou entre créanciers nantis de gage sur le fonds, la préférence sera donnée à l'inscription la plus ancienne. Les droits résultant d'inscriptions prises le même jour s'exercent en concurrence.

ART. 82.

Le privilège et le nantissement s'étendent de plein droit aux accroissements et améliorations apportés au matériel, à l'outillage, au mobilier du fonds. Toutefois :

a) le privilège instauré par l'article 20, 5°), de la loi du 16 décembre 1851 au profit du vendeur de machines ou appareils employés dans les établissements industriels, prime celui du vendeur du fonds de commerce et celui du créancier nanti dont l'inscription est antérieure à l'inscription de son propre privilège, à condition qu'il leur ait noti-

beroeper, op de bestanddeelen van een met het voorrecht of de verpanding bezwaarde zaak, die vervreemd of verplaatst zouden geweest zijn zonder zijn toestemming, gezien deze verrichtingen te zijnen opzichte nietig zijn.

Op bedrieglijke vervreemding of verplaatsing van het geheel of een gedeelte der bestanddeelen van de handelszaak zijn de straffen toepasselijk voorzien in artikel 491 van het Strafwetboek. De beschikkingen van Boek I van het Strafwetboek, met inbegrip van Hoofdstuk VII en van artikel 85, zijn op deze inbreuk van toepassing.

ART. 80.

Het door het Burgerlijk Wetboek ingericht voorrecht van den verhuurder strekt zich uit tot de handelszaak in haar geheel en als dusdanig, maar het moet zonder afscheiding worden uitgeoefend. Dit voorrecht heeft den voorrang op dit van den verkooper en van den pandhoudenden schuldeischer, maar het mag slechts ingeroepen worden voor de huurgelden van het verlopen jaar, voor deze van het loopende jaar tot op den dag van het in genottreden van den verkrijger, voor het voldoen der op dezen dag verschuldigde lasten en voor de herstellingen ten laste van den huurder.

Indien het verhuurd onroerend goed terzelfdertijd lokalen omvat die voor het exploiteeren van een handels- of nijverheidsbedrijf en voor woongelegenheden bestemd zijn, mag de verhuurder zijn voorrecht op den prijs van de handelszaak slechts uitoefenen indien de waarborg gevormd door den inboedel der woning ontoereikend is.

Indien deze inboedel terzelfdertijd als de handelszaak verkocht wordt, zal het voorrecht van den verhuurder in de eerste plaats uitgeoefend worden op den verkoopprijs van den inboedel en, slechts ingeval van ontoereikendheid, op den verkoopprijs van de handelszaak, binnen de in het eerste lid van onderhavig artikel vastgestelde grenzen.

ART. 81.

Tusschen verkoopers of tusschen de schuldeischers die een handelszaak in pand houden, dient de voorrang verleend aan de oudste inschrijving. De rechten die voortvloeien uit inschrijvingen welke op denzelfden dag werden genomen, worden voor wat hun uitoefening betreft op gelijken voet gesteld.

ART. 82.

Het voorrecht en de verpanding strekken zich van rechtswege uit tot de aan het materieel, de uitrusting, den inboedel van de zaak toegebrachte aanwassen en verbeteringen. Evenwel :

a) het bij art. 20, 5°), van de wet van 16 December 1851 ten voordeele van den verkooper van in nijverheidsinrichtingen gebruikte machines of toestellen ingevoerd voorrecht, heeft den voorrang op dit van den verkooper van de handelszaak en op dit van den pandhoudenden schuldeischer wiens inschrijving dagteekent van vóór den datum

fié cette inscription par lettre recommandée à la poste avec avis de réception;

b) le privilège, instauré par la même disposition, du vendeur d'un objet mobilier corporel prime celui du bailleur, celui du vendeur du fonds et celui du créancier nanti dont l'inscription serait antérieure, pour autant que la notification prévue par l'article 23, alinéa 2, de la loi du 16 décembre 1851 ait été faite à ces créanciers.

ART. 83.

Si, en cas de non-renouvellement du bail, le bailleur est tenu envers le preneur sortant d'une indemnité d'éviction, le privilège du vendeur et celui du créancier nanti de gage s'exercent dans l'ordre fixé à l'article 81 sur le montant de cette indemnité. Ces créanciers peuvent faire valoir ce droit directement contre le bailleur, qui est personnellement tenu envers eux du paiement à due concurrence de l'indemnité dont s'agit.

ART. 84.

L'article 10 de la loi du 16 décembre 1851 est applicable à la destruction, à la perte ou à la détérioration du matériel, de l'outillage ou du mobilier industriel ou commercial grevés du privilège du vendeur ou du gage.

ART. 85.

La résiliation conventionnelle ou judiciaire d'un bail en cours prévue par l'article 9 de la présente loi ne peut s'opérer au détriment du vendeur privilégié ou du créancier nanti de gage. Ceux-ci sont, à peine d'inopposabilité de la résiliation, appelés devant le juge de paix saisi de la demande d'entérinement de la convention de résiliation ou de l'action en résiliation du bail, pour y présenter leurs observations. Il en sera de même des créanciers opposants. Si l'entérinement est demandé, les parties présentent requête au juge de paix qui fixera date pour l'homologation. Le greffe avise de cette date les créanciers inscrits ou opposants par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

L'entérinement sera refusé s'il met en péril l'exercice du privilège ou du gage.

Les créanciers, intervenant à la procédure de résiliation, pourront offrir au bailleur la réparation des dégradations commises, le paiement des loyers arriérés et des garanties pour l'avenir. Le juge pourra déclarer cette offre satisfaisante.

van inschrijving van zijn eigen voorrecht, op voorwaarde dat hij hun deze inschrijving bij ter post aangeteekenden brief met kennisgeving van ontvangst heeft beteekend;

b) bij dezelfde beschikking ingevoerd voorrecht van den verkooper van een lichamelijk roerend goed heeft den voorrang op dit van den verhuurder, op dit van den verkooper van de zaak en op dit van den pandhoudenden schuldeischer wiens inschrijving ouder zou zijn, voor zooveel de in artikel 23, 2° lid, van de wet van 16 December 1851 voorziene beteekening aan de schuldeischers gedaan werd.

ART. 83.

Indien, ingeval van niet-hernieuwing der huurovereenkomst, de verhuurder ten opzichte van den uittrekkenden huurder een uitwinningsvergoeding verschuldigd is, wordt het voorrecht van den verkooper en dit van den pandhoudenden schuldeischer uitgeoefend in de volgorde, in artikel 81 betreffende het bedrag dezer schadeloosstelling vastgesteld. Deze schuldeischers kunnen dit recht rechtstreeks tegen den verhuurder inroepen, die persoonlijk gehouden is hun de vergoeding waarvan sprake tot het verschuldigde beloop te betalen.

ART. 84.

Artikel 10 van de wet van 16 December 1851 is toepasbaar op de vernieling, het verlies of de beschadiging van met het voorrecht van den verkooper of met het pand bezwaard handels- of nijverheidsmaterieel, -uitrusting of -inboedel.

ART. 85.

De in artikel 9 van onderhavige wet voorziene verbreking bij overeenkomst of gerechtelijke verbreking van een loopende huurovereenkomst, mag niet geschieden ten nadeele van den bevoorrechteten verkooper of van den pandhoudenden schuldeischer. Deze worden, op straffe van verbeurte van het recht van tegenwerping der verbreking vóór den vrederechter, bij wien de aanvraag om bekrachtiging van de verbrekingsovereenkomst of den eisch tot huurverbreking aanhangig gemaakt is, ontboden om hem hun opmerkingen ter zake voor te leggen. Dit geldt ook voor de verzet doende schuldeischers. Indien de bekrachtiging gevraagd wordt, zijn de partijen gehouden een verzoekschrift bij den vrederechter in te dienen, die den datum voor de gerechtelijke bekrachtiging zal vaststellen. De griffie maakt dezen datum aan de ingeschreven of verzet doende schuldeischers, bij ter post aangeteekenden brief met kennisgeving van ontvangst, bekend.

De bekrachtiging zal geweigerd worden indien ze de uitoefening van het voorrecht of van het pand in gevaar brengt.

De bij de verbrekingsrechtspleging optredende schuldeischers mogen den verhuurder de herstelling der aangebrachte beschadigingen, de betaling der achterstallige huurgelden en waarborgen, voor de toekomst voorstellen. De rechter mag dit aanbod voldoende verklaren.

C. — *Des droits des créanciers chirographaires.*

ART. 86.

Tout créancier chirographaire du vendeur ou de l'acheteur d'un fonds de commerce peut, dès l'inscription du privilège du vendeur ou de celle du nantissement du fonds, signifier par exploit d'huissier entre les mains des créanciers privilégiés une opposition dont l'effet est d'astreindre le signifié à notifier les exploits prévus à l'article 65 à l'opposant et de conférer à celui-ci le droit d'intervenir aux procédures de réalisation du fonds, d'entérinement ou de résiliation.

Mention de cette opposition est faite au Registre du Commerce, à la suite des inscriptions, dans les quinze jours; faute de quoi l'opposition sera réputée non avenue.

ART. 87.

Tout créancier chirographaire peut saisir-exécuter le fonds de commerce de son débiteur suivant les formes de procédure ci-après déterminées :

1^o) la saisie ne peut être effectuée qu'en vertu d'un titre exécutoire et pour dettes liquides et certaines;

2^o) elle a lieu dans les formes ordinaires des saisies-exécution.

Toutefois :

a) le commandement et l'exploit de saisie devront être inscrits dans les deux jours de leur date au Registre du Commerce, folio de l'inscription du débiteur saisi; toute aliénation du fonds par le débiteur saisi, toute charge réelle consentie par lui postérieurement à l'inscription de la saisie, seront inopposables au saisissant;

b) la vente du fonds doit être autorisée par une ordonnance rendue sur requête par le Président du Tribunal de Commerce du ressort. Cette ordonnance est publiée à la diligence du saisissant, de la manière prescrite par l'article 472 du Code de Commerce. Elle énonce les lieu, jour et heure de la vente. Elle désigne l'objet de la vente avec indication précise des éléments qui constituent le fonds, de son siège et de ses succursales.

Cette ordonnance est signifiée au débiteur, au bailleur s'il y a bail, ainsi qu'aux créanciers inscrits ou opposants. Tous ceux à qui elle a été signifiée peuvent faire opposition à l'ordonnance dans le délai de cinq jours à compter

C. — *De rechten der onbevoorrechte schuldeischers.*

ART. 86.

Ieder onbevoorrecht schuldeischer van den verkooper of van den kooper van een handelszaak mag, van de inschrijving af van het voorrecht van den verkooper of van deze der pandgeving van de zaak, bij deurwaardersexploot in handen van de bevoorrechte schuldeischers een verzet teekenen met het doel den beteekende te verplichten, de in artikel 65 voorziene exploitoren aan den verzetdoende ter kennis te brengen en dezen laatste het recht toe te kennen tusschenbeide te komen bij de rechtsplegingen tot te gelde making van de zaak, tot bekrachtiging of tot verbreking.

Vermelding van dit verzet dient gedaan in het Handelsregister, achter de inschrijvingen, binnen de vijftien dagen; bij gebrek hieraan zal het verzet als niet bestaande beschouwd worden.

ART. 87.

Iedere niet bevoorrechte schuldeischer kan de handelszaak van zijn schuldenaar bij uitvoering in beslag nemen, overeenkomstig de hierna bepaalde vormen van rechtspleging :

1^o) de inbeslagneming mag slechts krachtens een uitvoerbaren titel en wegens effene en vaststaande schulden doorgevoerd worden;

2^o) ze geschiedt overeenkomstig de gewone vormen van inbeslagnemingen bij uitvoering.

Evenwel :

a) zullen het bevelschrift en het exploit van inbeslagneming, binnen de twee dagen volgend op hun dagteekening, dienen ingeschreven in het Handelsregister, folio van de inschrijving van den met beslaglegging bezwaarden schuldenaar; iedere vervreemding van de zaak door den met beslaglegging bezwaarden schuldenaar, iedere zakelijke last waarin deze laatste na de inschrijving van de inbeslagneming heeft toegestemd, zullen den inbeslagnemenden niet kunnen tegengeworpen worden;

b) dient de verkooping van de zaak door een bevelschrift, uitgevaardigd ten verzoeken van den Voorzitter van de Rechtbank van Koophandel van het rechtsgebied, toegestaan ten worden. Dit bevelschrift wordt bekend gemaakt ter benaarstiging van den inbeslagnemenden, op de wijze voorgeschreven in artikel 472 van het Wetboek van Koophandel. Het vermeldt plaats, dag en uur der verkooping. Het duidt het voorwerp der verkooping aan mits nauwkeurige opgave der bestanddeelen waaruit de zaak bestaat, van haar zetel en van haar filialen.

Dit bevelschrift wordt aan den schuldenaar, aan den verhuurder indien er een huurovereenkomst bestaat, alsmede aan de ingeschreven of verzetdoende schuldeischers betekend. Al degenen aan wie het betekend geweest is,

de la signification avec assignation devant le Président qui l'a rendue.

Il sera statué sur cette opposition dans les formes et délais prescrits par l'article 66.

Le délai pour interjeter appel du jugement rendu sur cette opposition est de huit jours à dater de la signification du jugement.

ART. 88.

Le débiteur auquel un commandement préalable à la saisie de son fonds de commerce a été notifié peut, dès la signification de cet acte, former opposition au commandement avec citation du saisissant à comparaître devant le Juge de Paix de la situation du fonds.

Si le juge estime qu'en égard à l'importance de la dette, la saisie du fonds apparaît excessive et que le débiteur désigne d'autres biens mobiliers dont la réalisation couvrirait les causes de la créance, le juge ordonnera qu'il soit sursis à la procédure d'exécution sur le fonds pendant un délai qu'il déterminera pour permettre au créancier de poursuivre la vente publique des biens désignés par le débiteur.

La procédure de saisie du fonds pourra être reprise si le produit de cette vente s'avérait insuffisant pour désintéresser le créancier, en principal, intérêts et frais, ou si le créancier justifie avoir rencontré d'insurmontables obstacles à poursuivre cette vente dans le délai imparti par le juge.

SECTION IV. — *De la publicité du Registre du Commerce et des pièces annexes.*

ART. 89.

Toute personne peut prendre connaissance sans déplacement, des inscriptions portées au Registre du Commerce à charge d'un commerçant déterminé et des pièces annexes.

ART. 90.

Les référendaires ou greffiers sont tenus de délivrer à toute personne qui en fera la demande, un extrait sur timbre des inscriptions portées au Registre du ressort à charge du commerçant désigné par le requérant.

kunnen tegen het bevelschrift verzet doen binnen een termijn van vijf dagen te rekenen van den datum af der beteekening, met dagvaarding vóór den Voorzitter die het heeft uitgevaardigd.

Er zal over dit verzet uitspraak gedaan worden in de rechtsvormen en binnen de termijnen, voorgeschreven in artikel 66.

De termijn om tegen op dit verzet gewezen vonnis beroep aan te teekenen, bedraagt acht dagen te rekenen van den datum af der beteekening van het vonnis.

ART. 88.

De schuldenaar aan wie, een op de inbeslagneming van zijn handelszaak voorafgaand bevelschrift beteekend werd, mag, van de beteekening van deze akte af, verzet doen tegen het bevelschrift met dagvaarding van den inbeslagnemende om te verschijnen vóór den Vrederechter van het rechtsgebied waarin de zaak gelegen is.

Indien de rechter oordeelt dat, gelet op de belangrijkheid van de schuld, de inbeslagneming van de handelszaak als overdreven voorkomt, en dat de schuldenaar andere roerende goederen opgeeft, waarvan de te geldemaking de oorzaken van de schuldvordering zou dekken, zal de rechter bevelen dat de uitvoeringsrechtspleging betreffende de zaak geschorst worde gedurende een termijn, dien hij zal bepalen om den schuldeischer in staat te stellen de publieke verkooping der door den schuldenaar opgegeven goederen te verwezenlijken.

De rechtspleging tot inbeslagneming op de zaak, zal kunnen hernomen worden indien de opbrengst van deze verkooping ontoereikend zou blijken om den schuldeischer schadeloos te stellen, in hoofdsom, rente en onkosten, of, indien de schuldeischer kan bewijzen op onoverkomelijke hinderpalen te zijn gestooten, om deze verkooping door te voeren binnen den door den rechter gestelden termijn.

SECTIE IV. — *De openbaarheid van het Handelsregister en van de daarbij behorende stukken.*

ART. 89.

Eenieder kan ter plaatse inzage nemen van de in het Handelsregister ten laste van een bepaalden handelaar opgenomen inschrijvingen en van de daarbij behorende stukken.

ART. 90.

De referendarissen of griffiers zijn gehouden om, aan eenieder die er om verzoekt, een uittreksel op zegel af te leveren van de ten laste van den door den verzoeker aangewezen handelaar in het Register van het gebied opgenomen inschrijvingen.

Ils sont tenus de même de délivrer à ceux qui en feront la demande un certificat constatant qu'il n'existe aucune inscription à charge du commerçant visé.

Dans les deux cas, ainsi que dans le cas de l'article 76, la mention apposée par le dépositaire des Registres et contresignée par la partie requérante sur le titre, le bordereau, l'extrait ou le certificat, que les pièces ont été collationnées en présence de la partie requérante et au vu de celle-ci, dégage le dépositaire de toute responsabilité.

Disposition particulière.

ART. 91.

Les privilèges prévus aux termes de l'article 20, 5°), de la loi du 16 décembre 1851 au profit des vendeurs de machines et appareils employés dans des établissements industriels doivent désormais faire l'objet d'une inscription au Registre du Commerce, folio de l'inscription du débiteur, suivant les formes prévues par l'article 74.

Dispositions transitoires.

ART. 92.

Les privilèges antérieurement inscrits en conformité avec les prescriptions de l'article 20, 5°), de la loi du 16 décembre 1851 dans un registre spécial tenu au Greffe du Tribunal de Commerce, demeureront valables à la condition que dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, mention sommaire de cette inscription soit faite au Registre du Commerce, folio de l'inscription du débiteur avec référence à l'inscription primitive. Il incombe au créancier privilégié de requérir cette mention.

ART. 93.

Les nantissements antérieurement inscrits au Registre du Conservateur des hypothèques par application de l'article 4 de la loi du 25 octobre 1919, demeurent pareillement valables sous la même condition, même en tant qu'ils portent sur les marchandises.

ART. 94.

Le chapitre I de la loi du 25 octobre 1919 est abrogé.

Ze zullen eveneens gehouden zijn om aan dezen die er om zullen verzoeken, een getuigschrift af te leveren waarin vastgesteld wordt dat er ten laste van bedoelden handelaar geen inschrijving voorhanden is.

In beide gevallen, alsmede in het geval van artikel 76, zal de vermelding aangebracht door den bewaarder der Registers en medeondertekend door de verzoekende partij op den titel, het borderel, het uittreksel of het getuigschrift, dat de stukken vergeleken werden in aanwezigheid van de verzoekende partij en onder toezicht van deze laatste, den bewaarder van iedere aansprakelijkheid ontheffen.

Bijzondere beschikking.

ART. 91.

De bij artikel 20, 5°), van de wet van 16 December 1851 voorziene voorrechten ten gunste van de verkoopers van in de nijverheidsinrichtingen gebruikte machines en toestellen, moeten voortaan het voorwerp uitmaken van een inschrijving in het Handelsregister, folio van de inschrijving van den schuldenaar, overeenkomstig de vormvereischen voorzien in artikel 74.

Overgangsbepalingen.

ART. 92.

De vroeger, overeenkomstig de voorschriften van artikel 20, 5°), van de wet van 16 December 1851 in een speciaal op de griffie van de Rechtbank van Koophandel bewaard register ingeschreven voorrechten, zullen geldig blijven op voorwaarde dat binnen de drie maand volgend op het in werking treden van onderhavige wet, een bondige vermelding van deze inschrijving aangebracht worde in het Handelsregister, folio van de inschrijving van den schuldenaar, met verwijzing naar de oorspronkelijke inschrijving. Het behoort den bevoorrechten schuldeischer deze vermelding aan te vragen.

ART. 93.

De vroeger, in toepassing van artikel 4 der wet van 25 October 1919 in het Register van den Bewaarder der Hypotheken ingeschreven verpandingen, zullen eveneens onder dezelfde voorwaarde geldig blijven, zelfs dan wanneer ze op koopwaren slaan.

ART. 94.

Hoofdstuk I van de wet van 25 October 1919 wordt ingetrokken.

Sont également abrogés les articles 1762^{ter} à septies du Code Civil.

Donné à Bruxelles, le 19 novembre 1946.

Worden eveneens ingetrokken de artikelen 1762^{ter} tot septies van het Burgerlijk Wetboek.

Gegeven te Brussel, den

CHARLES.

PAR LE RÉGENT :

Le Ministre des Affaires Economiques,

VANWEGE DEN REGENT :

De Minister van Economische Zaken,

Henri LIEBAERT.

Le Ministre de la Justice,

De Minister van Justitie,

A. LILAR.
