

30 avril 1951

Loi - Code civil - Livre III - Titre VIII - Chapitre II, Section 2 bis : Des règles particulières aux baux commerciaux

Ce texte relève d'une matière transférée à la Région wallonne suite à la Sixième Réforme de l'État. Cette version est fournie par la base de données JUSTEL dépendant du SPF Justice. Pour plus d'informations, veuillez vous référer à la rubrique « Présentation » sur la page d'accueil du site Wallex.

Consolidation officielle

Chambre des représentants. Session ordinaire 1946-1947. Documents parlementaires. - Projet de loi n° 27 du 20 novembre 1946. - Amendements n°s 339, 362, 385 et 505. Session ordinaire 1947-1948. Documents parlementaires. - Rapport n° 20 du 19 novembre 1947 de M. Humblet. - Amendements n°s 60, 69, 74 et 82. Annales parlementaires. - Discussion. Séances des 9, 11, 16 et 18 décembre 1947. Documents parlementaires. - Texte adopté au premier vote, n° 101 du 18 décembre 1947. - Rapport complémentaire n° 128 du 14 janvier 1948 de M. Humblet. Annales parlementaires. - Discussion. Séance du 4 février 1948. Adoption. Séance du 5 février 1948. Sénat. Documents parlementaires. - Projet de loi n° 134 du 5 février 1948. Session ordinaire 1948-1949. Documents parlementaires. - Rapport n° 384 du 19 mai 1949 de M. Lohest. Session extraordinaire 1949. Documents parlementaires. - Amendements n°s 12, 13, 30 et 31. Annales parlementaires. - Séance du 26 octobre 1949. Session ordinaire 1949-1950. Documents parlementaires. - Rapport complémentaire n° 36 du 6 décembre 1949 de M. Lohest. - Amendements n°s 41, 43, 44, 51, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 79, 83, 93, 96, 111, 113, 116, 121, 122, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 136, 137, 143, 147, 155 et 161. Annales parlementaires. - Discussion. Séances des 20, 21 et 22 décembre 1949, 19, 24, 25, 26 et 31 janvier 1950, 2 et 8 février 1950. Documents parlementaires. - Texte adopté au premier vote n° 162 du 8 février 1950. - Second rapport complémentaire n° 214 du 6 avril 1950 de M. Lohest. Session extraordinaire 1950. Documents parlementaires. - Amendement n° 139. Annales parlementaires. - Séance du 17 octobre 1950. Documents parlementaires. - Troisième rapport complémentaire n° 156 du 25 octobre 1950 de M. Derbaix. - Amendements n°s 157, 158, 160 et 164. Annales parlementaires. - Discussion. Séances des 7 et 8 novembre 1950. - Adoption. Séance du 8 novembre 1950. Chambre des représentants. Documents parlementaires. - Projet de loi n° 265 du 9 novembre 1950. Session ordinaire 1950-1951. Documents parlementaires. - Rapport n° 124 du 19 décembre 1950 de M. Humblet. - Amendements n°s 125, 150 et 153. Annales parlementaires. - Discussion. Séance du 10 janvier 1951. Documents parlementaires. - Amendements n°s 169 et 185. - Rapport complémentaire n° 207 du 23 janvier 1951 de M. Humblet. - Amendements n°s 242, 254, 258 et 266. - Texte adopté au premier vote n° 292 du 20 février 1951. Annales parlementaires. - Discussion. Séance du 20 février 1951. - Adoption. Séance du 22 février 1951. Sénat. Documents parlementaires. - Projet de loi n° 169 du 22 février 1951. - Rapport n° 233 du 10 avril 1951 de M. Derbaix. - Amendement n° 242. Annales parlementaires. - Discussion. Séance du 24 avril 1951. - Adoption. Séance du 26 avril 1951.

Vu la loi du 22 décembre 1951, article 1^{er}, modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce;

Considérant qu'il y a lieu de fixer le montant des revenus d'immeubles, donnés en location en tout ou en partie, dont les baux ne sont pas soumis aux dispositions de la section IIbis du chapitre II du livre III, titre VIII du Code civil, relative aux règles particulières aux baux commerciaux;

.....

Sur la proposition de Nos Ministres qui en ont délibéré en conseil,

.....

Section II bis
Des règles particulières à certains baux à loyer.

Section 1
Des baux commerciaux.

Art. 1.

(L 29-06-1955, art. 1) Tombent sous l'application de la présente section les baux d'immeubles ou de parties d'immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès des parties en cours du bail, sont affectés principalement par le preneur ou par un sous-locataire à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public.

Art. 2.

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

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

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

3° Les baux consentis par les administrateurs provisoires des biens d'autrui;

4° (Les baux portant sur des immeubles dont les revenus modiques ne dépassent pas le montant fixé par un arrêté royal délibéré en conseil des ministres ainsi que les baux portant sur parties de ces immeubles. Cet arrêté pourra, en vue de déterminer les pouvoirs d'appréciation du juge et les modes de preuve qu'il sera autorisé à admettre, faire application des dispositions prévues par l'article 36 de la loi du 20 décembre 1950); (L 22-12-1951, art. 1)

5° (Les baux portant sur des immeubles expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique et qui sont consentis par l'administration publique ou par l'établissement d'utilité publique.) (L 22-12-1951, art. 2)

Section 2
De la durée du bail commercial

Art. 3.

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

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

Toutefois, le preneur peut mettre fin au bail en cours, à l'expiration (de chaque triennat), moyennant un préavis de six mois, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste. (L 29-06-1955, art. 1)

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

Le contrat de bail peut, en outre, autoriser le bailleur à mettre fin au bail à l'expiration (de chaque triennat), moyennant un préavis d'un an, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste, en vue d'exercer effectivement lui-même dans l'immeuble un commerce ou d'en permettre l'exploitation effective par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption. (L 29-06-1955, art. 1)

Art. 4.

La durée légale de la location s'applique :

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

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

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

Art. 5.

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

Section 3 De la révision du loyer.

Art. 6.

A l'expiration de chaque triennat, les parties ont le droit de demander au juge de paix la révision du loyer, à charge d'établir que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale de l'immeuble loué est supérieure ou inférieure d'au moins 15 p.c. au loyer stipulé dans le bail ou fixé lors de la dernière révision.

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

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

Section 4 Du droit du preneur d'aménager les lieux loués.

Art. 7.

Le preneur a le droit d'effectuer dans les lieux loués toute transformation utile à son entreprise, dont le coût ne dépasse pas trois années de loyer, à la condition de ne compromettre ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique du bâtiment et d'aviser au préalable le bailleur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'(huissier de justice) de tous les changements projetés, en lui communiquant les plans et devis afin de lui permettre de s'y opposer, le cas échéant, pour de justes motifs. (L 05-07-1963, art. 48)

Le bailleur qui, dans les trente jours de la réception de l'avis adressé par le preneur, ne lui a pas notifié, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'(huissier de justice), qu'il s'oppose à l'exécution de ces transformations, est réputé y consentir. (L 05-07-1963, art. 48)

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

En cas de sous-location, à usage commercial, le sous-locataire, désireux de transformer les lieux, doit en informer simultanément, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'(huissier de justice), le locataire principal et le propriétaire. L'un et l'autre doivent, à peine de déchéance, faire connaître au sous-locataire leur éventuelle opposition à l'exécution des transformations, dans les formes et délais susdits. En cas d'opposition du locataire principal ou du propriétaire, le sous-locataire qui persévère dans son intention, fait citer dans les trente jours le locataire principal et le propriétaire. (L 05-07-1963, art. 48)

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

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

Art. 8.

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

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

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

Art. 9.

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

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

Section 5

De la cession du bail et de la sous-location.

Art. 10.

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

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

Le preneur qui veut user du droit qui lui est reconnu à l'alinéa 1^{er} de sous-louer ou de céder son bail doit signifier au bailleur le projet d'acte de cession ou de sous-location et ce par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'(huissier de justice). Le bailleur qui croit avoir de justes motifs de s'opposer à la cession ou à la sous-location, est tenu de notifier, par les mêmes voies, son opposition motivée, dans les trente jours de la signification, à défaut de quoi il est réputé y donner son agrément. (L 05-07-1963, art. 48)

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

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

Art. 11.

(L 29-06-1955, art. 1) I. En cas de cession portant sur l'intégralité des droits du locataire principal, le cessionnaire devient le locataire direct du bailleur.

La sous-location totale accompagnée de la cession du fonds de commerce est assimilée à la cession du bail.

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

L'abstention du locataire principal de demander le renouvellement ou le rejet de la demande pour des motifs qui lui sont personnels, ne porte pas préjudice au droit du sous-locataire au renouvellement à condition que la demande de celui-ci, régulièrement adressée au locataire principal, ait été dénoncée au bailleur le même jour et dans les mêmes formes. Si le sous-locataire a communiqué sa demande au bailleur, celui-ci dénoncera de même copie de toute notification qu'il ferait au locataire principal.

Si la location principale prend fin avant l'échéance du bail par la faute, à l'initiative ou de l'accord du locataire principal, le sous-locataire devient le locataire direct du bailleur, aux conditions à déterminer de commun accord. A défaut d'accord, le juge, saisi par la partie la plus diligente, fixe ces conditions en équité et en ce qui concerne le loyer, fait application des dispositions de l'article 19.

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

Art. 11 bis .

(inséré par L 1997-04-13/43, art. 14, applicable aux contrats en cours au 31-05-1997) Si son bail ne le lui interdit pas, le preneur peut sous-louer une partie du bien à usage de résidence principale, à condition qu'il maintienne son commerce dans les lieux loués. Les alinéas 3 à 7 de l'article 4, §2, de la Section 11 du Livre III, Titre VIII, Chapitre II du Code civil sont applicables à cette sous-location, sous réserve des dispositions suivantes.

Si le preneur obtient le renouvellement du bail, conformément à l'article 14, alinéa 1^{er}, le sous-locataire en bénéficie dans la mesure de la durée de son propre bail. Toutefois, il ne peut invoquer à son profit les droits directs à l'égard du bailleur prévus par l'article 11 et l'article 14, alinéa 2.

Section 6

De la transmission du bien loué.

Art. 12.

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

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

Section 7

Du droit au renouvellement du bail.

Art. 13.

(Le preneur a le droit d'obtenir, par préférence à toute autre personne, le renouvellement de son bail pour la continuation du même commerce, soit à l'expiration de celui-ci, soit à l'expiration du premier ou à l'expiration du deuxième renouvellement, pour une durée de neuf années, sauf accord des parties constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge. Ce droit est limité à trois renouvellements.) (L 27-03-1970, art. 1)

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

Art. 14.

Le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement doit, à peine de déchéance, le notifier au bailleur par exploit d'(huissier de justice) ou par lettre recommandée dix-huit mois au plus, quinze mois au moins, avant l'expiration du bail en cours. La notification doit indiquer, à peine de nullité, les conditions auxquelles le preneur lui-même est disposé à conclure le nouveau bail et contenir la mention qu'à défaut de notification par le bailleur, suivant les mêmes voies et dans les trois mois, de son refus motivé de renouvellement, de la stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, le bailleur sera présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées. (L 05-07-1963, art. 48)

(A défaut d'accord entre parties, le sous-locataire qui, en vue de sauvegarder ses droits à l'égard du bailleur, comme prévu à l'article 11, II, alinéa 2, lui a dénoncé sa demande, cite le locataire principal et le bailleur dans les trente jours de la réponse négative reçue de l'un d'entre eux, ou si l'un ou l'autre se sont abstenus de répondre, dans les trente jours qui suivent l'expiration du délai de trois mois. Le bailleur qui n'a pas pris attitude à l'égard du sous-locataire peut, en cours d'instance, dans les délais qui lui sont impartis par le juge, invoquer son droit de reprise ou subordonner le renouvellement à des conditions différentes.) (L 29-06-1955, art. 1)

Si le preneur, forclos du droit au renouvellement, est, après l'expiration du bail, laissé en possession des lieux loués, il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée, auquel le bailleur pourra mettre fin moyennant un congé de dix-huit mois au moins, sans préjudice du droit, pour le preneur, de demander le renouvellement.

Dès le début du dix-huitième mois qui précède l'expiration du bail en cours, le preneur doit autoriser la visite des lieux par les amateurs éventuels conformément aux usages.

Art. 15.

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

Art. 16.

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

1° Sa volonté d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou de le faire occuper par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou l'adoption.

2° Sa volonté d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale.

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

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

Lorsque le bailleur est propriétaire du fonds de commerce qui est exploité dans l'immeuble loué et que le bail porte simultanément sur le bien loué et le fonds de commerce, il y a lieu de prendre en considération dans l'appréciation des manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours non seulement les obligations relatives à la jouissance de l'immeuble, mais encore celles relatives à l'exploitation du commerce, notamment celle d'assurer la conservation du fonds de commerce.

Si le preneur conteste que le bailleur soit fondé à se prévaloir des motifs visés aux alinéas précédents, il se pourvoit devant le juge dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion.

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

6° L'absence d'intérêt légitime dans le chef du preneur qui aurait commencé l'exploitation d'un commerce similaire dans le voisinage immédiat du bien loué avant l'expiration du délai prévu à l'article 14 pour la notification du bailleur en réponse à la demande de renouvellement du preneur ou qui disposerait, à cette même époque, dans le voisinage immédiat du bien loué d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble où il pourrait continuer son exploitation commerciale.

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

III. Le mineur, [¹ la personne protégée qui a été déclarée incapable de conclure un bail en vertu de l'article 492/1 du Code civil]¹, le nu-propiétaire, (...), (le présumé absent) ou leurs héritiers peuvent s'opposer au renouvellement du bail consenti hors de leur intervention s'ils ont repris la libre administration de leurs biens. (L 2003-02-13/36, art. 21, 002; ED : 01-06-2003) (L 2007-05-09/44, art. 36, 13°, 003; ED : 01-07-2007)

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

(1)(L 2013-03-17/14, art. 147, 004; En vigueur : 01-09-2014 (L 2014-05-12/02, art. 22))

Art. 17.

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

Art. 18.

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

Le juge statue en équité.

Art. 19.

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

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

Art. 20.

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

Art. 21.

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

Le preneur dispose, à dater de la notification de cette offre par lettre recommandée ou par exploit d'(huissier de justice), d'un délai de trente jours pour faire une offre égale par les mêmes moyens. (L 05-07-1963, art. 48)

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

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

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

Art. 22.

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

Art. 23.

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

Art. 24.

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

Section 8 De l'indemnité d'éviction.

Art. 25.

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

1° L'indemnité est égale à un an de loyer si le bailleur entend, soit affecter l'immeuble à une destination non commerciale par application du 2° de l'article 16, soit le reconstruire conformément au 3° de l'article 16. Toutefois, dans ce dernier cas, il n'est dû aucune indemnité si la démolition ou la reconstruction de l'immeuble ont été rendues nécessaires par son état de vétusté, par la force majeure ou par des dispositions légales ou réglementaires;

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

3° (L'indemnité est de trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé, si le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas dans les six mois et pendant deux ans au moins l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur. Cette indemnité n'est pas due si le bailleur donne à l'immeuble une affectation qui lui aurait permis la reprise

sans indemnité ou moyennant une indemnité égale ou inférieure à celle qu'il a dû supporter;) (L 29-06-1955, art. 1)

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

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

6° (L'indemnité d'éviction est de trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé, si le bailleur ou le nouveau preneur ouvre avant l'expiration d'un délai de deux ans un commerce similaire, sans en avoir donné connaissance au preneur sortant lors de son éviction. Le bailleur et le tiers nouvel occupant sont solidairement tenus.) (L 29-06-1955, art. 1)

Le montant des loyers rapportés par des sous-locations peut être déduit par le juge en tout ou en partie du loyer servant de base aux indemnités prévues au présent article et à l'article 16, IV.

(En cas de sous-location commerciale, le juge peut répartir l'indemnité entre le locataire principal et le sous-locataire.) (L 29-06-1955, art. 1)

Dans les cas visés aux 2°, (...) et 5° ci-dessus, le preneur peut se pourvoir devant le juge si l'indemnité apparaît manifestement insuffisante en raison du profit que le bailleur a retiré de l'éviction. (L 23-06-1955, art. 1)

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

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

Art. 26.

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

Art. 27.

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

Art. 28.

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

Section 9 De la procédure.

Art. 29.

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

Art. 30.

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

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

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

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

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

Art. 31.

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

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

Art. 32.

(Abrogé) (L 23-05-1973, art. 1)

Art. 33.

(Disposition transitoire)

Art. 34.

(Disposition transitoire)

Art. 35.

(Disposition transitoire)

Art. 36.

(Disposition transitoire)