

SENAT DE BELGIQUE

BELGISCHE SENAAAT

SESSION DE 1951-1952.

ZITTING 1951-1952.

SEANCE DU 12 FEVRIER 1952

VERGADERING VAN 12 FEBRUARI 1952.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner la proposition de loi tendant à modifier la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce.

Verslag van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsvoorstel tot wijziging der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

Présents : MM. ROLIN, Président; ANCOT, CAMBIER, CHOT, Mme CISELET, MM. CLYNMANS, CUSTERS, HANQUET, KLUYSKENS, LAGAE, LILAR, NIHOUL, RONSE, Mme VANDERVELDE, MM. VAN HEMELRIJCK, VAN REMOORTELT, VERMEYLEN et DERBAIX, Rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

La proposition de loi déposée par l'honorable M. Boulanger tend à apporter des modifications importantes aux articles 1^{er}, 11, 14, 18 et 25 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce, déjà modifiée par la loi du 22 décembre 1951.

Votre Commission de la Justice, après examen et discussion, s'est prononcée unanimement pour son rejet.

Nous résumerons brièvement les considérations qui ont motivé cette décision pour chacun des cinq articles de la proposition de loi.

Article Premier.

L'article 1^{er} de la proposition de loi est une disposition nouvelle remplaçant l'article 1^{er} de la loi du 30 avril 1951 et la modifiant sur deux points essentiels :

La première modification consiste à admettre qu'en cours de bail, l'affectation de l'immeuble loué à usage commercial, au sens de la loi du 30 avril 1951, pourra résulter non seulement d'un accord exprès, comme

Het wetsvoorstel van de geachte h. Boulanger bedoelt enkele belangrijke wijzigingen te brengen in de artikelen 1, 11, 14, 18 en 25 van de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds, gewijzigd bij de wet van 22 December 1951.

Uw Commissie van Justitie heeft het voorstel na onderzoek en bespreking eenparig verworpen.

Wij geven hierna een korte samenvatting van de overwegingen, die tot deze beslissing geleid hebben voor elk van de vijf artikelen van het wetsvoorstel.

Eerste Artikel.

Artikel 1 van het wetsvoorstel is een nieuwe bepaling ter vervanging van artikel 1 van de wet van 30 April 1951 en houdt twee voorname wijzigingen in.

Vooreerst wil het doen aannemen, dat, in de loop van de overeenkomst, de bestemming van het gehuurde goed voor handelsdoeleinden in de zin van de wet van 30 April 1951, niet alleen kan blijken uit

Voir :

Document du Sénat :

17 (Session 1951-1952) : Proposition de loi.

Zie :

Gedrukt Stuk van de Senaat :

17 (Zitting 1951-1952) : Wetsvoorstel.

prévu dans le texte légal, mais aussi d'un accord tacite entre bailleur et locataire.

Les développements de la proposition de loi ne contiennent aucune justification ni aucun argument en faveur de cette modification.

Votre Commission tient pour péremptoires les motifs qui ont inspiré le législateur de 1951 et elle considère comme antijuridique et dangereuse la modification proposée.

En effet, si, au moment de la conclusion du bail et dès l'entrée en jouissance, l'affectation commerciale du bien loué peut résulter avec une égale évidence aussi bien d'un accord exprès — c.-à-d. des termes mêmes de la convention — que d'un accord tacite, résultant de la nature du bien loué, de la qualité des parties — par ex.: la location verbale par un brasseur à un cabaretier d'un immeuble à usage de café —, il n'en va plus de même en cours du bail. Ici, il importe d'éviter toute équivoque et de ne pas encourager la tentation que pourrait avoir le preneur, de modifier en cours de bail l'affectation du bien loué, pour s'assurer le régime de faveur des baux commerciaux, et d'alléguer ensuite un acquiescement tacite du bailleur

Il est dès lors prudent, et d'ailleurs logique, puisque l'affectation, en cours de bail, implique une modification de la destination première, que pareille modification essentielle à la convention originaire de bail, ne puisse résulter que d'un accord exprès.

Soulignons d'ailleurs que cet accord exprès n'exige pas nécessairement un écrit. Il résulterait également d'un accord simplement verbal mais formel et exprès; la preuve de ce dernier ne pourrait être faite par témoins, que s'il était produit un commencement de preuve par écrit.

La seconde modification proposée à l'article 1^{er} de la loi du 30 avril 1951 consiste à étendre le champ d'application de la dite loi aux baux d'immeubles affectés principalement, non plus seulement, comme prévu à l'article 1^{er}, à l'exercice d'un commerce de détail et à l'activité d'un artisan directement en rapport avec le public, mais aussi à l'activité de tout artisan quelconque et même d'un petit industriel.

Votre Commission constate que, sur ce second point, la proposition de loi s'écarte complètement des critères adoptés dans la délimitation du champ d'application de la loi du 30 avril 1951. Elle estime qu'il serait dangereux et, en tous cas, prématuré, d'entrer dans cette voie, moins d'une année après la mise en application de la dite loi.

een uitdrukkelijke overeenkomst, zoals bepaald in de wettekst, maar ook uit een stilzwijgende overeenkomst tussen verhuurder en huurder.

De toelichting bij het wetsvoorstel bevat geen enkele reden of argument ten gunste van deze wijziging.

Uw Commissie houdt de redenen, die de wetgever in 1951 geleid hebben, voor afdoende, en beschouwt de voorgestelde wijziging als onjuridisch en gevaarlijk.

Wel kan bij het afsluiten van de overeenkomst en bij de ingenottreding zelf de bestemming van het goed voor handelsdoeleinden evenzeer blijken uit een uitdrukkelijke overeenkomst — d.w.z. uit de termen zelf van de overeenkomst — als uit een stilzwijgende overeenkomst, gegrond op de aard van het gehuurde goed, de hoedanigheid van partijen, bv.: mondelinge verhuring door een brouwer aan een caféhouder van een goed dat als café gebruikt wordt, — doch dit geldt niet meer in de loop van de overeenkomst. Hier moet elke verwarring uitgesloten worden en mag de verleiding niet ontstaan voor de huurder om de bestemming van het goed in de loop van de overeenkomst te veranderen ten einde de gunstregeling voor handelshuurovereenkomsten te genieten, en zich vervolgens te beroepen op de stilzwijgende instemming van de verhuurder.

Het is derhalve voorzichtig, en trouwens logisch, dat een zo belangrijke wijziging in de oorspronkelijke overeenkomst niet dan uit een uitdrukkelijke overeenkomst kan ontstaan, daar toch de bestemming in de loop van de overeenkomst een wijziging in zich sluit van de oorspronkelijke bestemming.

Er zij overigens op gewezen, dat deze uitdrukkelijke overeenkomst niet noodzakelijk schriftelijk moet wezen. Ze kan evengoed blijken uit een mondelinge, doch formele en uitdrukkelijke overeenkomst; bewijs hiervan kan slechts dan geleverd worden door getuigen, wanneer er een begin van schriftelijk bewijs aanwezig is.

Als tweede wijziging in artikel 1 der wet van 30 April 1951 wordt voorgesteld de werkingsfeer van deze wet uit te breiden tot verhuurde goederen, die nu niet meer alleen, zoals bepaald in artikel 1, hoofdzakelijk bestemd zijn tot uitoefening van kleinhandel of tot de werkzaamheden van een ambachtsman, die rechtstreeks in betrekking is met het publiek, maar ook tot de werkzaamheden van om het even welke ambachtsman en zelfs van een kleine industrieel.

Uw Commissie merkt op dat het wetsvoorstel op dit tweede punt geheel afwijkt van de criteria, die bij de begrenzing van de werkingsfeer van de wet van 30 April 1951 werden aangenomen. Zij acht het gevaarlijk, en in elk geval voorbarig, hierop in te gaan nu de bedoelde wet nog geen jaar van toepassing is.

Elle souligne d'autre part que l'objectif de la loi du 30 avril 1951 consiste à établir, dans le cadre de la législation sur le louage des choses, « des règles particulières aux baux commerciaux ». Ce régime spécial et nouveau du bail commercial, qui doit assurer la protection du locataire commerçant, ne s'impose et ne se justifie que dans la mesure où le commerçant et l'artisan exercent leur activité dans l'immeuble loué et y entretiennent un contact direct avec la clientèle. Lorsque l'activité du commerçant ou de l'artisan s'exerce en dehors de l'immeuble loué, lorsqu'elle n'entraîne de contact avec la clientèle qu'en dehors de cet immeuble, cette activité n'est influencée en rien par les conditions d'occupation du bien loué. Le bail, dans ce cas, n'est pas un bail commercial au sens de la loi du 30 avril 1951. C'est un bail d'habitation, un bail à loyer, qui reste régi par les règles du droit commun.

La situation est la même à l'endroit de l'industriel, qu'il soit gros ou petit industriel. Dans la mesure où, dans l'immeuble loué, il entretient un contact régulier avec sa clientèle et lui vend en détail les produits de sa fabrication, le bail de cet immeuble sera un bail commercial, à la condition que ce commerce de détail constitue l'affectation principale de l'immeuble loué.

D'autre part, la distinction établie par la proposition de loi entre le petit et le gros industriel est arbitraire et juridiquement indéfendable.

Telles sont les raisons qui amenèrent votre Commission unanime à rejeter l'article 1^{er} de la proposition de loi.

Art. 2.

L'article 2 de la proposition de loi tend à compléter le second alinéa de l'article 11, II, de la loi du 30 avril 1951. Ce second alinéa de l'article 11, II, stipule qu'en cas de sous-location faite ensemble avec la location du fonds de commerce, s'il est mis fin anticipativement au bail principal, à l'initiative ou de l'accord du locataire principal, le sous-locataire devient locataire direct du bailleur, aux conditions du bail principal.

L'article 2 de la proposition de loi tend à ajouter à la disposition ci-dessus, les mots suivants : « nonobstant toutes dispositions contraires », voulant ainsi exprimer dans le texte même, que la disposition de l'alinéa 2 de l'article 11, II, a un caractère impératif et que les parties ne peuvent y déroger par leurs conventions particulières.

Votre Commission estime que c'est là, chose inutile; la disposition dont il s'agit est une disposition impérative, comme d'ailleurs l'ensemble des dispositions de la loi ayant pour objet d'assurer la protection du locataire-commerçant, à la seule exception de celles qui, en termes exprès réservent aux parties le droit d'y déroger.

Verder wijst zij er op dat de wet van 30 April 1951 er op gericht is, binnen het kader van de wetgeving op de huur van goederen « bijzondere regelen te stellen voor de handelshuurovereenkomsten ». Deze nieuwe en speciale regeling inzake handelshuurovereenkomsten, ter bescherming van de handeldrijvende huurder, is slechts in zoverre geboden en verantwoord als de handelaar en de ambachtsman hun werkzaamheden verrichten in het gehuurde goed en er rechtstreeks in contact blijven met hun klanten. Wanneer de handelaar of ambachtsman zijn werk verricht buiten het gehuurde goed, wanneer hun betrekkingen met de klanten buiten dat goed plaats hebben, worden die werkzaamheden in genedele beïnvloed door de gebruiksvoorwaarden van het gehuurde goed. In dat geval is de huur dan ook geen handelshuurovereenkomst in de zin van de wet van 30 April 1951. Dan hebben wij te doen met huishuur, die onder de regelen van het gemeen recht valt.

Hetzelfde geldt ook ten opzichte van nijveraars, zowel grote als kleine. In zoverre zij in het gehuurde goed geregeld contact houden met hun klanten en de door hen vervaardigde producten in het klein verkopen, is de huur van dat goed een handelshuurovereenkomst, op voorwaarde dat deze kleinhandel de voornaamste bestemming is van het gehuurde goed.

Overigens het onderscheid, dat in het wetsvoorstel gemaakt wordt tussen een kleine en een grote industrieel, is willekeurig en juridisch onhoudbaar.

Dit zijn de redenen, waarom uw Commissie het eerste artikel van het wetsvoorstel eenparig verwierp.

Art. 2.

Artikel 2 van het voorstel wil het tweede lid van artikel 11, II, der wet van 30 April 1951 aanvullen. Het tweede lid van artikel 11, II, bepaalt dat, in geval van onderverhuring tegelijk met de huur van het handelsfonds, de onderhuurder rechtstreeks huurder van de verhuurder wordt, tegen de voorwaarden van de hoofdhuur, indien er, op initiatief of met instemming van de hoofdhuurder, een einde aan de hoofdhuur wordt gemaakt vóór haar vervaltijd.

Artikel 2 van het voorstel wil aan bovenstaande bepaling de volgende woorden toevoegen : « niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten », en aldus in de tekst zelf uitdrukken dat de bepaling van het tweede lid van artikel 11, II, een gebiedend karakter heeft en dat partijen daarvan in hun particuliere overeenkomsten niet kunnen afwijken.

Uw Commissie meent dat zulks nutteloos is; bedoelde bepaling is een gebiedende bepaling, zoals trouwens het geheel van de bepalingen der wet welke tot doel heeft de huurder-handelaar te beschermen, met uitzonderling alleen van die bepalingen waarin uitdrukkelijk aan partijen het recht wordt verleend om er van af te wijken.

L'intention du législateur de conférer à ces dispositions le caractère impératif a été confirmée en termes formels au cours des discussions publiques du Sénat et de la Chambre.

Il en résulte que le but poursuivi sur ce point par les auteurs de la proposition de loi, est dès à présent atteint, puisque serait nulle et non avenue, la clause d'un contrat de sous-location stipulant que celle-ci prendra fin, du jour où il sera mis fin anticipativement au bail principal, à l'initiative ou de l'accord du locataire principal.

En conséquence la Commission unanime a rejeté l'article 2.

Art. 3.

L'article 3 de la proposition de loi vise l'article 14 de la loi du 30 avril dernier, lequel fixe le délai et les formes dans lesquels le preneur commerçant peut exercer son droit au renouvellement du bail. Il tend à rouvrir ce délai pendant trois mois à dater de l'entrée en vigueur de la loi.

La Commission unanime a fait à cette proposition, telle qu'elle est libellée, une objection de forme : c'est en réalité une disposition transitoire, qui n'exercera ses effets que pendant les trois mois suivant le vote de la loi. Elle ne pourrait dès lors, en tous cas, prendre place, que dans le chapitre des dispositions transitoires et en aucune façon à l'article 14, qui est une des dispositions définitives de la loi du 30 avril 1951, qui remplacent dans le Code civil les articles 1762bis à 1762septimo inclus, abrogés.

Quant au fond, la disposition est conçue en termes absolument trop généraux. Telle qu'elle est libellée, elle aurait pour résultat de rouvrir les délais au profit de tous les locataires-commerçants dont le bail expire dans les 18 mois de la loi à intervenir, c.-à-d. non pas seulement pour ceux qui, par ignorance ou imprévoyance, ont omis d'exercer leur droit dans les délais légaux ou qui, l'ayant exercé, ont vu leur demande rejetée pour vice de forme, mais aussi pour ceux qui, ayant exercé leur droit dans les formes et délais prévus, ont échoué, le bailleur s'étant opposé au renouvellement pour l'un des motifs reconnus valables par la loi.

Pour ce double motif, la Commission a rejeté l'article 3, à l'unanimité sauf une abstention.

Art. 4.

L'article 4 de la proposition de loi vise l'article 18 de la loi du 30 avril. Il tend à fixer à 3 mois, au lieu de 30 jours, le délai imparti au locataire pour se pourvoir devant le juge de paix en cas de désaccord per-

De bedoeling van de wetgever om aan die bepalingen een gebiedend karakter te geven werd formeel bevestigd tijdens de openbare besprekingen in de Senaat en in de Kamer.

Hieruit volgt dat het doel, dat de indieners van het voorstel in dit verband nastreven, reeds nu bereikt is, vermits het beding van een contract van onderverhuur bepalende dat deze laatste een einde zal nemen de dag waarop, op het initiatief of met instemming van de hoofdhuurder, aan de hoofdhuur een einde zal gemaakt worden vóór haar vervaltijd, nietig zou zijn en als onbestaande zou beschouwd worden.

Derhalve heeft uw Commissie artikel 2 eenparig verworpen.

Art. 3.

Artikel 3 van het voorstel heeft betrekking op artikel 14 der wet van 30 April 1951 jl., waarbij wordt bepaald binnen welke termijn en in welke vormen de huurder-handelaar zijn recht op hernieuwing van de huur mag uitoefenen. Het wil de termijn opnieuw openstellen gedurende drie maanden te rekenen van de inwerkingtreding der wet.

Tegen het aldus uitgedrukt voorstel heeft de Commissie eenparig een vormopwerping gemaakt : het is inderdaad een overgangsbepaling, die slechts uitwerking zal hebben gedurende drie maanden volgende op de aanneming van de wet. Zij zou dan ook in elk geval slechts kunnen ondergebracht worden in het hoofdstuk der overgangsbepalingen en geenszins in artikel 14, dat een der definitieve bepalingen der wet van 30 April 1951 is, welke in het Burgerlijk Wetboek de afgeschafte artikelen 1762bis tot en met 1762septimo vervangen.

Wat de grond betreft, is de bepaling in al te algemene termen gesteld. Zoals zij thans luidt, zou zij tot gevolg hebben de termijnen opnieuw te openen voor al de huurders-handelaars wier huurovereenkomst verstrijkt binnen 18 maanden na de tot stand te komen wet, d.w.z. niet allen voor hen die, uit onwetendheid of door gebrek aan vooruitzicht, nagelaten hebben hun recht binnen de wettelijke termijnen uit te oefenen of voor diegenen wier aanvraag wegens vormgebrek werd verworpen, doch ook voor hen die hun recht in de gestelde vormen en termijnen hebben uitgeoefend, maar afgewezen werden op grond van het feit dat de verhuurder zich tegen de hernieuwing verzette om een bij de wet als geldig erkende reden.

Om die tweevoudige reden heeft de Commissie eenparig, op één onthouding na, artikel 3 verworpen.

Art. 4.

Artikel 4 van het voorstel doelt op artikel 18 der wet van 30 April 1951. Het wil de termijn tijdens welke de huurder zich vóór de vrederechter kan voorzien, ingeval onenigheid over de door elke partij voor

sistant sur les conditions mises par l'une et l'autre parties au renouvellement du bail.

Le délai d'un mois paraît à votre Commission bien suffisant.

On conçoit le délai de 3 mois, lorsqu'il s'agit pour le locataire de se prononcer sur le principe et sur les conditions du renouvellement de son bail.

Ici, le locataire n'a pas à réfléchir longuement : il a fait à son propriétaire des propositions de prix et de conditions pour le renouvellement de son bail. Le propriétaire lui a répondu par des contre-propositions. Il s'agit simplement pour le locataire de décider s'il accepte ces contre-propositions, ou bien s'il les soumet à la décision du juge de paix. Un mois est bien suffisant !

La Commission unanime a rejeté l'article 4.

A la question posée de savoir quel était le point de départ de ce délai de 30 jours imparti au locataire pour se pourvoir devant le juge, il a été répondu que c'était la réponse du bailleur constatant le désaccord entre parties sur les conditions proposées au renouvellement du bail.

Art. 5.

L'article 5 de la proposition de loi vise l'article 25 de la loi du 30 avril 1951, lequel fixe les conditions et le taux de l'indemnité d'éviction due au locataire commerçant, dans certains cas de non-renouvellement de son bail.

La modification proposée au texte légal — suppression du mot « similaire » au 2° de l'article 25 — a pour résultat d'imposer le paiement d'une indemnité d'éviction égale à 2 années de loyer, chaque fois que le bailleur, ayant mis fin au bail pour motif d'occupation personnelle, exerce dans l'immeuble un commerce quelconque, même non similaire à celui du locataire évincé.

Le motif invoqué dans les développements de la proposition est le suivant : que le commerce exercé par le bailleur soit ou non similaire, le locataire évincé a la même difficulté à trouver un autre immeuble.

La proposition a provoqué de la part de la Commission diverses observations :

1. La modification proposée manque de logique. Elle devrait imposer le paiement de l'indemnité d'éviction à tous les cas de non renouvellement du bail pour cause d'occupation personnelle du bien par le bailleur. Au point de vue des intérêts du locataire évincé, il n'y a aucune différence à faire entre l'occu-

de la huurhernieuwing gestelde voorwaarden blijft bestaan, van 30 dagen op 3 maanden brengen.

Een termijn van één maand schijnt aan uw Commissie ruim voldoende.

Men begrijpt de termijn van drie maanden, wanneer de huurder zich uit te spreken heeft over het beginsel en de voorwaarden van hernieuwing van zijn overeenkomst.

Hier heeft de huurder niet lang na te denken : hij heeft aan zijn eigenaar prijzen en voorwaarden voorgesteld ter hernieuwing van de overeenkomst. De eigenaar heeft geantwoord met tegenvoorstellen. De huurder moet dus maar alleen beslissen of hij de tegenvoorstellen aanneemt of ze aan de beslissing van de vrederechter onderwerpt. Een maand is zeker genoeg !

Uw Commissie verwierp artikel 14 bij eenparigheid.

Op de vraag wanneer de termijn van dertig dagen, waarbinnen de huurder zich op de vrederechter kan beroepen, ingaat, werd geantwoord dat dit is bij het antwoord van de verhuurder, waarin deze vaststelt dat partijen het niet eens zijn over de voorwaarden tot hernieuwing van de overeenkomst.

Art. 5.

Artikel 5 van het voorstel doelt op artikel 25 der wet van 30 April 1951 waarbij de voorwaarden en het bedrag worden bepaald van de uitwinningvergoeding, aan de huurder-handelaar verschuldigd in sommige gevallen van niet-hernieuwing van de huurovereenkomst.

De voorgestelde wijziging — weglating van het woord « gelijkaardig » in artikel 25, 2° — bedoelt een uitwinningvergoeding ten bedrage van twee jaar huur op te leggen, wanneer de verhuurder aan de overeenkomst een einde heeft gemaakt, om het goed zelf te betrekken, doch er om het even welke handel begint in te drijven, al is die ook niet van gelijke aard als de handel van de uitgezette huurder.

Als reden hiervoor wordt in de toelichting van het wetsvoorstel aangegeven : of de handel van de verhuurder al dan niet gelijkaardig is, de uitgezette huurder heeft evenveel moeite om een ander pand te vinden.

Op dit voorstel maakte de Commissie verschillende opmerkingen :

1. De voorgestelde wijziging is niet logisch. Ze zou een uitwinningvergoeding moeten opleggen in alle gevallen, waarin de huur niet hernieuwd wordt wegens persoonlijke betrekking van het goed door de verhuurder. Uit het oogpunt van de belangen van de uitgewonnen huurder, is er geen verschil te maken

pation personnelle par le bailleur à des fins civiles et l'exercice d'un commerce non similaire.

2. L'indemnité d'éviction égale à 2 années de loyer se justifie, en cas d'exercice par le bailleur d'un commerce similaire. Il y a là un fait de concurrence illicite contre lequel, le fonds de commerce du locataire évincé doit être protégé efficacement. Cet élément de concurrence illicite disparaissant en cas d'exercice d'un commerce non similaire, l'indemnité d'éviction égale à deux années de loyer ne se justifie en tous cas pas.

3. Le principe, consacré par la proposition de loi en son article 5, de l'octroi d'une indemnité d'éviction en cas d'occupation par le bailleur, du bien loué — sans exercice d'un commerce similaire — est en opposition avec toute l'économie de la loi du 30 avril 1951 et avec les intentions certaines du législateur. Il a été affirmé par des déclarations réitérées et non contredites à la tribune du Parlement, au cours de la discussion publique de la loi, que le droit du propriétaire-bailleur de s'opposer au renouvellement du bail pour user personnellement de son droit de propriété par l'occupation du bien — sans exercer de commerce similaire — restait intact et absolu et devait prévaloir sur l'intérêt du locataire-commerçant à continuer son occupation.

Cela exclut évidemment toute indemnité d'éviction.

La Commission unanime a rejeté l'article 5.

Sur l'ensemble de la proposition de loi, la Commission a émis à l'unanimité un vote négatif.

Elle a approuvé également à l'unanimité, le présent rapport.

Le Rapporteur,
Ch. DERBAIX.

Le Président,
H. ROLIN.

tussen persoonlijk gebruik door de verhuurder voor burgerlijke doeleinden en de uitoefening van een ongelijkaardige handel.

2. De uitwinningsvergoeding ten bedrage van twee jaar huur is verantwoord, wanneer de verhuurder een gelijkaardige handelszaak begint. Het geldt hier ongeoorloofde concurrentie, waartegen de handelszaak van de uitgewonnen huurder doelmatig moet beschermd worden. Daar deze ongeoorloofde concurrentie wegvalt in geval van uitoefening van een ongelijkaardige handel, is de uitwinningsvergoeding ten bedrage van twee jaar huur in elk geval onverantwoord.

3. De regel, die het wetsvoorstel in artikel 5 bevat, n.l. dat een uitwinningsvergoeding verschuldigd is ingeval het goed door de verhuurder wordt betrokken, zonder uitoefening van een gelijkaardige handel, is in strijd met geheel de economie van de wet van 30 April 1951 en met de bedoeling van de wetgever. Bij de openbare bespreking van de wet in het Parlement werd in uitdrukkelijke, herhaalde en niet tegengesproken verklaringen bevestigd, dat het recht van de eigenaar zich tegen hernieuwing van de huur te verzetten om zijn eigendom voor persoonlijke doeleinden te gebruiken door betrekking van het goed — zonder een gelijkaardige handel te beginnen — onaangetast bleef en de voorrang moest hebben boven het belang van de handeldrijvende huurder om het goed verder te gebruiken.

Dit sluit natuurlijk elke uitwinningsvergoeding uit.

De Commissie verwierp artikel 5 bij eenparigheid.

Over het wetsvoorstel in zijn geheel bracht de Commissie bij eenparigheid een negatieve stemming uit.

Dit verslag keurde zij bij eenparigheid goed.

De Verslaggever,
Ch. DERBAIX.

De Voorzitter,
H. ROLIN.