

## SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1951-1952.

RÉUNION DU 27 NOVEMBRE 1951.

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

## BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1951-1952.

COMMISSIEVERGADERING VAN 27 NOVEMBER 1951.

**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. KLUYSKENS, Président; CAMBIER, CHOT, M<sup>me</sup> CISELET, MM. CLYNMANS, CUSTERS, HANQUET, LAGAE, NIHOUL, ORBAN, M<sup>me</sup> VANDERVELDE, MM. VAN GERVEN, VERMEYLEN et DERBAIX, rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

La proposition de loi n<sup>o</sup> 426 de nos honorables collègues MM. Boulanger et consorts tend à compléter le texte de l'article 33 des dispositions transitoires de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux et à y ajouter une disposition imposant au bailleur, qui use de la faculté de mettre fin au bail commercial en cours, par un préavis de six mois et en vue d'occupation personnelle, l'obligation de payer dans tous les cas au locataire congédié, les indemnités d'éviction prévues aux alinéas 1, 2 et 3 de l'article 25 de la dite loi.

Dans l'esprit des auteurs de la proposition de loi, cette disposition impérative nouvelle s'impose à raison de l'imprécision du texte de l'article 33 et pour mettre fin aux interprétations divergentes des parties intéressées et aux décisions contradictoires de la Jurisprudence.

La Commission de la Justice, saisie de la proposition de loi, a procédé à un nouvel examen des dispositions de l'article 33 fixant le régime des baux commerciaux en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi.

Cet examen a confirmé l'interprétation qui, au cours des longues discussions de la loi du 30 avril 1951, a été donnée à ces dispositions. Nous la résumerons ci-après.

Voir :

*Document du Sénat :*

426 (Session de 1950-1951) : Proposition de loi.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het wetsvoorstel n<sup>o</sup> 426 van onze geachte collega, de h. Boulanger c.s., wil de tekst aanvullen van artikel 33 der overgangsbepalingen der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten en daaraan een bepaling toevoegen volgens welke de verhuurder die gebruik maakt van de vrijheid om aan de lopende handelshuurovereenkomst een einde te maken door een opzegging van zes maanden ten einde het pand zelf te betrekken, de uitwinningvergoedingen voorzien bij alinea's 1, 2 en 3 van artikel 25 van genoemde wet, in alle gevallen aan de opgezegde huurder moet betalen.

In de geest van de indieners van het wetsvoorstel, dringt deze nieuwe gebiedende bepaling zich op wegens het gebrek aan nauwkeurigheid van de tekst van artikel 33 en om een einde te maken aan de uiteenlopende interpretaties van de betrokken partijen en aan de tegenstrijdige beslissingen van de rechtbanken.

De Commissie van Justitie, belast met het onderzoek van het wetsvoorstel, heeft de bepalingen van artikel 33, waarbij het stelsel der op het ogenblik van de inwerkingtreding van de wet lopende handelshuurovereenkomsten wordt geregeld, andermaal nagegaan.

Dit onderzoek leidde tot bevestiging van de interpretatie die tijdens de langdurige behandeling van de wet van 30 April 1951 aan die bepalingen werd gegeven. We vatten ze hierna samen.

Zie :

*Gedr. Stuk van de Senaat :*

426 (Zitting 1950-1951) : Wetsvoorstel.

Les considérations qui vont suivre font apparaître que, sauf sur un point précis, cette interprétation rencontre exactement le but poursuivi par les auteurs de la proposition de loi.

Rappelons tout d'abord, en en soulignant la portée, les dispositions de l'article 33 fixant le régime des baux en cours, au jour de l'entrée en vigueur de la loi, en ce qui concerne leur durée et l'octroi de l'indemnité d'éviction.

L'alinéa premier de l'article 33 consacre, en termes formels, le principe de l'application aux baux en cours, de l'ensemble des dispositions de la loi : « La présente loi est applicable aux baux commerciaux en cours. »

Une exception est prévue aux alinéas 3 à 5 inclus du même article 33, lesquels fixent, pour la durée des baux en cours, des règles particulières dérogeant expressément à l'article 3 de la loi fixant à 9 années au moins la durée initiale du bail commercial.

Ces dispositions spéciales peuvent se résumer comme suit :

1° Les baux commerciaux en cours, dont le terme contractuel échoit plus de 18 mois après l'entrée en vigueur de la loi — c'est-à-dire après le 20 novembre 1952 — prendront fin à l'échéance de leur terme contractuel.

2° Les baux commerciaux en cours, dont le terme contractuel échoit moins de 18 mois après l'entrée en vigueur de la loi — c'est-à-dire avant le 20 novembre 1952 — seront prorogés et l'échéance de leur terme sera reportée jusqu'à l'expiration du délai de 18 mois suivant l'entrée en vigueur de la loi, soit jusqu'au 20 novembre 1952.

3° Les baux commerciaux en cours de prorogation en vertu des lois antérieures, ceux renouvelés par tacite reconduction et ceux en cours de durée indéterminée, jouiront d'une prorogation nouvelle reportant l'échéance de leur terme à 18 mois après l'entrée en vigueur de la loi, soit au 20 novembre 1952.

A ces diverses catégories de baux en cours, les dispositions légales réglant le droit au renouvellement du bail et l'octroi de l'indemnité d'éviction, s'appliquent :

Le droit au renouvellement du bail, à l'échéance de son terme contractuel ou prorogé, peut s'exercer par le locataire, dans les délais et formes prévues à l'article 14.

Le droit de s'opposer au renouvellement est ouvert au bailleur dans les conditions, formes et délais de l'article 16.

Le droit à l'indemnité d'éviction au profit du locataire privé du renouvellement du bail par l'opposition justifiée du bailleur, s'exerce dans les conditions prévues aux articles 25 et suivants.

Uit de volgende beschouwingen blijkt dat die interpretatie, op een bepaald punt na, volkomen strookt met het doel van de indieners van het wetsvoorstel.

Vooreerst dient gewezen op de draagwijdte van artikel 33, waarbij het stelsel wordt bepaald van de bij de inwerkingtreding van de wet lopende huurovereenkomsten, wat betreft hun duur en de toekenning van de uitwinning-vergoeding.

Lid één van artikel 33 bekrachtigt formeel het beginsel van de toepassing op de lopende huurovereenkomsten van het geheel der bepalingen van de wet : « Deze wet is van toepassing op de lopende handelshuurovereenkomsten. »

Een uitzondering komt voor in de alinea's 3 t/m 5 van hetzelfde artikel 33, waarin, voor de duur van de lopende huurovereenkomsten, bijzondere regels worden gesteld, die uitdrukkelijk afwijken van artikel 3 der wet waarbij bepaald wordt dat de aanvankelijke duur van de handelshuurovereenkomst niet korter mag zijn dan 9 jaar.

Die bijzondere bepalingen kunnen samengevat worden als volgt :

1° De lopende handelshuurovereenkomsten, waarvan de contractuele termijn meer dan 18 maanden na de inwerkingtreding van de wet, d.w.z. na 20 November 1952, verstrijkt, vervallen bij het verstrijken van de contractuele termijn;

2° De lopende handelshuurovereenkomsten waarvan de contractuele termijn minder dan 18 maanden na de inwerkingtreding van de wet, d.w.z. vóór 20 November 1952 verstrijkt, worden verlengd en hun termijn wordt verschoven tot bij het verstrijken van de termijn van 18 maanden volgende op de inwerkingtreding van de wet, d.i. tot 20 November 1952.

3° De handelshuurovereenkomsten die verlengd zijn krachtens de vorige wetten, diegene die stilzwijgend verlengd zijn zomede die met een onbepaalde duur, worden opnieuw verlengd, derwijze dat de termijn er van vervalt 18 maanden na de inwerkingtreding van de wet, d.i. op 20 November 1952.

Voor die verschillende categorieën van lopende huurovereenkomsten gelden de wettelijke bepalingen tot regeling van het recht op hernieuwing van de huurovereenkomst en de toekenning van een uitwinningvergoeding :

Het recht op hernieuwing van de huurovereenkomst, bij het verstrijken van de contractuele of verlengde termijn, kan uitgeoefend worden door de huurder, binnen de termijn en volgens de vormen als bepaald in artikel 14.

Het recht om zich tegen de hernieuwing te verzetten staat open voor de verhuurder, volgens de voorwaarden, vormen en termijnen van artikel 16.

Het recht op de uitwinningvergoeding ten bate van de huurder aan wie de hernieuwing van de huurovereenkomst geweigerd is door het verantwoord verzet van de verhuurder, wordt uitgeoefend onder de voorwaarden bepaald in artikel 25 en volgende.

A la règle générale ci-dessus rappelée de la prorogation des baux commerciaux en cours, jusqu'à l'expiration des 18 mois suivant l'entrée en vigueur de la loi, soit jusqu'au 20 novembre 1952, il est prévu une exception dans une disposition introduite en faveur du bailleur. C'est l'alinéa 4 de l'article 33 : « Dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, le bailleur a pu, en vue d'occuper par lui-même ou par ses ayants-droit, le bien loué, mettre fin au bail en cours par un préavis de six mois. »

Cette disposition exceptionnelle s'applique aux baux en cours de prorogation légale, de tacite reconduction ou de durée indéterminée, ainsi qu'aux baux dont le terme contractuel antérieur au 20 novembre 1952, s'est vu prorogé jusqu'à cette date.

Elle ne s'applique pas aux baux en cours dont le terme contractuel est postérieur au 20 novembre 1952; il ne se concevrait pas que le bailleur qui a concédé la jouissance pour une période déterminée toujours en cours, puisse, au mépris de son engagement, mettre fin au bail anticipativement.

Et c'est ici que se pose la question de l'indemnité d'éviction visée par la proposition de loi. Elle se pose comme suit :

Lorsque, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, le bailleur, usant de la faculté exceptionnelle prévue à l'alinéa 4 de l'article 33, a mis fin par un préavis de six mois pour occupation personnelle, à un bail commercial en cours de prorogation, le locataire ainsi évincé a-t-il droit à l'indemnité d'éviction prévue à l'article 25 ?

La notion juridique de l'indemnité d'éviction en faveur du locataire commercial expulsé à pris naissance dans la loi du 30 mai 1931, par une disposition devenue l'article 1762<sup>4</sup> du Code Civil qui est restée, au dire des praticiens du droit d'une application rarissime.

Elle est devenue l'une des dispositions essentielles de la loi du 30 avril 1951 et constitue un élément principal de la protection du fonds de commerce.

Le législateur de 1951, comme celui de 1931, a octroyé cette indemnité au locataire commercial évincé, non pas comme une conséquence nécessaire et automatique de la résiliation du bail, mais comme une compensation logique et équitable due au locataire évincé, en suite de l'enrichissement et des avantages résultant pour le bailleur de cette résiliation et de certaines circonstances qui peuvent l'accompagner; ce sont notamment l'exercice d'un commerce similaire, l'offre par un tiers d'un loyer supérieur ou encore l'inexécution par le bailleur des intentions dont il s'est prévalu pour obtenir la résiliation du bail.

Op de algemene hierboven in herinnering gebrachte regel van de verlenging der lopende handelshuurovereenkomsten, tot het verstrijken der 18 maanden die op de inwerkingtreding der wet volgen, zegge tot 20 November 1952, wordt een uitzondering voorzien in een ten voordele van de huurder ingelaste bepaling, en wel door alinea 4 van artikel 33 : « Binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de wet kon de verhuurder aan de huur een einde maken, mits daarvan zes maanden te voren kennis te geven, om het verhuurde goed zelf te betrekken of het door zijn rechtverkrijgenden te laten betrekken. »

Die uitzonderingsbepaling geldt voor de huurovereenkomsten die hetzij wettelijk, hetzij stilzwijgend verlengd werden of een onbepaalde duur hebben, zomede op de huurovereenkomsten waarvan de contractuele termijn, die vóór 20 November 1952 verstrijkt, tot die datum is verlengd.

Zij geldt niet voor de lopende huurovereenkomsten, waarvan de contractuele termijn na 20 November 1952 verstrijkt; het ware niet te begrijpen dat de verhuurder die het genot voor een bepaalde, nog steeds lopende periode heeft afgestaan, ten spijte van zijn verbintenis, bij voorbaat een einde zou kunnen maken aan de huurovereenkomst.

En hier rijst nu de kwestie van de uitwinningsvergoeding bedoeld bij dit wetsvoorstel. Zij stelt zich als volgt :

Wanneer, binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de wet, de verhuurder gebruik maakt van de buitengewone vrijheid van alinea 4 van artikel 33 en, door de huur zes maanden vooraf op te zeggen om het goed zelf te betrekken, een einde heeft gemaakt aan een verlengde handelshuurovereenkomst, heeft de huurder dan recht op de uitwinningsvergoeding van artikel 25 ?

Het juridisch begrip van de uitwinningsvergoeding ten gunste van de uitgezette huurder is ontstaan in de wet van 30 Mei 1931, door een bepaling die artikel 1762<sup>4</sup> van het Burgerlijk Wetboek geworden is en die, volgens de praktijks van het recht, uitzonderlijk zelden van toepassing is.

Zij is een der voornaamste bepalingen geworden van de wet van 30 April 1951 en maakt een hoofdzakelijk bestanddeel uit van de bescherming van het handelsfonds.

De wetgever van 1951, zoals die van 1931, heeft deze vergoeding aan de uitgezette handelaar verleend, niet als een noodzakelijk en automatisch gevolg van de huurverbreking, maar als een logische en billijke compensatie, die de uitgezette huurder toekomt door de verrijking en de voordelen die voor de verhuurder verbonden zijn aan de verbreking en aan sommige omstandigheden welke daarmee samengaan; het zijn namelijk : uitoefening van een gelijkaardige handel, aanbod van een hogere huur door een derde of nog verzuim van de verhuurder het voornemen uit te voeren, dat hij heeft te kennen gegeven om verbreking van de huur te verkrijgen.

Le législateur n'a pas été — n'a pas voulu aller au delà. Il s'est refusé à octroyer au preneur évincé une indemnité d'éviction lorsque le propriétaire reprend son immeuble en vue de l'occuper personnellement soit à des fins civiles, soit pour y exercer un commerce non similaire.

En ce faisant, il a implicitement reconnu la préséance, sur le droit du locataire commercial à la continuation de son bail, du droit du propriétaire d'occuper personnellement son bien, ce qui est sans conteste la forme la plus normale et la plus indiscutable de l'usage du droit de propriété.

Des considérations qui précèdent, on peut logiquement déduire que l'indemnité d'éviction n'est due que dans les cas où la loi la prévoit expressément. Or la loi ne la prévoit pas en principe dans le cas de l'alinéa 4 de l'article 33, c'est-à-dire dans le cas de résiliation du bail pour cause d'occupation personnelle. Au contraire l'intention d'occuper le bien loué est expressément reconnue par la loi comme un motif justifiant l'opposition du bailleur au renouvellement du bail. Et cette opposition ainsi motivée n'entraîne aucune indemnité d'éviction. Ce serait dès lors créer une contradiction inexplicable dans les dispositions légales, que d'admettre en tout état de cause le droit à l'indemnité d'éviction dans le cas de l'alinéa 4 de l'article 33 qui nous occupe.

Signalons d'ailleurs que, sur ce point précis, la doctrine et la jurisprudence sont unanimement d'accord. Les commentateurs de la loi du 30 avril 1951 et toutes les décisions judiciaires publiées sur la matière refusent l'indemnité d'éviction dans le cas où le bailleur, ayant usé de la faculté de l'article 33, 4°, occupe le bien loué dans les six mois et pendant deux ans, sans y exercer de commerce similaire.

Par contre, et c'est ici cependant que la doctrine et la jurisprudence varient, il résulte du texte et de l'esprit de la loi que les dispositions prévues aux 2°, 3° et 6° de l'article 25 s'appliquent aux baux en cours et que le bailleur qui, ayant usé de la faculté de résiliation de l'article 33, 4° et expulsé le preneur pour occuper personnellement, exploiterait ou laisserait exploiter dans l'immeuble délaissé un commerce similaire, ou qui, dans les deux ans, consentirait une location à un nouveau preneur, serait tenu vis-à-vis du locataire évincé des indemnités d'éviction égales à deux années de loyer, prévues au dit article 25, 2°, 3° et 6°.

Ces indemnités d'éviction sont prévues dans le texte légal en termes absolument généraux. Elles sont d'application à tous les cas visés sans aucune exception, qu'il s'agisse de baux en cours ou de baux à venir. Enfin, le premier alinéa de l'article 33, conçu lui aussi en termes généraux, confirme explicitement que ces dispositions sont applicables aux baux en cours.

Telle est, de l'avis unanime de votre Commission, l'interprétation qui s'impose, des dispositions de l'article 33.

De wetgever heeft niet verder willen gaan. Hij heeft geweigerd aan de huurder een uitwinning-vergoeding toe te kennen wanneer de eigenaar zijn vast goed terugneemt om het zelf te betrekken hetzij met burgerlijke bedoelingen, hetzij om er een gelijkaardige handel in uit te oefenen.

Hij heeft daardoor impliciet erkend dat het recht van de eigenaar om zijn goed zelf te gebruiken de voorrang heeft boven het recht van de huurder op voortzetting van de huur, wat ontegenzegglijk de meest normale en onbetwistbare vorm is van uitoefening van het eigendomsrecht.

Uit de vorenstaande overwegingen kan logischerwijze worden afgeleid, dat de uitwinningvergoeding slechts verschuldigd is in gevallen, waarin de wet uitdrukkelijk voorziet. Welnu, de wet schrijft in principieel geen uitwinningvergoeding voor in het geval van artikel 33, 4° lid, d.w.z. in geval van verbreking van de huur voor persoonlijke ingebruikneming. Integendeel, het voornemen om het verhuurde goed in gebruik te nemen is in de wet uitdrukkelijk erkend als een geldige reden van verzet van de verhuurder tegen vernieuwing van de huur. En dit aldus gerechtvaardigd verzet geeft tot generlei uitwinningvergoeding aanleiding. Men zou derhalve een onverklaarbare tegenstrijdigheid in de wetsbepalingen invoeren door het recht op een uitwinningvergoeding aan te nemen in het geval van de besproken alinea 4 van artikel 33.

Er zij overigens op gewezen dat de rechtsleer en de rechtspraak hieromtrent volkomen in overeenstemming zijn. De toelichtingen op de wet van 30 April 1951 en alle rechterlijke beslissingen ter zake weigeren een uitwinningvergoeding toe te kennen, ingeval de verhuurder op grond van artikel 33, 4°, het gehuurde goed in gebruik neemt binnen zes maanden en er twee jaar lang in blijft, zonder een gelijkaardige handel uit te oefenen.

Integendeel, en hier wijkt de rechtspraak af van de rechtsleer, uit de woorden en de bedoeling van de wet blijkt dat het bepaalde in artikel 25, 2°, 3° en 6°, geldt voor lopende huurovereenkomsten en dat de verhuurder, die op grond van artikel 33, 4°, de huur verbreekt en de huurder uitzet om het goed zelf te betrekken, doch er een gelijkaardige handel in uitoefent of laat uitoefenen, of die het goed binnen twee jaar aan een derde verhuurt, aan de uitgezette huurder uitwinningvergoedingen verschuldigd is ten bedrage van twee jaar huur, zoals bepaald is in artikel 25, 2°, 3° en 6°.

Die uitwinningvergoedingen zijn in de wettekst in zeer algemene bewoordingen vermeld. Zij zijn van toepassing in alle beoogde gevallen zonder uitzondering, onverschillig of het lopende dan wel toekomstige huurovereenkomsten betreft. Ten slotte bevestigt het eerste lid van artikel 33, dat ook in algemene termen is gesteld, uitdrukkelijk dat deze bepalingen gelden voor lopende huurovereenkomsten.

Dit is, naar het eenparig oordeel van uw Commissie, de juiste interpretatie van het bepaalde in artikel 33.

À la lumière de cette interprétation, la Commission a examiné la proposition de loi n° 426.

Celle-ci tend à imposer le paiement de l'indemnité d'éviction dans tous les cas où le bailleur use de la faculté de résiliation anticipée des baux en cours lui octroyée par l'alinéa 4 de l'article 33. Et à cet effet, elle prescrit expressément l'application aux baux en cours, de l'obligation pour le bailleur de payer les indemnités d'éviction prévues aux articles 25, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup>.

En ce qui concerne le primo de l'article 25, il importe de remarquer qu'il vise deux hypothèses totalement étrangères au cas de l'alinéa 4 de l'article 33, l'une étant l'intention du bailleur d'affecter l'immeuble loué, à une destination exclusive de toute entreprise commerciale, l'autre sa volonté de reconstruire l'immeuble.

Soulignons à nouveau que le cas visé par l'alinéa 4 de l'article 33, c'est-à-dire la volonté du bailleur d'occuper le bien loué par lui-même ou par ses ayants droit, est expressément prévu par l'article 16, 1<sup>o</sup>, comme justifiant le refus du bailleur d'accéder à la demande de renouvellement du bail et que le refus n'entraîne dans ce cas aucun paiement d'indemnité d'éviction.

Pour cette double raison, la proposition de loi, en tant qu'elle vise l'application de l'article 25, 1<sup>o</sup>, ne peut être retenue. Cette disposition n'est pas d'application au cas de l'alinéa 4 de l'article 33 qui nous occupe.

Quant aux 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'article 25 qui prévoient l'un et l'autre le paiement d'une indemnité d'éviction, en cas d'exercice d'un commerce similaire dans l'immeuble délaissé et en cas de non-réalisation, dans les six mois et pendant deux ans au moins, de l'intention exprimée par le bailleur, ces deux dispositions, nous l'avons souligné plus haut, sont d'application au cas de l'article 33, 4<sup>o</sup>.

La Commission s'est demandée si la proposition de loi, basée sur une erreur en tant qu'elle vise l'application de l'article 25, 1<sup>o</sup>, n'était pas inutile quant à l'application des 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> du dit article et s'il n'y avait pas lieu en conséquence de la rejeter purement et simplement.

Elle ne s'est pas arrêtée à cette conclusion négative et elle s'est posée la question de savoir s'il n'y avait pas lieu de consacrer dans un texte légal, l'interprétation à donner à l'alinéa 4 de l'article 33.

Tout en reconnaissant qu'il est de règle que le législateur s'abstienne d'interpréter la loi aussi longtemps que la Cour suprême n'a pas elle-même fixé son interprétation, votre Commission est d'avis qu'en l'espèce, en présence des hésitations et des divergences d'interprétation de la Jurisprudence à l'endroit d'une disposition importante de la loi nouvelle et aussi à raison du caractère transitoire de cette disposition, il s'impose de déroger exceptionnellement à cette règle et d'en fixer l'interprétation.

In het licht van deze interpretatie, heeft de Commissie het wetsvoorstel n° 426 behandeld.

Dit voorstel wil de uitwinningsvergoeding opleggen in alle gevallen waarin de verhuurder gebruik maakt van de bevoegdheid tot verbreking van de lopende huurovereenkomsten op grond van artikel 33, 4<sup>e</sup> lid. En daartoe schrijft het uitdrukkelijk voor dat de verplichting voor de verhuurder om de uitwinningsvergoedingen, omschreven in de artikelen 25, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> en 3<sup>o</sup> te betalen, van toepassing is op de lopende huurovereenkomsten.

Ten aanzien van artikel 25, 1<sup>o</sup>, valt op te merken, dat hierin twee geheel andere hypothesen beschouwd worden dan in artikel 33, 4<sup>e</sup> lid, namelijk de bedoeling van de verhuurder om het gehuurde goed voor iets anders te bestemmen dan voor het drijven van handel, en zijn verlangen om het goed te herbouwen.

Er zij nogmaals op gewezen, dat het in artikel 33, 4<sup>e</sup> lid, bedoelde geval, d.w.z. de wil van de verhuurder om het goed zelf te betrekken of door zijn rechtverkrijgenden te laten betrekken, uitdrukkelijk vermeld is in artikel 16, 1<sup>o</sup>, als een geldige reden voor de verhuurder om het verzoek tot vernieuwing van de huur af te wijzen, en dat deze afwijzing in dat geval geen aanleiding is tot het betalen van een uitwinningsvergoeding.

Om deze tweevoudige reden kan het wetsvoorstel, voor zover betreft de toepassing van artikel 25, 1<sup>o</sup>, niet worden aangehouden. Deze bepaling is niet van toepassing op het geval dat in artikel 33, 4<sup>e</sup> lid, wordt bedoeld.

Wat artikel 25, 2<sup>o</sup> en 3<sup>o</sup> betreft, waarin een uitwinningsvergoeding wordt voorgeschreven, voor het geval dat in het verlaten pand een gelijkaardige handel wordt uitgeoefend en dat het door de verhuurder te kennen gegeven voornemen niet is uitgevoerd binnen zes maand of geen twee jaar lang wordt volgehouden, zijn deze twee bepalingen van toepassing op het geval van artikel 33, 4<sup>e</sup> lid, zoals wij hierboven betoogden.

De Commissie heeft zich afgevraagd of het wetsvoorstel, waar het op een vergissing berust voor zover betreft de toepassing van artikel 25, 1<sup>o</sup>, niet nutteloos is voor hetgeen de toepassing van nrs 2<sup>o</sup> en 3<sup>o</sup> van bedoeld artikel aangaat en of het derhalve niet aangewezen was het eenvoudig te verwerpen.

Zij heeft deze negatieve gevolgtrekking niet aangenomen en heeft zich afgevraagd of de aan artikel 33, 4<sup>e</sup> lid, te geven interpretatie niet zal moeten bekrachtigd worden in een wettekst.

Uw Commissie erkent dat het de regel is dat de wetgever zich van onthoudt de wet te interpreteren zolang het Opperrechtshof zelf zijn verklaring niet heeft vastgelegd, maar zij is van mening, dat, in onderhavig geval, gelet op de aarzelingen en de uiteenlopende interpretaties van de rechtbanken betreffende een belangrijke bepaling van de nieuwe wet en ook wegens het overgangskarakter van die bepaling, er uitzonderingswijze van die regel moet afgeweken worden en dat de interpretatie dient vastgelegd.

A cet effet, le Gouvernement, rencontrant les vues de la Commission, a déposé un amendement à la proposition de loi interprétant, dans une disposition à insérer dans le texte légal, l'alinéa 4 de l'article 33.

Cet amendement consacre l'interprétation ci-dessus rappelée, admise unanimement par la Commission.

Elle peut s'exprimer comme suit :

Lorsque, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, le bailleur, usant de la faculté exceptionnelle prévue à l'alinéa 4 de l'article 33, a mis fin, par un préavis de six mois, pour occupation personnelle, à un bail commercial en cours de prorogation, il ne doit au locataire expulsé une indemnité d'éviction, que dans le cas où il exerce ou laisse exercer par ses ayants droit dans l'immeuble délaissé, un commerce similaire et dans le cas où il ne réalise pas, dans les six mois et pendant deux ans au moins, l'intention qu'il a exprimée d'occuper le bien loué par lui-même ou par ses ayants droit.

Lorsque le bailleur, dans l'hypothèse ci-dessus précitée, occupe par lui-même ou par ses ayants droit, le bien loué sans y exercer un commerce similaire, il ne doit aucune indemnité d'éviction.

Votre Commission, d'accord sur cette interprétation, a adopté unanimement l'amendement du Gouvernement ainsi que le rapport.

Elle convie le Sénat à adopter à son tour le nouveau texte.

*Le Rapporteur,*  
CH. DERBAIX.

*Le Président,*  
A. KLUYSKENS

Daartoe heeft de Regering, in overeenstemming met de opvattingen van de Commissie, een amendement ingediend waarbij lid 4 van artikel 33 geïnterpreteerd wordt door een bepaling welke in de wettekst dient ingelast.

Dit amendement bevestigt de hierboven uiteenzette interpretatie, welke door de Commissie eenparig wordt bijgetreden.

Zij kan als volgt worden uitgedrukt :

Wanneer, binnen drie maanden na de inwerking-treding van de wet, de verhuurder gebruik maakt van de uitzonderlijke vrijheid hem verleend bij alinea 4 van artikel 33 en, door de huur zes maanden van te voren op te zeggen om het goed zelf te bewonen, een einde maakt aan een verlengde handelshuurovereenkomst, moet hij aan de uitgezette huurder slechts een uitwinningsvergoeding betalen in geval hij in het verlaten gebouw een gelijkaardige handel uitoefent of door zijn rechtverkrijgenden laat uitoefenen, en ingeval hij het door hem uitgedrukte voornemen, om het gehuurde goed zelf te betrekken of het door zijn rechtverkrijgenden te laten betrekken, niet binnen zes maanden en gedurende ten minste twee jaar ten uitvoer brengt.

Wanneer de verhuurder, in de hierboven omschreven veronderstelling, het verhuurde goed zelf betreft of door zijn rechtverkrijgenden laat betrekken zonder daarin een gelijkaardige handel uit te oefenen, is hij de uitwinningsvergoeding niet verschuldigd.

Uw Commissie is het eens met die interpretatie, en heeft het amendement, zomede dit verslag eenparig aangenomen.

Zij nodigt de Senaat uit om insgelijks de nieuwe tekst goed te keuren.

*De Verslaggever,*  
CH. DERBAIX.

*De Voorzitter,*  
A. KLUYSKENS.

TEXTE PRESENTE  
PAR LA COMMISSION.

Projet de loi interprétant la loi du 30 avril 1951  
sur les baux commerciaux en vue de la protection  
du fonds de commerce.

ARTICLE UNIQUE.

L'alinéa 4 de l'article 33 de la loi du 30 avril 1951  
sur les baux commerciaux en vue de la protection  
du fonds de commerce, est interprété comme suit :

« Toutefois, le bailleur pourra, dans les trois  
mois de l'entrée en vigueur de la présente loi,  
mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois,  
en vue d'occuper lui-même les lieux ou de les faire  
occuper dans les conditions prévues au 1° de l'article  
16 et à l'article 17, à charge d'être tenu à l'in-  
dennité d'éviction, dans les cas et suivant les  
modalités prévues aux articles 25 et 27. »

TEKST DOOR DE COMMISSIE  
VOORGEDRAGEN.

Wetsontwerp tot verklaring van de wet van  
30 April 1951 op de handelshuurovereen-  
komsten met het oog op de bescherming  
van het handelsfonds.

ENIG ARTIKEL.

Lid 4 van artikel 33 van de wet van 30 April 1951  
op de handelshuurovereenkomsten met het oog  
op de bescherming van het handelsfonds, wordt  
als volgt geïnterpreteerd :

« Evenwel, kan de verhuurder, binnen drie maan-  
den na de inwerkingtreding van deze wet, aan de  
huur een einde maken, mits daarvan zes maanden  
te voren kennis te geven, om het goed zelf te be-  
trekken of het te laten betrekken overeenkomstig  
artikel 16, 1°, en artikel 17, onder beding dat hij,  
in de gevallen en volgens de modaliteiten bepaald  
bij de artikelen 25 en 27, tot de uitwinningver-  
goeding gehouden is. »