

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers
Session de 1928-1929	N° 260	Zittingsjaar 1928-1929
PROPOSITION DE LOI, N° 119 (1927-1928) RAPPORT, N° 37		WETSVOORSTEL, N° 119 (1927-1928) VERSLAG, N° 37

PROPOSITION DE LOI
relative aux baux à long terme.

I. — AMENDEMENTS
PRÉSENTÉS PAR LE GOUVERNEMENT.

Remplacer le texte de la proposition de loi, amendée par la section centrale, par les dispositions suivantes :

ARTICLE PREMIER.

Indépendamment des causes de résolution ou de résiliation prévues par d'autres lois, le tribunal de première instance du lieu de la situation des immeubles peut, à la demande de l'une des parties, prononcer la résiliation des baux à loyer ou à ferme, des baux et concessions ayant pour objet l'exploitation de minières, carrières et tourbières conclus avant le 1^{er} janvier 1920 pour une durée de plus de neuf années si les obligations de l'un des contractants sont hors de toute proportion avec l'avantage qu'il retire du contrat ou avec la prestation de l'autre.

ART. 2.

La demande est introduite dans les conditions et les formes prescrites par les art. 3, 4 et 5 de la loi du 11 octobre 1919 relative à la résiliation et à la révision de certains contrats conclus avant ou pendant la guerre.

ART. 3.

En cas de cession ou de sous-location de tout ou partie du bien le locataire est tenu, sous peine de tous dommages-intérêts, de mettre en cause les cessionnaires et les sous-locataires.

Le juge saisi de la demande principale, statue sur les contestations nées ou à naître entre eux.

ART. 4.

La présente loi n'est pas applicable aux immeubles dont les baux sont réglementés par la loi du 28 décembre 1926, aussi longtemps qu'ils sont régis par cette loi.

Le délai de six mois pour l'introduction de la de-

WETSVOORSTEL

betreffende de huur- en pachtovereenkomsten
op langen termijn.

I. — AMENDEMENTEN
DOOR DE REGEERING INGEDIEND.

Den tekst van het door de middenafdeeling geamendeerde wetsvoorstel te vervangen door de volgende bepalingen :

EERSTE ARTIKEL.

Buiten de oorzaken van ontbinding of van verbreking, bij andere wetten voorzien, kan de Rechtbank van eersten aanleg van de plaats waar de vaste goederen gelegen zijn, op verzoek van een der partijen, de verbreking uitspreken van de huis- of landhuren, van de huurovereenkomsten en concessies betreffende de ontginning van ertsgroeven, steengroeven en turfgraverijen die voor 1 Januari 1920 werden afgesloten voor een duur van meer dan negen jaar, indien de verplichtingen van een der contractanten buiten alle verhouding zijn met het voordeel dat hij uit het contract trekt of met de praestatie van den andere.

ART. 2.

De eisch wordt ingesteld met inachtneming van de voorwaarden en van de vormen bepaald bij de art. 3, 4 en 5 van de wet van 11 October 1919 betreffende de verbreking en de herziening van zekere contracten gesloten vóór en tijdens den oorlog.

ART. 3.

In geval van afstand of van onderhuur van gansch het goed of een gedeelte daarvan, zal de huurder, op gevaar van alle schadevergoeding, er toe verplicht zijn degenen aan wie het goed wordt overgedragen en de onderhuurders in de zaak te betrekken.

De rechter bij wien de hoofdeisch aanhangig wordt gemaakt, zal over de tusschen hen gerezen of te rijzen geschillen uitspraak doen.

ART. 4.

Deze wet is niet van toepassing op de vaste goederen waarvan de huurovereenkomsten geregeld zijn door de wet van 28 December 1926, zoolang zij vallen onder deze laatste wet.

De termijn van zes maanden voor het instellen van

mande de résiliation prescrit par l'art. 4 de la loi du 11 octobre 1919 ne commence à courir, pour ces immeubles, qu'à partir du jour où la loi du 28 décembre 1926 a cessé de leur être applicable.

Le Ministre de la Justice,

den eisch tot verbreking bij art. 4 van de wet van 11 October 1919 voorgeschreven, gaat voor die vaste goederen slechts in op den dag waarop de wet van 28 December 1926 zal hebben opgehouden er op toepasselijk te zijn.

De Minister van Justitie,

P.-E. JANSON.

II. — SOUS-AMENDEMENTS DE M. DEWINDE AUX AMENDEMENTS DU GOUVERNEMENT.

ARTICLE PREMIER.

Ajouter un deuxième alinéa ainsi conçu :

« Le tribunal pourra néanmoins déclarer satisfaisante l'offre de majoration du loyer qui serait faite par le locataire et maintenir en vigueur le bail en cours. »

ART. 5 (nouveau).

Ajouter un article nouveau ainsi conçu :

« Si, en exécution de la présente loi, le montant du loyer est majoré ou le bail résilié, toute créance hypothécaire antérieure au 1^{er} janvier 1920 et grevant l'immeuble loué, sera majorée, tant en capital qu'en intérêts, dans la mesure de la différence du cours du dollar américain au jour du prêt et du cours du dollar américain du jour à dater duquel le loyer sera majoré ou de la résiliation du bail prononcé par le tribunal. »

II. — SUB-AMENDEMENTEN VAN DEN HEER DEWINDE OP HET AMENDEMENT DOOR DE REGEERING INGEDIEND.

EERSTE ARTIKEL.

Tweede alinea toevoegen, luidende :

« De Rechtbank kan echter het door den huurder gedane aanbod den huurprijs te verhoogen, voor voldoende verklaren en de loopende huurovereenkomst in werking behouden. »

ART. 5 (nieuw).

Een nieuw artikel toevoegen, luidende :

« Indien, ter uitvoering van deze wet, het huurbedrag wordt verhoogd of de huurovereenkomst verbroken, zal iedere hypothecaire schuldvordering van vóór 1 Januari 1920, die het gehuurde goed bezwaart, verhoogd worden, zoowel in hoofdsom als in interesten, in de mate van het koersverschil van den Amerikaanschen dollar op den dag der leening en van den koers van den Amerikaanschen dollar op den dag van af welken de huur zal verhoogd worden of de verbreking van de huurovereenkomst door de Rechtbank zal uitgesproken worden. »

E. DEWINDE.

III. — SOUS-AMENDEMENT PRÉSENTÉ PAR M. HUBIN AUX AMENDEMENTS DU GOUVERNEMENT.

ARTICLE PREMIER.

Remplacer la date « du 1^{er} janvier 1920 » par la date : du 1^{er} août 1926.

III. — SUB-AMENDEMENT VAN DEN HEER HUBIN OP DE AMENDEMENTEN DOOR DE REGEERING INGEDIEND.

EERSTE ARTIKEL.

Den datum van « 1 Januari 1920 » vervangen door den datum van : 1 Augustus 1926.

G. HUBIN,
MAX HALLET.

IV. — SOUS-AMENDEMENTS
PRÉSENTÉS PAR M. SOMERHAUSEN
AUX AMENDEMENTS DU GOUVERNEMENT.

ARTICLE PREMIER.

1. Supprimer les mots : « baux à loyer ».
2. Remplacer les mots : « 1^{er} janvier 1920 » par : *25 octobre 1926*.
3. Remplacer la fin de l'article à partir des mots : « si les obligations... » par : *en cas de lésion de plus du quart*.

4. Ajouter un alinéa 2 ainsi conçu :

Toutefois, il n'y aura pas lieu à résiliation si le locataire offre de payer un loyer égal aux 3/4 de la valeur locative de l'immeuble, arbitrée au jour de la demande en résiliation.

ART. 3.

Remplacer par le texte ci-dessous :

En cas de résiliation du bail conclu entre le propriétaire et le locataire principal, le propriétaire ne pourra expulser le sous-locataire ayant un bail de moins de neuf ans, antérieur à la date de la demande en résiliation formée par le propriétaire.

IV. — SUB-AMENDEMENTEN
VAN DEN HEER SOMERHAUSEN
OP DE AMENDEMENTEN VAN DE REGERING.

EERSTE ARTIKEL.

1. Het woord : « huishuren » weglaten.
2. De woorden : « 1 Januari 1920 » vervangen door : *25 October 1926*.
3. Het slot van het artikel, aanvangende met de woorden : « indien de verplichtingen van een der contractanten... » vervangen door : *in geval van benadeeling van meer dan een vierde*.

4. Een alinea 2 toevoegen, luidende :

Geen verbreking wordt echter toegelaten, indien de huurder aanbiedt een huurprijs te betalen gelijk aan 3/4 van de huurwaarde van het onroerend goed, begroot op den dag waarop de aanvraag tot verbreking werd ingediend.

ART. 3.

Door volgende tekst vervangen :

In geval de tusschen den eigenaar en den voornamen huurder gesloten pachtvereenkomst verbroken wordt, kan de eigenaar den onderhuurder met een pacht van minder dan negen jaar, — van een vroegeren datum dan de door den eigenaar ingediende aanvraag tot verbreking, — niet uitzetten.

MARC SOMERHAUSEN.