

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1929-1930	N° 93	Zittingsjaar 1929-1930	
PROPOSITION DE LOI, N° 449 (1927-1928). RAPPORT, N° 37 (1928-1929). AMENDEMENTS, N° 260 (1928-1929).	SÉANCE du 5 Février 1930	VERGADERING van 5 Februari 1930	WETSVOORSTEL, N° 449 (1927-1928). VERSLAG, N° 37 (1928-1929). AMENDEMENTEN, N° 260 (1928-1929).

PROPOSITION DE LOI
relative aux baux à long terme.

TEXTE ADOPTÉ AU PREMIER VOTE ⁽¹⁾.

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 ou procéder à la revision des baux à loyer ou à ferme, des baux et concessions en cours, ayant pour objet l'exploitation de minières, carrières et tourbières, conclus avant le 26 octobre 1926, pour une durée de plus de neuf années, et des baux et concessions en cours consentis pour la durée de la vie d'une des parties, 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.

Est assimilé au bail à long terme celui qui, consenti pour neuf années au moins, peut-être prolongé au gré du preneur seulement si sa durée totale peut excéder neuf années.

La demande de résiliation ou de revision ne peut porter que sur la période restant à courir après les neuf premières années du bail.

Toutefois la demande ne sera pas recevable si elle émane d'un propriétaire qui a acquis à titre onéreux l'immeuble faisant l'objet du bail ou de la concession à une date postérieure au 25 octobre 1926.

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 revision

⁽¹⁾ Les amendements adoptés au 1^{er} vote sont imprimés en italiques.

Voir : *Annales de la Chambre* : séances des 22 janvier et 5 février 1930.

WETSVOORSTEL

betreffende de huur- en pachtvereenkomsten
op langen termijn.

TEKST IN EERSTE LEZING AANGENOMEN ⁽¹⁾.

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 of tot de herziening overgaan van de huis- of landhuren, van de loopende huurovereenkomsten en concessies betreffende de ontginning van ertsgraven, steengroeven en turfgraverijen die vóór 26 October 1926 werden afgesloten voor een duur van meer dan negen jaar, en van de loopende huurovereenkomsten of concessies voor den levensduur van een der partijen, indien de verplichtingen van een der contractanten buiten alle verhouding zijn met het voordeel dat hij uit het contract trekt of met de prestatie van den andere.

Wordt met de huurovereenkomst op langen termijn gelijkgesteld, die welke voor ten minste negen jaar aangegaan zijnde, alleen naar goeddunken van den huuder kan verlengd worden, indien hare geheele duur negen jaar kan overschrijden.

Het verzoek om verbreking of herziening kan alleen betrekking hebben op den nog te loopen termijn, na de eerste negen huurjaren.

Echter zal de aanvraag niet ontvankelijk zijn, wanneer zij uitgaat van een eigenaar die ten bezwarenden titel het onroerend goed heeft verkregen dat, op een lateren datum dan 25 October 1926, het voorwerp van de huurovereenkomst of de concessie uitmaakte.

ART. 2.

De eisch wordt ingesteld met inachtneming van de voorwaarden en van de vormen bepaald bij art. 3, 4 en 5 van de wet van 11 October 1919 betreffende de

⁽¹⁾ De amendementen in eerste lezing aangenomen zijn cursief gedrukt.

Zie : *Handelingen Kamer* : vergaderingen van 22 Januari en 5 Februari 1930.

de certains contrats conclus avant ou pendant la guerre.

Si le bien loué appartient indivisément à plusieurs propriétaires, la demande sera reçue sur requête d'un des indivisaires, à charge pour lui, de mettre en cause les autres intéressés, lesquels seront entendus sur leur refus de s'associer à la demande.

ART. 3.

En prononçant la résiliation le juge accorde au preneur ou au concessionnaire une prorogation de jouissance dont la durée n'excèdera pas trois années à dater de la demande en résiliation. Durant cette prorogation, le montant du loyer ou de la redevance est majoré de 600 % de sa valeur au 1^{er} août 1914.

Pour les baux conclus avant cette date, la valeur sera celle stipulée dans le bail.

ART. 4.

En cas de résiliation, s'il s'agit de baux à loyer ou de concessions ayant pour but l'exploitation de minières, carrières ou tourbières, il est dû au locataire ou au concessionnaire qui a fait des constructions ou des aménagements, une indemnité à convenir ou, à défaut d'accord, à fixer par le juge, en compensation de la privation de jouissance de ces constructions ou aménagements durant la période de bail qui resterait à courir au départ du locataire ou du concessionnaire, sans préjudice à l'application de l'article 555 du Code civil.

S'il s'agit de baux à ferme, l'article 9 de la loi du 7 mars 1929 est applicable; toutefois les indemnités peuvent dépasser le montant des avances faites par le fermier.

Si le locataire a fait des transformations qui donnent une plus value au bien loué, le bailleur sera tenu de payer l'indemnité convenue; à défaut de convention, le juge fixera l'import.

S'il s'agit de baux à ferme l'indemnité sera arbitrée conformément aux prescriptions de l'article 9 de la loi du 7 mars 1929.

Si aux termes du bail sujet à revision, le propriétaire a le droit de reprendre les constructions moyennant un prix fixé conventionnellement, celui-ci sera majoré dans la même proportion que le loyer.

ART. 5.

La résiliation n'est pas prononcée si le locataire ou le concessionnaire consent à payer une majoration de

verbreking en de herzienning van zekere contracten gesloten vóór tijdens den oorlog.

Zoo het verhuurde goed onverdeeld aan meerdere eigenaars toebehoort, zal de eisch ontvangen worden op verzoek van een der gemeenschappelijke bezitters, mits deze de andere betrokkenen in de zaak brengen, dewelke zullen gehoord worden op hun weigering van zich bij den eisch aan te sluiten.

ART. 3.

Wanneer de rechter de verbreking uitspreekt, verleent hij aan den huurder of den concessiehouder een verlenging van genot waarvan de duur drie jaar, te rekenen van den eisch tot verbreking, niet mag overschrijden. Tijdens dien verlengingsduur, is het bedrag van de huur of van de uitkeering verhoogd met 600 t. h. van de waarde op 1 Augustus 1914.

In zake de vóór dezen datum gesloten huurovereenkomsten, zal het de waarde zijn die in de huurovereenkomst is bedongen.

ART. 4.

In geval van verbreking, en indien het gaat over huurovereenkomsten of concessies betreffende de ontginning van ertsgroeven, steengroeven en turfgraverijen, is aan den huurder of den concessiehouder die aangebouwd of verbouwd heeft, een vergoeding verschuldigd die bij minnelijke schikking en, in geval geen akkoord wordt bereikt, door den rechter wordt vastgesteld, ter vergelding van het onthouden genot van die aanbouwingen of verbouwingen gedurende den huurtijd die nog zou moeten loopen bij het vertrek van den huurder of van den concessiehouder, onverminderd de toepassing van artikel 555 van het Burgerlijk Wetboek.

Gaat het over pachtovereenkomsten, dan is artikel 9 van de wet van 7 Maart 1929 van toepassing; de vergoedingen kunnen echter het bedrag van de door den huurder gedane voorschotten overschrijden.

Indien de huurder veranderingen heeft gedaan, welke aan het verhuurde goed een meerwaarde geven, zal de verhuurder er toe gehouden zijn de overeengekomen vergoeding te betalen; bij ontstentenis van overeenkomst, zal de rechter er het bedrag van bepalen.

Zoo het landpachten betreft, zal de vergoeding scheidsrechterlijk worden vastgesteld overeenkomstig het bepaalde bij artikel 9 der wet van 7 Maart 1929.

Indien, luidens de aan herziening onderworpen huurovereenkomst, de eigenaar het recht heeft de gebouwen over te nemen, mits betaling van een bij overeenkomst vastgestelden prijs, dan wordt deze prijs verhoogd in dezelfde verhouding als de huurprijs.

ART. 5.

De verbreking wordt niet uitgesproken indien de huurder of de concessiehouder er in toestemt een ver-

loyer ou de redevance égale à six fois la valeur de ce loyer ou de cette redevance au 1^{er} août 1914.

Toutefois, si les conditions économiques se sont modifiées au point d'entraîner une diminution de plus d'un quart du loyer ou de la redevance ainsi fixée, le locataire ou le concessionnaire pourront en demander la revision ou la résiliation.

Si le bail a été consenti à raison d'avantages promis au bailleur dans une convention concomitante, le juge en tiendra compte; il pourra, le cas échéant, refuser la majoration postulée.

ART. 6.

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 concessionnaires et les sous-locataires. Le juge saisi de la demande principale, statue sur les contestations nées ou à naître entre eux.

Il fait, s'il y a lieu, entre tous les intéressés, la répartition de la majoration fixée.

ART. 7.

La présente loi n'est pas applicable aux immeubles dont les baux sont réglementés par les lois des 28 décembre 1926 et 31 décembre 1929, aussi longtemps qu'ils sont régis par ces lois. Le délai de six mois pour l'introduction de la demande de résiliation prescrit par l'article 4 de la loi du 11 octobre 1919, ne commence à courir pour ces immeubles, qu'à partir du jour où les lois des 28 décembre 1926 et 31 décembre 1929 ont cessé de leur être applicables.

ART. 8.

Si depuis le 25 octobre 1926 les conditions du bail ont été révisées de telle manière que le loyer soit majoré, l'application de la présente loi est suspendue aussi longtemps que cette revision porte ses effets. Dans ce cas, le délai de 6 mois pour l'introduction de la demande de résiliation prescrit par l'article 4 de la loi du 11 octobre 1919, ne commence à courir qu'à l'expiration du terme fixé par la convention de revision.

ART. 9.

La revision des prix des baux dont la prorogation est en cours ne pourra bénéficier au propriétaire que si celui-ci accorde à son locataire une prorogation supplémentaire de bail égale à la durée de la prorogation restant à courir.

hooging van huur of van uitkeering te betalen, gelijkstaande met zesmaal de waarde van die huur of die uitkeering op 1 Augustus 1914.

Zoo echter de economische omstandigheden zoodanig werden gewijzigd dat er een vermindering van meer dan een vierde van de aldus vastgestelde huishuur of uitkeering uit voortspruit, kunnen de huurder of de concessiehouder er de herziening of de verbreking van vragen.

Indien de huurovereenkomst werd toegestaan wegens in een bijkomstige overeenkomst aan den verhuurder beloofde voordeelen, zal de rechter daarmede rekening houden; in voorkomend geval, mag hij de verzochte verhooging weigeren.

ART. 6.

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.

Indien daartoe aanleiding bestaat, verdeelt hij de vastgestelde verhooging onder al de belanghebbenden.

ART. 7.

Deze wet is niet van toepassing op de vaste goederen waarvan de huurovereenkomsten geregeld zijn door de wetten van 28 December 1926 en 31 December 1929, zolang zij onder deze wetten vallen. De termijn van zes maanden voor het instellen van den eisch tot verbreking, bij artikel 4 van de wet van 11 October 1919 voorgeschreven, gaat voor die vaste goederen slechts in, op den dag waarop de wetten van 28 December 1926 en van 31 December 1929 zullen opgehouden hebben er op toepasselijk te zijn.

ART. 8.

Zoo, sedert 25 October 1926, de voorwaarden van de huurovereenkomst zoodanig werden herzien dat de huurprijs werd verhoogd, is de toepassing van deze wet zoo lang geschorst als deze herziening van kracht blijft. In dit geval, neemt de bij artikel 4 der wet van 11 October 1919 voorziene termijn van 6 maanden voor de indiening van de aanvraag tot verbreking slechts aanvang bij het verstrijken van den termijn door de herzieningsovereenkomst bepaald.

ART. 9.

De herziening van de prijzen der huishuur wier verlenging is ingetreden, kan niet gelden ten bate van den eigenaar, dan wanneer deze aan zijn huurder een bijkomende huurverlenging verleent, gelijk aan den duur van den nog te vollrekken verlengingstermijn.

SESSION DE 1929-1930.		II	ZITTINGENJAAR 1929-1930.
Texte adopté au premier vote, N° 93. Rapport, N° 148. Amend. : I.	Séance du 18 mars 1930.	Vergadering van 18 Maart 1930.	Tekst in eerste lezing aangenomen, Nr 93. Verslag, Nr 148. Amend. : I.

PROJET DE LOI relatif aux baux à long terme.

AMENDEMENT présenté par M. RUBBENS.

ART. 8.

AJOUTER AU TEXTE PROPOSE PAR LA SECTION CENTRALE LES MOTS SUIVANTS :

Si depuis le 1 janvier 1923 les conditions du bail ont été révisées conventionnellement, de telle manière que le loyer soit majoré en proportion avec l'avantage que l'un des contractants retire du contrat ou avec la prestation de l'autre, l'application de la présente loi, etc..

WETSONTWERP betreffende de huur- en pacht-overeenkomsten op langen termijn.

AMENDEMENT door den H. RUBBENS ingediend.

ART. 8.

DEN TEKST DOOR DE MIDDENAFDEELING VOORGESTELD WIJZIGEN ALS VOLGT :

Zoo, sedert 1 Januari 1923, de huurvoorwaarden, volgens overeenkomst, zoodanig werden herzien dat de huurprijs werd verhoogd in verhouding tot het voordeel dat een der contractanten uit de overeenkomst of met de dienstverlening van den andere trekt, is de toepassing van deze wet..enz..

E. RUBBENS.

