

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1929-1930	N° 148	Zittingsjaar 1929-1930	
TEXTE ADOPTÉ AU 1 ^{er} VOTE, N° 93.	SÉANCE du 11 mars 1930	VERGADERING van 11 Maart 1930	TEKST IN 1 ^{ste} LEZING AANGENOMEN, N° 93.

PROJET DE LOI
relatif aux baux à long terme.

RAPPORT
FAIT AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (1),
PAR M. BAELE.

MADAME, MESSIEURS,

La Chambre a renvoyé à la Section Centrale l'examen du projet de loi relatif aux baux à long terme voté en première lecture le 5 février 1930, ainsi que des amendements déposés ultérieurement par le Gouvernement.

En principe, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel (code civil, art. 1134).

Notre regretté collègue Eug. Hanssens a cependant, dans un remarquable rapport déposé à la Chambre le 25 juin 1919 (Session 1918-1919 document n° 200), énuméré une série de dispositions légales et de décisions judiciaires qui lui ont permis de dire qu'« un contrat conclu » pour une situation normale, sous la prévision de risques » ordinaires, ne peut pas continuer à lier les parties » après la survenance d'un état de choses s'écartant complètement de cette prévision, ayant bouleversé complètement les bases de l'activité économique et constituant » lui-même par rapport aux données ayant dominé la conclusion de la convention un risque aussi exorbitant » et imprévu que celui que nous subissons... » (Rapport Hanssens, p. 5, alinéa 3).

Cette théorie, que Hanssens a appelée la théorie de l'imprévision, était nouvelle et heurtait certaines idées, certains préjugés (id. p. 6 al. 5); elle est devenue la base juridique de la loi du 11 octobre 1919 relative à la résolution de certains contrats conclus avant la guerre.

On ne peut évidemment généraliser cette théorie, qui expose facilement à l'arbitraire, ainsi que l'a fort judicieusement fait observer l'honorable M. Destree (Chambre 22 janvier 1930, *Annales*, p. 318), mais il serait injuste d'obliger les parties à exécuter des conventions dans des conditions calamiteuses qu'elles n'ont pas eu la possi-

WETSONTWERP
betreffende de huur- en pachtovereenkomsten
op langen termijn.

VERSLAG
NAMENS DE MIDDENAFDEELING (1),
UITGEBRACHT DOOR DEN HEER BAELE.

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

De Kamer heeft het wetsontwerp, betreffende de huur- en pachtovereenkomsten op langen termijn, aangenomen in eerste lezing den 5^{en} Februari 1930, alsmede de amendementen, later door de Regeering ingediend, naar de Middenafdeeling verzonden tot onderzoek.

In beginsel hebben de wettelijk gesloten overeenkomsten kracht van wet voor degene die ze gesloten hebben en kunnen niet verbroken worden dan met wederzijdsche toestemming (Burgerlijk wetboek, art. 1134).

Onze betreunde collega, Eug. Hanssens, heeft nochtans in een merkwaardig verslag, ter Kamer neergelegd den 25^{en} Juni 1919 (Zittingsjaar 1918-1919, gedr. st., n° 200), eene reeks wetsbepalingen en rechterlijke beslissingen opgesomd, op grond waarvan hij gerechtigd was te zeggen dat « eene overeenkomst, gesloten met het oog op een normalen toestand en op gewone risico's voor partijen niet bindend kan blijven na het ontstaan van een staat van zaken die zoo zeer buiten dit vooruitzicht ligt, de grondwetten van het economisch leven ten volle heeft omgeworpen, en zelf ten aanzien van de gegevens, welke het sluiten der overeenkomst beheerschten, een risico uitmaakt, zoo buitensporig en zoo onvoorzien als het risico dat wij ondergaan... » (Verslag, Hanssens, bl. 5, alinea 3).

Deze theorie, welke Hanssens de theorie van het onvoorziene genoemd heeft, was eene nieuwe theorie en stuitte op vooringenomen gedachten (id., bl. 6, al. 5); deze theorie is de grondslag geworden der wet van 11 October 1919 betreffende sommige contracten vóór den oorlog gesloten.

Men kan natuurlijk deze theorie niet veralgemeenen, vermits zij licht tot willekeur aanleiding kan geven, zooals terecht de heer Destree deed opmerken ter Kamervergadering van 22 Januari 1930 (*Handelingen*, bl. 318); doch het zou onrechtvaardig wezen de partijen te verplichten overeenkomsten na te leven, onder rampspoedige omstandigheden welke zij niet konden voorzien, en het zou ge-

(1) La Section centrale était composée de MM. Hallet, président, Baelde, Ficullien, Soudan, de Pierpont, Carton de Wiart, Colleaux.

(1) De Middenafdeeling bestond uit de heeren Hallet, voorzitter, Baelde, Ficullien, Soudan, de Pierpont, Carton de Wiart, Colleaux.

bilité de prévoir, et il serait dangereux de donner au Juge le pouvoir de reviser les contrats conclus, et de substituer son interprétation à la volonté librement exprimée des parties.

Si les contractants n'ont pu, à raison des circonstances tout à fait extraordinaires qui sont survenues depuis la conclusion du bail, prévoir les conséquences de ce dernier, on peut exceptionnellement leur permettre de demander en Justice la mise à néant de leur convention, donc la résiliation des accords; cette résiliation n'opérera que pour l'avenir, en vertu des principes généraux du droit et laissera intacte toute l'exécution donnée aux contrats pendant la période qui a précédé la demande en Justice. Un délai fort court devra être accordé pour l'introduction de celle-ci.

Quels sont les baux dont la résiliation pourra être ainsi demandée ?

Ce sont, d'après le projet, les baux à loyer ou à ferme ou ceux ayant pour objet l'exploitation de minières, de carrières ou de tourbières. Pour que la théorie de l'imprévision puisse leur être appliquée sans injustice, il faut que les obligations de l'un des contractants soient hors de proportion avec l'avantage qu'il retire du contrat ou avec la prestation de l'autre. Il faut en outre que la durée d'exécution de la convention dépasse la durée normale, soit 9 années. Il faut enfin que le bail ait été conclu à un moment où les parties ne pouvaient prévoir la calamité dont la conséquence a été de modifier pour elles les risques normalement acceptés.

La première condition soulève une question d'espèce que le Juge appréciera; la deuxième a pour conséquence que la résiliation ne puisse porter que sur la période restant à courir après les 9 premières années du bail. La troisième condition oblige à déterminer le moment avant lequel la convention aura dû être conclue, pour que la résiliation puisse en être demandée.

Dans le système de M. Hanssens, l'élément calamiteux justifiant l'application de la théorie de l'imprévision n'était pas la survenance de guerre, mais bien la guerre avec son caractère mondial, sa durée et les conséquences inouïes qu'elle a entraînées (rapport Hanssens, p. 4, al. 2).

Pour ne pas avoir le caractère arbitraire que redoutait M. Destrée, l'imprévision ne peut être appliquée qu'à un risque absolument exorbitant et anormal, impossible à prévoir lors de la conclusion du contrat.

A partir de quel moment, les parties n'ont-elles pu se faire aucune illusion sur le caractère incertain de la valeur des prestations payables en espèces monnayées et ont-elles, en stipulant semblable prestation, librement accepté de courir le risque des fluctuations de la valeur du franc ?

Il a paru excessif à la Section Centrale de faire coïncider ce moment avec la promulgation de la loi sur la stabilité monétaire. En effet il est hors de doute que l'élément d'incertitude ait existé longtemps avant la loi de stabilisation et qu'en contractant à long terme pendant cette

vaarlijk zijn aan den rechter de macht te verleen om gesloten contracten te herzien en zijne verklaring in de plaats te stellen van den vrij uitgesproken wil der partijen.

Indien de contractanten, op grond van gansch ongewone omstandigheden die zich voorgedaan hebben sedert het sluiten van de huurovereenkomst, de gevolgen van deze laatste niet hebben kunnen voorzien, mag men hun bij uitzondering toelaten voor de rechtbank de nietigverklaring van hunne overeenkomst te eischen, dus de verbreking van de overeenkomsten; deze verbreking zal slechts gelden voor de toekomst, krachtens de algemeene beginselen van het recht, en zal alle uitvoering van de overeenkomsten gedurende het tijdperk dat den rechtseisch voorafging, onaangetast laten. Een zeer korte termijn zal moeten toegestaan worden voor het instellen van den eisch.

Van welke overeenkomsten zal men aldus de verbreking mogen eischen ?

Volgens het ontwerp zijn het de huur- of pachtovereenkomsten of deze welke gaan over de exploitatie van mijnen, steengroeven en turfvelten. Opdat de theorie van het onvoorziene hun zonder onrechtvaardigheid kunne toegepast worden, is het noodig dat de verplichtingen van een der contractanten buiten verhouding wezen met het voordeel dat hij uit de overeenkomst trekt of met wat de andere heeft gepresteerd. Bovendien is het noodig dat de overeenkomst meer dan den normalen duur, hetzij 9 jaar, werd uitgevoerd. Eindelijk is het noodig dat de overeenkomst werd gesloten op een oogenblik dat de partijen de ramp niet konden voorzien die voor het gevolg had de normaal aanvaarde risico's voor hen te wijzigen.

De eerste voorwaarde doet eene speciale kwestie oprijzen waarover de Rechter zal oordeelen; de tweede heeft voor gevolg dat de verbreking slechts kan slaan op het tijdperk dat nog verlopen moet na de 9 eerste jaren van de overeenkomst. De derde voorwaarde legt de verplichting op het oogenblik te bepalen vóór hetwelk de overeenkomst zal moeten gesloten zijn om er de vernietiging te kunnen van vragen.

In het stelsel van den heer Hanssens was de factor ramp, die de toepassing van de theorie van het onvoorziene wetigde, niet het uitbreken van den oorlog, maar wel de oorlog, met zijn wereldbeteekenis, zijn duur en de ongehoorde gevolgen die hij na zich sleept (Verslag Hanssens, bl. 4, al. 2).

Om niet het kenmerk van willekeur te hebben dat de heer Destrée vreesde, kan het niet-voorzien slechts toegepast worden op een absoluut overdreven en abnormaal risico, onmogelijk te voorzien bij het sluiten van het contract.

Van af welk oogenblik hebben de partijen geene begoochelingen meer kunnen koesteren over het onzeker karakter van de waarde der in gemunte speciën betaalbare verrichtingen, en hebben zij, bij het vaststellen van eene dergelijke verrichting, vrijelijk aangenomen het risico te ondergaan van de waardeschommelingen van den frank ?

Het kwam de Middenafdeeling overdreven voor dit oogenblik te doen samenvallen met de afkondiging van de wet op de muntstabilisatie. Er is inderdaad geen twijfel dat het onzekerheidselement bestaan heeft lang vóór de stabilisatiewet, en dat, bij het sluiten van de overeenkomst op

période d'incertitude ou en stipulant à cette époque un prix exprimé en francs, les parties aient accepté de courir le risque de la dévalorisation comme de la *revalorisation* du franc. Il s'agit donc de rechercher le moment où les parties n'ont pu normalement prévoir le caractère *catastrophique de la chute du franc*.

Dans la pensée de la Section Centrale on peut fixer ce moment au début de l'année 1923, date qu'avait mise en avant M. Masson, qu'avait acceptée le Gouvernement et que ce dernier propose à nouveau par voie d'amendement.

L'adoption de ces différents principes a rendu nécessaire un remaniement de l'article premier du projet; l'amendement proposé par le Gouvernement répond à l'idée de la Section Centrale.

Deux articles nouveaux sont destinés à remplacer l'alinéa 2 de l'article 2 voté en première lecture. Ils sont relatifs à l'existence d'une indivision soit entre les bailleurs, soit entre locataires; il a fallu déterminer le droit des bailleurs et des locataires indivis, de manière à ne pas permettre à une majorité, souvent intéressée, de léser injustement la minorité.

L'intervention brusque d'une résiliation des accords peut être de nature à causer un préjudice grave au locataire; il a paru équitable d'admettre la nécessité d'une période intermédiaire, dont la durée sera suivant les cas, fixée par le Juge; elle ne pourra excéder 3 années, mais il serait contraire à la pensée de la Section Centrale de lui donner systématiquement une durée de 3 ans; il faudra adopter le minimum indispensable qui ne pourra jamais être inférieur à une année. La rédaction nouvelle proposée par le Gouvernement répond à cette idée.

L'article 4 prévoit l'indemnité due au locataire qui a érigé des constructions ou fait des aménagements dont il sera privé par la résiliation, sans préjudice aux indemnités que lui assure l'application du droit commun; il a donc paru préférable de ne pas prévoir des cas particuliers; c'est le motif pour lequel est proposée la suppression des alinéas 2, 3 et 4 de l'article 4.

Le cas où le droit de reprise des constructions est stipulé dans le bail au profit du propriétaire a paru justifier le remplacement de l'alinéa 5 par un article nouveau *4bis*.

Le locataire ou le concessionnaire peut, en offrant de payer un loyer majoré, éviter la résiliation du bail.

Un doute a surgi au sujet du mode de calcul de ce loyer majoré; c'est pourquoi, voulant éviter toute contestation possible, le Gouvernement propose, par voie d'amendement à l'article 5, de fixer uniformément le loyer nouveau au septuple de la valeur du loyer au 1^{er} août 1914.

Comme les fluctuations des prix ont été peu considé-

langen termijn gedurende dien tijd van onzekerheid of bij het vaststellen in die periode van een in franken uitgedrukten prijs, de partijen aangenomen hebben het risico te aanvaarden van de devalorisatie of de *revalorisatie* van den frank. Het geldt dus het oogenblik op te zoeken waarop de partijen niet normaal het kenmerk van een *ramp*, gevolg van de *inzinking van den frank*, konden voorzien.

Volgens de Middenafdeeling valt dit tijdstip samen met den aanvang van het jaar 1923, datum die door den heer Masson voorgestaan en door de Regeering aangenomen werd en nu door de Regeering in een amendement, opnieuw wordt voorgesteld.

De aanneming van deze onderscheidene principes maakte eene omwerking noodig van het eerste artikel van het ontwerp; het amendement, door de Regeering ingediend, beantwoordt aan het inzicht van de Middenafdeeling.

Twee nieuwe artikelen zijn bestemd om de tweede alinea van het artikel 2 te vervangen, in eerste lezing aangenomen. Zij hebben betrekking op het bestaan van eene onverdeeldheid, hetzij tusschen de verpachters, hetzij tusschen de huurders; men moest het recht bepalen van de onverdeelde verpachters en huurders, ten einde niet toe te laten aan eene meerderheid, die er dikwijls belang bij heeft, op onrechtvaardige wijze, schade te berokkenen aan de minderheid.

Een plotse verbreking van de overeenkomsten kan een ernstige schade berokkenen aan den huurder; het bleek rechtmatig de noodzakelijkheid aan te nemen van een tusschentijdsche periode, waarvan de duur, volgens de gevallen, zal bepaald worden door den rechter; zij zal niet 3 jaar mogen overschrijden. Het ware evenwel strijdig met het standpunt van de Middenafdeeling, haar systematisch een duur van 3 jaar te geven; men zal het onmisbaar minimum moeten aannemen dat nooit minder dan een jaar zal mogen belooft. De nieuwe tekst, door de Regeering voorgesteld beantwoordt aan die gedachte.

Artikel 4 voorziet de vergoeding, verschuldigd aan den huurder die gebouwen opgericht of inrichtingswerken ondernomen heeft, die aan zijn bezit ontsnappen ten gevolge van de verbreking, onverminderd de vergoedingen die hij krachtens het gemeene recht ontvangt; het bleek dus wenschelijk te zijn geene bijzondere gevallen te voorzien; het is de reden waarom de opheffing van de alinea's 2, 3 en 4 van artikel 2 voorgesteld wordt.

Het geval waarin het recht om deze gebouwen over te nemen, ten voordeele van den eigenaar, in de pachtovereenkomst wordt vastgesteld, bleek de vervanging van de 5de alinea, door een nieuw artikel *4bis*, te billijken.

De huurder of de concessiehouder, kunnen, mits een verhoogde huishuur te betalen, de verbreking van de pachtovereenkomst vermijden.

Er rees twijfel op ten aanzien van de wijze van berekening van dezen verhoogden huurprijs; derhalve, om iedere betwisting te vermijden, stelt de Regeering voor, in een amendement op artikel 5, den nieuwen huurprijs eenvormig vast te stellen, op zeven maal de waarde der huishuur op 1 Augustus 1914.

Aangezien de schommelingen der prijzen, vóór den oor-

tibles avant la guerre, il a paru équitable à la Section Centrale d'adopter, pour les contrats antérieurs au 1^{er} août 1914, le septuple du prix stipulé par le contrat pour l'époque du 1^{er} août 1914, sans tenir compte des échelles de majoration qui auraient pu être prévues par les accords.

L'alinéa 2 de l'article 5 a semblé inutile et le cas prévu par l'article 3 rentre dans le droit commun.

Le premier alinéa de l'article 6 devient l'alinéa 2 de l'article 2bis, mais le cas où le locataire a consenti des sous-locations soulève une série de difficultés qui ont amené le Gouvernement à proposer le remplacement de l'alinéa par un texte nouveau.

Le projet de loi n'est relatif qu'aux baux à long terme; si le locataire principal a, à son tour consenti des sous-locations à long terme la loi sera applicable à tous, et il suffit de prévoir la mise en cause de tous les intéressés.

Si au contraire le locataire a consenti des baux ordinaires, il ne serait pas juste d'appliquer à ces sous-locataires une loi qui ne les concerne pas.

Il a donc paru nécessaire de maintenir ces baux à court terme, tant dans le cas où est prononcée la résiliation du bail principal à long terme que dans le cas où le locataire principal préfère payer le septuple du loyer au 1^{er} août 1914.

L'article 7 est superflu puisque la loi nouvelle ne déroge pas aux lois de 1926 et 1929.

A l'article 8 le système proposé par la Section Centrale entraîne la nécessité de remplacer la date du 25 octobre 1926 par celle du 1^{er} janvier 1923 et l'article 9 du texte voté en première lecture a paru tout à fait inutile.

La Section Centrale a en conséquence estimé qu'il y avait lieu d'adopter les amendements proposés par le Gouvernement, elle les fait siens, et a l'honneur de les présenter à la Chambre. Un membre de la Section s'est abstenu et a demandé l'insertion de la note ci-après.

Le Rapporteur,

PAUL BAELEDE.

Le Président,

MAX HALLET.

NOTE DE LA MINORITÉ.

« Un membre de la Section Centrale estime que le projet de loi devrait, ainsi que la Chambre l'a décidé en première lecture, autoriser la revision des baux en cours, et non pas prévoir dans tous les cas, la résiliation. Le recours à la revision permettra de tenir compte de l'extrême variété qui caractérise précisément les baux à long terme, qui sont presque toujours motivés par des circonstances exceptionnelles tenant à la nature du bien

log, gering waren, bleek het wenschelijk in de Middenafdeeling, voor de overeenkomsten aangegaan vóór 1 Augustus 1914, zeven maal den prijs aan te nemen, bepaald in de overeenkomst voor de periode van 1 Augustus 1914, zonder rekening te houden met de verhoogingen die zouden voorzien zijn in de overeenkomsten.

De 2de alinea van artikel 5 scheen overbodig en het geval, voorzien door artikel 3 valt onder de toepassing van het gemeen recht.

De eerste alinea van artikel 6 wordt alinea 2 van artikel 2bis. Doch het geval waarin de huurder in het vaste goed onderhuurders opgenomen heeft, doet eene reeks moeilijkheden oprijzen die er de Regeering toe brachten de vervanging van de alinea door een nieuwen tekst voor te stellen.

Het wetsontwerp heeft slechts betrekking op de pachten op langen termijn; indien de voorname huurder, op zijn beurt, onderhuurders in het vast goed opgenomen heeft op langen termijn, dan zal de wet toepasselijk zijn op eenieder en het is voldoende te bepalen in den tekst dat al de belanghebbenden daarbij betrokken zijn.

Indien daarentegen de huurder gewone overeenkomsten heeft toegestaan, zou het onbillijk zijn op deze onderhuurders eene wet toe te passen die hen niet aangaat. Het is dus noodig gebleken deze huurovereenkomsten op korten termijn te handhaven, zoowel voor het geval, dat de voorname huurovereenkomst op langen termijn verbroken wordt als voor 't geval dat de hoofdhuurder liever zeven maal het bedrag van de huur op 1 Augustus 1914 betalen wil.

Artikel 7 is overbodig, vermits de nieuwe wet niet afwijkt van de wetten van 1926 en 1929.

Bij artikel 8 moet ten gevolge van het stelsel door de Middenafdeeling voorgesteld, de datum 25 October 1926 door den datum 1 Januari 1923 vervangen worden. Artikel 9 van den tekst, in eerste lezing aangenomen, is volkomen overbodig gebleken.

Dien ten gevolge was de Middenafdeeling van meening, dat er reden bestond om de amendementen, door de Regeering voorgesteld, bij te treden. Zij neemt ze over en heeft de eer ze aan de Kamer voor te stellen. Een lid van de Afdeeling heeft zich onthouden en heeft gevraagd de hierna volgende nota in te lasseten.

De Verslaggever,

PAUL BAELEDE.

De Voorzitter,

MAX HALLET.

NOTA VAN DE MINDERHEID.

« Een lid van de Middenafdeeling is van meening, dat door het wetsontwerp, zooals de Kamer in eerste lezing besloten heeft, de herziening van de loopende huuroverkomsten moet toegelaten worden en niet voor alle gevallen de verbreking moet voorzien worden. Aan de hand van de herziening zou men kunnen nagaan welke groote verscheidenheid er bestaat juist tusschen de huurovereenkomsten op langen termijn, welke bijna steeds gesloten

» loué, à la personnalité des contractants ou aux engagements accessoires pris par eux. Il permettra aussi de
» maintenir la date de 1926, adoptée par la Chambre en
» première lecture.

» La loi de 1919 n'excluait pas la revision; celle-ci
» répondra souvent beaucoup mieux que la résiliation aux
» intérêts de l'une et l'autre des parties, et aux exigences
» de l'équité ».

» worden op grond van buitengewone omstandigheden,
» voortspuitende uit den aard van het verhuurd goed, van
» de personaliteit van de contractsluitenden of van de bij-
» komende verbintenissen door dezen aangegaan. Men zou
» tevens den datum 1926 kunnen handhaven, welke in eer-
» ste lezing door de Kamer aangenomen werd.
» Door de wet van 1919 werd de herziening niet uitge-
» sloten. Deze zal vaak veel beter dan de verbreking stroo-
» ken met de belangen van beide partijen en met de eischen
» der rechtvaardigheid. »

TEXTE ADOPTÉ AU PREMIER VOTE.

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 révision 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 ou moins, peut-être prolongé au gré du preneur seulement si sa durée totale peut excéder neuf années.

La demande de résiliation ou de révision 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 révision 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.

(Voir article 6 du texte adopté au premier vote.)

TEKST IN EERSTE LEZING AANGENOMEN.

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 ertsgroeven, 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 goedgevonden van den huurder 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 he: 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 verbreking en de herziening van zekere contracten gesloten vóór of 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.

(Zie artikel 6 van den tekst in eerste lezing aangenomen.)

TEXTE AMENDÉ PAR LA SECTION CENTRALE (1).

ARTICLE PREMIER.

Rédiger l'article premier comme suit :

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, résilier les baux à loyer ou à ferme, les baux et concessions en cours, ayant pour objet l'exploitation de minières, carrières et tourbières, conclus avant le 1^{er} janvier 1923, pour une durée de plus de neuf années, et les baux et concessions en cours consentis avant la même date, pour la durée de la vie d'une des parties, si les obligations de l'un des contractants sont hors de proportion avec l'avantage qu'il retire du contrat ou avec la prestation de l'autre.

Est assimilé au bail de plus de neuf ans, celui qui, ayant une durée moindre, peut être prolongé au gré du preneur seulement à la condition que sa durée totale dépasse neuf années.

La résiliation n'a d'effet qu'après la neuvième année du bail.

La demande n'est pas recevable si elle émane d'un propriétaire qui a acquis après le 1^{er} janvier 1923, à titre onéreux l'immeuble faisant l'objet du bail ou de la concession. Cette irrecevabilité n'est pas opposable au copartageant acquéreur par licitation.

ART. 2.

(Alinéa premier comme ci-contre.):**Remplacer l'alinéa 2 par les dispositions suivantes :**

ART. 2bis.

En cas d'indivision soit dans le chef des bailleurs ou des concédants soit dans le chef des preneurs ou des concessionnaires, la demande peut être reçue sur requête d'un ou de quelques-uns de ceux-ci à charge pour eux de mettre en cause les autres intéressés.

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.

(1) Les modifications proposées par la Section centrale au texte adopté en première lecture sont imprimées en caractères ordinaires.

TEKST DOOR DE MIDDENAFDEELING
GEAMENDEERD (1).

EERSTE ARTIKEL.

Het eerste artikel doen luiden als volgt :

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 huis- of landhuren, de loopende huurovereenkomsten en concessies betreffende de ontginning van ertsgroeven, steengroeven en turfgraven, die vóór 1 Januari 1923 werden afgesloten voor een duur van meer dan negen jaar, en de loopende huurovereenkomsten en concessies, vóór denzelfden datum, voor den levensduur van een der partijen bewilligd, 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 van meer dan negen jaar gelijkgesteld, die welke een minderen duur hebbende, alleen naar goëddunken van den huurder kan verlengd worden, mits hare geheele duur negen jaar overschrijdt.

De verbreking kan eerst na het negende huurjaar gelden.

De aanvraag is niet ontvankelijk, wanneer zij uitgaat van een eigenaar die, na 1 Januari 1923, ten bezwarenden titel, het onroerend goed heeft verkregen, dat het voorwerp van de huurovereenkomst of de concessie uitmaakte. Deze onontvankelijkheid kan aan den op veiling koopenden deelgenoot niet tegengesteld worden.

ART. 2.

(Eerste alinea, zooals hiernaast.)**Alinea 2 door de volgende bepalingen vervangen :**

ART. 2bis.

In geval van onverdeeldheid hetzij van de zijde van de verhuurders of van de concessiegevers, hetzij van de zijde der huurders of der concessiehouders, kan de eisch ontvangen worden op verzoek van een of van eenigen dezer, mits dezen de andere betrokkenen in de zaak brengen.

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.

(1) De wijzigingen door de Middenafdeeling in den in eerste lezing aangenomen tekst voorgesteld, zijn in gewoon letter gedrukt.

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 p. c. 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 de 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 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.

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 huartijd 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.

ART. 2^{ter}.

En cas de désaccord entre les bailleurs en indivision, le juge décide s'il y a lieu de résilier le bail, sous réserve du droit prévu à l'article 5 en faveur du preneur.

En cas de désaccord entre les preneurs en indivision, le juge peut autoriser ceux qui consentent à payer la majoration prévue à l'article 5, à reprendre le bail ou la concession jusqu'à son échéance. Le bail cesse de produire ses effets à l'égard des autres.

ART. 3.

Remplacer l'alinéa premier par le texte suivant :

En prononçant la résiliation le juge accorde au preneur ou au concessionnaire une prorogation de jouissance dont la durée sera d'une année au moins et trois années au plus à dater de la première échéance qui suit l'introduction de la demande. Durant cette prorogation, le montant du loyer ou de la redevance est majoré comme il est dit à l'article 5, à partir de la première échéance qui suit l'introduction de la demande.

Supprimer l'alinéa 2.

ART. 4.

Rédiger l'alinéa premier comme suit :

En cas de résiliation, 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.

Supprimer l'alinéa 2.

Supprimer l'alinéa 3.

Supprimer l'alinéa 4.

ART. 2^{ter}.

In geval men het niet eens is tusschen de verhuurders in onverdeeldheid, beslist de rechter of er aanleiding bestaat de huurovereenkomst te verbreken, onder voorbehoud van het bij artikel 5 ten voordeele van den huurder voorziene recht.

In geval men het niet eens is tusschen de huurders in onverdeeldheid, kan de rechter diegenen welke er in toestemmen de bij artikel 5 voorziene verhooging te betalen, machtigen de huurovereenkomst of de concessie tot h'm vervalldag te hernemen. Tegenover de overigen houdt de huurovereenkomst op van kracht te zijn.

ART. 3.

De eerste alinea door den volgende tekst vervangen :

Wanneer de rechter de verbreking uitspreekt, verleent hij aan den huurder of den concessiehouder een verlenging van genot waarvan de duur ten minste één jaar en ten hoogste drie jaar, zal zijn, te rekenen van den eersten vervalldag volgende op het indienen van den eisch. Tijdens dien verlengingsduur, wordt het bedrag van de huur of van de uitkeering verhoogd naar luid van artikel 5, van af den eersten vervalldag volgende op de indiening van den eisch.

Alinea 2 weglaten.

ART. 4.

De eerste alinea doen luiden als volgt :

In geval van verbreking, 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.

Alinea 3 weglaten.

Alinea 2 weglaten.

Alinea 4 weglaten.

Si aux termes du bail sujet à révision, 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 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 révision 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.

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 verhoging 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 toekomstige overeenkomst aan den verhuurder beloofde voordeelen, zal de rechter daarmede rekening houden; in voorkomend geval, mag hij de verzochte verhoging 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 verhoging onder al de belanghebbenden.

Remplacer l'alinéa 5 par un article 4bis rédigé comme suit :

ART. 4bis.

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

ART. 5.

Remplacer par le texte suivant :

La résiliation n'est pas prononcée si le locataire ou le concessionnaire consent à payer, à partir de la première échéance qui suit l'introduction de la demande, un loyer égal à sept fois celui du 1^{er} août 1914.

Pour les baux antérieurs à cette date, le loyer est celui stipulé dans le bail pour le 1^{er} août 1914.

ART. 6.

(L'alinéa premier est repris à l'article 2 bis, alinéa 2.)

Remplacer l'alinéa 2 par le texte suivant :

La résiliation prononcée à charge du locataire ou du concessionnaire n'a pas d'effet vis-à-vis des cessionnaires ou sous-locataires.

Toutefois, cette résiliation est prononcée également dans les termes et sous les conditions prévues par la présente loi, à charge des cessionnaires ou sous-locataires dont le droit de jouissance comporte plus de neuf années si ceux-ci ne consentent pas à payer la majoration prévue à l'article 5.

Lorsque la résiliation n'est pas prononcée, si la cession ou la sous-location porte sur une durée de neuf ans au plus, aucune majoration de loyer n'est due par les cessionnaires ou sous-locataires.

Si la cession ou la sous-location porte sur une durée de plus de neuf ans, le juge fait entre tous les intéressés la répartition de la majoration fixée.

Alinea 5 vervangen door een artikel 4bis luidende als volgt :

ART. 4bis.

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

ART. 5.

Door den folgenden tekst vervangen :

De verbreking wordt niet uitgesproken indien de huurder of de concessiehouder er in toestemt, van af den eersten vervaldag volgende op de indiening van den eisch, een huurprijs te betalen, gelijk aan zeven maal dien van 1 Augustus 1914.

Voor de huurovereenkomsten vóór dien datum gesloten, is de huurprijs die welke in de huurovereenkomst voor 1 Augustus 1914 is bedongen.

ART. 6.

(De eerste alinea is overgenomen bij artikel 2bis, alinea 2.)

De tweede alinea vervangen door den folgenden tekst :

De verbreking uitgesproken ten laste van den huurder of van den concessiehouder blijft zonder uitwerking tegen overnemers of onderhuurders.

Echter, wordt deze verbreking, insgelijks uitgesproken in de bij deze wet voorziene bewoordingen en voorwaarden, ten laste voor de overnemers of onderhuurders wier genotsrecht meer dan negen jaar bedraagt, indien dezen er niet in toestemmen de bij artikel 5 voorziene vermeerdering te betalen.

Wanneer de verbreking niet is uitgesproken, indien de overneming of de onderhuring een duur van hoogstens negen jaar heeft, is geen huurverhoging door de overnemers of onderhuurders verschuldigd.

Indien de overneming of de onderhuring een duur van meer dan negen jaar heeft, verdeelt de rechter onder al de betrokkenen de bepaalde verhoging.

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 révision 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 révision.

ART. 9.

La révision 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.

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 ophouden 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 zolang 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 voltrekken verlengingstermijn.

ART. 7.

A supprimer.

ART. 7.

Weglaten.

ART. 8.

Comme ci-contre, sauf à remplacer la date du 25 octobre 1926 par celle du 1^{er} janvier 1923.

ART. 8.

Zooals hiernaast, mits den datum van 25 October 1926 te vervangen door dien van 1 Januari 1923.

ART. 9.

A supprimer.

ART. 9.

Weglaten.

Texte adopté au 1er vote, N° 148.	Séance du 26 mars 1930.	Vergadering van 26 Maart 1930.	Tekst in 1 ^e lezing aangenomen, Nr 148
--------------------------------------	----------------------------	-----------------------------------	--

PROJET DE LOI relatif aux baux à long terme.

AMENDEMENT présenté par le GOUVERNEMENT au
texte adopté au premier vote, amendé par la
Section Centrale.

2.- PAR VOIE DE CONSÉQUENCE DES MODIFI-
CATIONS APPORTÉES A L'ARTICLE 6 :

I.-SUPPRIMER L'ALINEA 2 DE L'ARTICLE 2bis
(Art. 3 du texte adopté).

II.-REMPLACER L'ARTICLE 3 (Art. 5 du texte
adopté) par LE DISPOSITION SUIVANTE :

sera En prononçant la résiliation, le juge
accorde au preneur ou au concessionnaire
une prorogation de jouissance dont la durée
d'une année au moins et de trois années au
plus à dater de la première échéance qui
suit l'introduction de la demande en Justi-
ce ou, si la demande a été faite avant
l'expiration du terme de 9 années prévu à
l'al. 3, de l'art. 1er, à partir de la pre-
mière échéance suivant ce terme. Durant
cette prorogation le montant du loyer ou,
de la redevance est majoré de 600 % sur, la
base du loyer ou de la redevance au 1er
côté 1914.

LE MINISTRE DE LA JUSTICE,

WETSONTWERF betreffende de huur- en pachtver-
eenkomsten op langen termijn.

AMENDEMENT door de REGERING voorgesteld aan
den in Iste lezing aangenomen en door de Midden-
afdeeling gewijzigden tekst.

2.- TEN GEVOLGE VAN DE AAN ARTIKEL 6 TOE-
GEBRACHTTE WIJZIGINGEN, MOET ALINEA 2 VAN ART.
2bis WEGVALLEN (Art. 3 van den aangenomen
tekst)

II.-ARTIKEL 3 (Art. 5 van den aangenomen
tekst) wordt vervangen DOOR DE VOLGENDE BE-
PALING :

Wanneer de rechter de verbreking uit-
sprekt, verleent hij aan den huurder of den
concessiehouder een verlenging van genot waar-
van de duur ten minste een jaar en ten hoogste
drie jaar zal zijn, te rekenen van den eer-
sten vervaldag die volgt op het indienen van
den eisch in rechte of, indien de eisch inge-
steld werd vóór het verstrijken van den bij
de 3^e alinea van artikel 1 voorzienen termijn
van 9 jaar, te rekenen van den eersten vervel-
dag na dien termijn. Tijdens dien verlengings-
duur wordt het bedrag van de huur of van de
uitkeering verhoogd met 600 t.h. op den grond-
slag van de huishuur of van de uitkeering op
1 Augustus 1914.

DE MINISTER VAN JUSTITIE,

P. E. JANSON.

