

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1929-1930	N° 181	Zittingsjaar 1929-1930	
TEXTE ADOPTÉ AU 1 ^{er} VOTE, N° 93. RAPPORT N° 148.	SÉANCE du 19 mars 1930	VERGADERING van 19 Maart 1930	TEKST IN 1 ^{ste} LEZING AANGENOMEN, N° 93. VERSLAG, N° 148.

PROJET DE LOI
relatif aux baux à long terme.

Articles définitivement adoptés
en séance du 19 mars 1930.

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, 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 31 décembre 1923, pour une durée de plus de neuf années, 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.

Sont assimilés aux baux de plus de neuf ans :

1° ceux qui, ayant une durée moindre, peuvent être prolongés au gré du preneur seulement à la condition que leur durée totale dépasse neuf années;

2° les baux et concessions consentis pour la durée de la vie d'une des parties.

La résiliation n'a d'effet qu'après la neuvième année à dater de la conclusion du bail.

La demande n'est pas recevable si elle émane d'un propriétaire qui a acquis après le 31 décembre 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.

La demande est introduite dans les conditions et les formes prescrites par les art. 3, 4 et 5 de la loi du 14 octobre 1919 relative à la résiliation et à la revision de certains contrats conclus avant ou pendant la guerre.

ART. 3.

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'une

WETSONTWERP
betreffende de huur- en pachtovereenkomsten
op langen termijn.

Voor goed aangenomen artikelen
in vergadering van 19 Maart 1930.

EERSTE ARTIKEL.

Buiten de oorzaken van ontbinding of van verbreking, bij andere wetten voorzien, kan de Rechterbank 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, de loopende huurovereenkomsten en concessies betreffende de ontginning van ertsgroeven, steengroeven en turfgraverijen die vóór 31 December 1923 werden afgesloten voor een duur van meer dan negen jaar, indien de verplichtingen van een der contractanten buiten verhouding zijn met het voordeel dat hij uit het contract trekt of met de prestatie van den andere.

Worden met de huurovereenkomsten van meer dan negen jaar gelijkgesteld :

1° die welke een minderen duur hebbende, alleen naar goeddunk van den huurder kunnen verlengd worden, mits hun geheele duur negen jaar overschrijdt;

2° de voor den levensduur van een der partijen bewilligde huurovereenkomsten en concessies.

De verbreking kan eerst na het negende jaar gelden, te rekenen van af den datum der huurovereenkomst.

De aanvraag is niet ontvankelijk, wanneer zij uitgaat van een eigenaar die, na 31 December 1923, ten bezwaren den titel, het onroerend goed heeft verkregen, dat het voorwerp van de huurovereenkomst of de concessie uitmaakte. Deze niet-ontvankelijkheid kan aan den op veiling koopen den deelgenoot niet tegengesteld worden.

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.

ART. 3.

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 ont-

ou de quelques-unes des parties entre lesquelles existe l'indivision à charge pour elles 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 cessionnaires et les sous-locataires. Le juge saisi de la demande principale statue sur les contestations relatives aux cessions et aux sous-locations.

ART. 4.

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 8 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 8, à reprendre le bail ou la concession jusqu'à son échéance. Le bail cessé de produire ses effets à l'égard des autres.

ART. 5.

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 8, à partir de la première échéance qui suit l'introduction de la demande.

ART. 6.

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.

ART. 7.

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. 8.

(ancien article 5 du texte présenté par la Section centrale).

Les votes sont réservés.

Le vote des autres articles aura lieu dans la séance de mercredi 26 mars 1930 (après-midi).

vangen worden op verzoek van een of van eenige van partijen in onverdeeldheid, 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 afgestaan en de onderhuurders in de zaak te betrekken. De rechter bij wien de hoofdeisch aanhangig wordt gemaakt, zal uitspraak doen over de geschillen in verband met afstand en onderverhuur.

ART. 4.

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 8 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 8 voorziene verhooging te betalen, machtigen de huurovereenkomst of de concessie tot hun vervalldag te hernemen. Tegenover de overigen houdt de huurovereenkomst op van kracht te zijn.

ART. 5.

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 8 van af den eersten vervalldag volgende op de indiening van den eisch.

ART. 6.

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.

ART. 7.

Indien, luidens de 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. 8.

(vroeger artikel 5 van den tekst door de Middenafdeeling voorgesteld).

Stemmingen voorbehouden.

De stemming over de andere artikelen zal plaats hebben ter vergadering van woensdag 26 Maart 1930 (namiddag).