

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1929-1930	N° 187	Zittingsjaar 1929-1930	
TEXTE ADOPTÉ AU 1 ^{er} VOTE, N° 95. RAPPORT N° 148	SÉANCE du 26 mars 1930	VERGADERING van 26 Maart 1930	TEKST IN 1 ^{ste} LEZING AANGENOMEN, N° 95 VERSLAG, N° 148.

PROJET DE LOI
relatif aux baux à long terme.

Texte adopté au second 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, 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 (1) 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 (2) 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 11 octobre 1919 relative à la résiliation et à la révision 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 conces-

(1) Le mot « toute » a disparu au second vote.

(2) Les mots « en cours » ont disparu au second vote.

WETSONTWERP
betreffende de huur- en pachtvereenkomsten
op langen termijn.

Tekst in tweede lezing aangenomen.

EERSTE ARTIKEL.

Buiten de oorzaken van ontbinding of van verbreking, bij andere wetten voorzien, kan de Rechthank 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 (1) 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 goeddunken van den huurder kunnen verlengd worden, mits hun geheele duur negen jaar overschrijdt;

2° de voor den levensduur van een der partijen bewilligde (2) 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 koopenden 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

(1) Het woord « alle » is in tweede lezing weggelaten.

(2) Het woord « loopende » is in tweede lezing weggelaten.

sionnaires, la demande peut être reçue sur requête d'une ou de quelques-unes des parties entre lesquelles existe l'indivision à charge pour elles de mettre en cause les autres intéressés. (1).

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 cesse 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 de trois années au plus à dater de la première échéance qui suit l'introduction de la demande en justice ou, si la demande a été faite avant l'expiration du terme de neuf années prévu à l'alinéa 3, de l'article 1^{er}, à partir de la première échéance suivant ce terme. Durant cette prorogation le montant du loyer ou de la redevance est majoré de 600 p. c. sur la base du loyer ou de la redevance au 1^{er} août 1914, et, s'il s'agit de biens ruraux, de 400 p. c.

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 (2).

(1) Le deuxième alinéa de l'article 3 a été supprimé lors du deuxième vote.

Il était conçu comme suit :

« 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. »

(2) Les alinéas 2, 3 et 4 ont été supprimés au premier vote. Ils étaient conçus comme suit :

« 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'in-

der huurders of der concessiehouders, kan de eisch ontvangen worden op verzoek van een of van eenige van partijen in onverdeeldheid, mits dezen de andere betrokkenen in de zaak brengen. (1).

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 die volgt op het indienen van den eisch in rechte of, indien de eisch ingesteld werd vóór het verstrijken van den bij de 3^e alinea van artikel 1 voorziene termijn van negen jaar, te rekenen van den eersten vervalldag na dien termijn. Tijdens dien verlengingsduur, wordt het bedrag van de huur of van de uitkeering verhoogd met 600 t. h. op den grondslag van de huishuur of van de uitkeering op 1 Augustus 1914, en, zoo het landeigendommen betreft, met 400 t. h.

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 (2).

(1) De tweede alinea van het artikel werd bij de tweede lezing weggelaten.

Zij luidde als volgt :

« 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 van onderhuur. »

(2) De alinéas 2, 3 en 4 werden weggelaten bij de eerste lezing. Zij luiden als volgt :

« 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

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.

La résiliation n'est pas prononcée si le locataire ou le concessionnaire consent à payer, sur la base du loyer ou de la redevance au 1^{er} août 1914, une augmentation de 600 p.c. et s'il s'agit de biens ruraux, une augmentation de 400 p. c.

La majoration du loyer ou de la redevance est exigible à partir de la première échéance qui suit l'introduction de la demande en justice; toutefois, si la demande a été faite avant l'expiration du terme de neuf années prévu à l'alinéa 3 de l'article premier, la majoration n'est due qu'à partir de la première échéance suivant ce terme.

ART. 9.

En cas de sous-location ou de cession de tout ou partie du bien, quelle qu'en soit la durée, la résiliation a pour effet de subroger le propriétaire dans les droits et obligations du preneur ou du concessionnaire à l'égard du sous-locataire ou cessionnaire.

ART. 10.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux sous-locations et aux cessions.

ART. 11.

Est nulle et non avenue la sous-location ou cession consentie après le 1^{er} mars 1930 si le contrat originaire est résilié (1).

demnité 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. »

(1) L'article 7 du texte adopté en première lecture a été supprimé lors du deuxième vote. Il était conçu comme suit :

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. 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.

De verbreking wordt niet uitgesproken indien de huurder of de concessiehouder een verhoging van 600 t. h. wil betalen, op grondslag van de huur of van de uitkeering op 1 Augustus 1914 en, zoo het landeigendom betreft, een verhoging van 400 t. h.

De verhoging van huur of van uitkeering is eischbaar te rekenen van den eersten vervaldag volgend op het wilstellen van de rechtsvordering; wordt echter de vordering ingesteld vóór het verstrijken van den bij alinea 3 van artikel 1 voorzien termijn van negen jaar, dan is de verhoging slechts verschuldigd te rekenen van den eersten vervaldag volgende op dien termijn.

ART. 9.

In geval van onderverhuring of afstand van gansch het goed of een gedeelte er van, welke ook de duur er van zij, heeft de verbreking voor gevolg den eigenaar in de rechten en de plichten van den huurder of den concessiehouder te laten treden ten opzichte van den onderhuurder of concessiehouder.

ART. 10.

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing op de onderhuring en den afstand.

ART. 11.

Is nietig en ongedaan de na 1 Maart 1930 toegestane onderverhuring of afstand, indien het eerste contract verbroken werd (1).

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 scheidsrechtelijk worden vastgesteld overeenkomstig het bepaalde bij artikel 9 der wet van 7 Maart 1929.

(1) Artikel 7 van den bij eerste lezing aangenomen tekst werd bij de tweede lezing weggelaten. Hij luidde als volgt :

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, zoolang 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. 12.

Si depuis le 31 décembre 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, est suspendue aussi longtemps que cette révision porte ses effets pendant une durée de neuf ans au maximum à partir de la date de la révision. Dans ce cas, 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 qu'à l'expiration du terme fixé par la convention de révision (1).

(1) L'article final du texte adopté en première lecture a été supprimé lors du deuxième vote :

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. 12.

Zoo, sedert, 31 December 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 uit de prestatie van den andere trekt, is de toepassing van deze wet zoo lang geschorst als deze herziening van kracht blijft tijdens een duur van negen jaar ten hoogste, te rekenen van af den datum der herziening. In dit geval, neemt de bij artikel 4 der wet van 11 October 1919 voörziene termijn van zes maanden voor de indiening van de aanvraag tot verbreking slechts aanvang bij het verstrijken van den termijn door de herzieningsovereenkomst bepaald (1).

(1) Het slotartikel van den bij de eerste lezing aangenomen tekst werd, bij de tweede lezing, weggelaten. Het luidde als volgt :

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.

SESSION DE 1929-1930.	I		ZITTINGSJAAR 1929-1930.
Texte adopté au second vote, N° 187.	Séance du 1er avril 1930.	Vergadering van 1 April 1930.	Tekst in tweede lezing aangenomen, Nr 187.

PROJET DE LOI relatif aux baux à long terme.

AMENDEMENTS du GOUVERNEMENT au texte adopté au second vote.

ARTICLE PREMIER.

Alinéa 1er.— REMPLACER LES MOTS : "conclus avant le 31 décembre 1923" PAR LES MOTS :

conclus le 31 décembre 1923 au plus tard.

Alinéa 2, 1°.— REMPLACER LES MOTS : "ayant une durée moindre" PAR LES MOTS :

consentis pour neuf années ou moins.

Alinéa 3.—A REDIGER COMME SUIT :

La résiliation n'a pas d'effet rétroactif. Si elle est prononcée au cours des neuf premières années, elle n'a d'effet qu'après la neuvième année à dater de la conclusion du bail.

ART. 5.

1°.— SUPPRIMER A L'ALINEA 1er LES MOTS :
"et, s'il s'agit de biens ruraux, de
400 p.c.".

2°.— AJOUTER UN ALINEA 2 AINSI CONÇU :

Le preneur ou le concessionnaire peut renoncer à cette prorogation de jouissance.

ART. 6.

A REDIGER COMME SUIT :

En cas de résiliation obtenue à la requête du propriétaire, le locataire ou concessionnaire a droit à une indemnité fondée sur ce que la résiliation le prive avant terme de la jouissance des constructions et aménagements exécutés par lui dans l'immeuble.

WETSONTWERP betreffende de huur- en pachtovereenkomsten op langen termijn.

AMENDEMENTEN van de REGEERING op den tekst in tweede lezing goedgekeurd.

EERSTE ARTIKEL.

1ste alinea.—DE WOORDEN : "die voor 31 December 1923 werden afgesloten" VERVANGEN DOOR :

die ten uiterste op 31 December 1923 werden afgesloten.

Alinea 2, 1°.— DE WOORDEN : "welke een minderen duur hebbende" VERVANGEN DOOR :

welke voor ~~negen~~ of minder dan negen jaar afgesloten zijnde

Alinea 3.— DOEN LUIDEN ALS VOLGT :

De verbreking heeft geen terugwerkende kracht. Indien zij in den loop van de eerste ~~negen jaar~~ wordt uitgesproken, kan zij eerst gelden na het negende jaar, te rekenen van af den datum der huurovereenkomst.

ART. 5.

1°.—IN DE 1ste ALINEA, DE WOORDEN :
"en, zoo het landeigendommen betreft, met
400 t.h." WEGLATEN.

2°.—EEN 2° ALINEA TOEVOEGEN, LUIDENDE ALS VOLGT:

De huurder of de concessiehouder kan van deze verlenging van genot afzien.

ART. 6.

HET DOEN LUIDEN ALS VOLGT :

In geval van op verzoek van den eigenaar bekomen verbreking, heeft de huurder of de concessiehouder recht op een vergoeding om reden dat de verbreking hem voortijdig berooft van het genot der door hem in het onroerend goed uitgevoerde aan- en verbouwingen.

ART. 8.

SUPPRIMER A L'ALINEA 1er LES MOTS :

"...et s'il s'agit de biens ruraux, une augmentation de 400 p.c."

ART. 11.

AJOUTER UN ALINEA 2 AINSI CONÇU :

Si le propriétaire conteste la date figurant à l'acte de sous-location ou de cession, la preuve lui incombe.

ART. 12.

A REDIGER COMME SUIVIT :

Si après le 31 décembre 1923, les conditions du bail ou de la concession ont été révisées de telle manière que le loyer ou la redevance est majorée, l'application de la présente loi est suspendue aussi longtemps que cette révision porte ses effets. Dans ce cas 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 qu'à l'expiration du terme fixé par la convention de révision.

LE MINISTRE DE LA JUSTICE,

P.E. JANSON.

ART. 8.

IN DE EERSTE ALINEA, DE WOORDEN :

"...en, zoo het landeigendommen betreft, een verhooging van 400 t.h." WEGLATEN.

ART. 11.

EEN TWEDE ALINEA TOEVOEGEN, LUIDENDE ALS VOLGT :

Zoo de eigenaar den op de akte van onderverhuur of afstand voorkomenden datum betwist, wordt hem het bewijs opgelegd.

ART. 12.

HET DOEN LUIDEN ALS VOLGT :

Zoo, na, 31 December 1923, de huurvoorwaarden, volgens overeenkomst, zoodanig werden herzien dat de huurprijs wordt verhoogd in verhouding tot het voordeel dat een der contractanten uit de overeenkomst of uit de prestatie van den andere trekt, is de toepassing van deze wet zoo lang geschorst als deze herziening van kracht blijft tijdens een duur van negen jaar ten hoogste, te rekenen van af den datum der herziening. In dit geval, neemt de bij artikel 4 der wet van 11 October 1919 voorziene termijn van zes maanden voor de indiening van de aanvraag tot verbreking slechts aanvang bij het verstrijken van den termijn door de herzieningsovereenkomst bepaald.

DE MINISTER VAN JUSTITIE,

