

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers
SESSION DE 1932-1933	N° 108	ZITTINGSJAAR 1932-1933
PROPOSITIONS DE LOI, N° 19 ET 20 RAPPORT, N° 100		WETSVOORSTELLEN, N° 19 EN 20 VERSLAG, N° 100

1. PROPOSITION DE LOI tendant à remédier à la crise des loyers;
2. PROPOSITION DE LOI sur la revision temporaire des baux d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage commercial et des baux à ferme.

AMENDEMENTS
AU TEXTE PROPOSÉ PAR LA COMMISSION
DU GOUVERNEMENT

Article premier.

Rédiger l'article premier comme suit :

Les baux d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage exclusivement commercial ou mixte conclus avant le 1^{er} janvier 1932, peuvent être résiliés à la demande de l'une ou l'autre des parties, alors même que, postérieurement à cette date, les parties ont modifié les modalités des engagements contractés.

Art. 2.

A. — Rédiger l'alinéa premier comme suit :

« Le juge saisi de la demande en résiliation prononce celle-ci sans qu'il y ait lieu de ce chef à indemnité autre que celle prévue à l'article 2bis ci-après. Il autorise le locataire à délaisser les lieux dans un délai maximum de trois mois à partir de l'accord des parties ou du jugement. Il statue en même temps sur les droits du bailleur concernant les loyers dus ou à échoir et fixe les délais et garanties de paiement. »

B. — Supprimer les deux derniers alinéas.

Insérer les dispositions nouvelles suivantes :

Art. 2bis.

« Le juge peut accorder au preneur une indemnité calculée en tenant compte à la fois de ce que la résiliation le prive avant terme de la jouissance des constructions et aménagements exécutés par lui dans

1. WETSVOORSTEL tot oplossing van de huishuurcrisis;
2. WETSVOORSTEL tot tijdelijke herziening van de huurovereenkomst der voor handelsgebruik bestemde vaste goederen of gedeelten van vaste goederen en van de landpachten.

AMENDEMENTEN VAN DE REGEERING
OP DEN TEKST
VOORGESTELD DOOR DE COMMISSIE

Eerste artikel.

Doen luiden als volgt :

De vóór 1 Januari 1932 aangegane huurovereenkomsten van uitsluitend voor handelsgebruik of gemengd gebruik bestemde vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, kunnen op aanvraag van de eene of de andere van de partijen verbroken worden, zelfs dan wanneer na dien datum, de partijen de modaliteiten van de aangegane verbintenissen gewijzigd hebben.

Art. 2.

A. — De eerste alinea doen luiden als volgt :

« De rechter, voor wien de aanvraag tot verbreking aanhangig gemaakt is, spreekt de verbreking uit zonder dat er dienaangaande aanleiding bestaat tot een andere vergoeding dan die voorzien in het hiernavolgend artikel 2bis. Hij machtigt den huurder de plaatsen te verlaten binnen een tijdsbestek van ten hoogste drie maanden te rekenen van af den dag van de overeenkomst der partijen of van het vonnis. Tenzelfdertijd doet hij uitspraak over de rechten van den verhuurder omtrent de verschuldigde of te vervallen huurgelden en bepaalt de termijnen en waarborgen van betaling. »

B. — De twee laatste alinea's vallen weg.

De volgende nieuwe bepalingen invoegen :

Art. 2bis.

« De rechter kan aan den huurder een vergoeding toestaan die berekend wordt met inachtneming en van het feit dat de verbreking hem vroegtijdig van het genot van de door hem in het vast goed uitge-

l'immeuble et du profit tiré par le bailleur de l'existence de ces constructions et aménagements. »

Art. 2ter.

« En cas d'indivision soit dans le chef des bailleurs, soit dans le chef des preneurs, la demande en résiliation 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. »

» En cas de cession ou de sous-location de tout ou partie du bien, le locataire est tenu, comme demandeur ou défendeur sur l'action en résiliation, sous peine de tous dommages-intérêts de mettre en cause les cessionnaires ou les sous-locataires. Le juge saisi de la demande principale statue sur les contestations relatives aux cessions et aux sous-locations. »

Art. 2quater.

« 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 2quinquies. »

» En cas de désaccord entre les preneurs en indivision, le juge peut autoriser ceux qui consentent à payer le loyer prévu à l'article 2quinquies à reprendre le bail jusqu'à son échéance. Le bail cesse de produire ses effets à l'égard des autres. »

Art. 2quinquies.

« La résiliation demandée n'est pas prononcée si le bailleur accepte ou le preneur offre de porter le loyer à la valeur locative actuelle de l'immeuble. »

Art. 3.

Rédiger comme suit l'article 3 :

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

Art. 4, 5 et 6.

Supprimer les articles 4, 5 et 6.

Art. 8.

A. — Remplacer à l'article 8 in fine les mots :

« jusqu'à ce qu'il existe... »
par les mots :

« jusqu'à ce qu'il soit intervenu sur celle-ci un jugement passé en force de chose jugée ». »

B. — Reporter l'article 8 après l'article 10.

voerde bouw- en inrichtingswerken berooft en van het voordeel door den verhuurder getrokken uit het bestaan van bedoelde bouw- en inrichtingswerken. »

Art. 2ter.

« In geval van onverdeeldheid hetzij van de zijde der verhuurders, hetzij van de zijde der huurders, kan de aanvraag tot verbreking ontvangen worden op verzoekschrift van ééne partij of van eenige onder partijen onder dewelke de onverdeeldheid bestaat, met last voor die partijen de andere belanghebbenden in de zaak te betrekken. »

» In geval van afstand of onderverhuring van gansch het goed of een gedeelte ervan, is de huurder als eischer of als verweerder in de vordering tot verbreking, op straf van schadevergoeding, gehouden de overnemers of de onderhuurders in de zaak te betrekken. De rechter bij wien de hoofdeisch werd aanhangig gemaakt, doet uitspraak over de betwistingen betreffende de overnamen en de onderverhuringen. »

Art. 2quater.

« In geval van oneenigheid tusschen de verhuurders in onverdeeldheid, beslist de rechter of er gronden zijn om de huurovereenkomst te verbreken, onder voorbehoud van het bij artikel 2quinquies voorziene recht. »

» In geval van oneenigheid tusschen de huurders in onverdeeldheid kan de rechter degenen die er in toestemmen de bij artikel 2quinquies voorziene huur te betalen, machtigen de huur over te nemen tot op den vervaldag. De huurovereenkomst houdt op te gelden voor de anderen. »

Art. 2quinquies.

« De aangevraagde verbreking wordt niet uitgesproken indien de verhuurder aanvaardt of de huurder aanbiedt de huur overeen te brengen met de huurwaarde van het goed op dat oogenblik. »

Art. 3.

Doen luiden als volgt :

« In geval van onderverhuring of afstand van gansch het goed of een gedeelte ervan, heeft de verbreking voor gevolg den eigenaar in de rechten en de plichten van den huurder te laten treden, ten opzichte van den onderhuurder of overnemer. »

Art. 4, 5 en 6.

Te laten weg vallen.

Art. 8.

A. — In fine de woorden :

« tot dat er, desbetreffende, een vonnis bestaat... »
vervangen door de woorden :

« tot dat er, desbetreffende, een vonnis is gewezen dat kracht van gewijsde heeft verkregen. »

B. — Artikel 8 volgt op artikel 10.

Art. 9.

A. — **Insérer après l'alinéa premier un alinéa nouveau conçu comme suit :**

« Ils sont toujours susceptibles d'appel ».

B. — **Rédiger comme suit l'alinéa 5 de l'article 9 :**

« L'intimé est assigné conformément à l'article unique, paragraphe 3 de la loi du 25 octobre 1919, modifiée par la loi du 7 août 1924 et prorogée par la loi du 18 août 1928 ».

Art. 10.

Supprimer à l'article 10 les mots :

« ou en réduction de loyer ».

Art. 14bis.

Ajouter un article 14^{bis} rédigé comme suit :

« Les demandes en résiliation prévues par la présente loi doivent être introduites dans les trois mois de la mise en vigueur de la loi.

» Les modifications apportées au chiffre du loyer ne produiront leurs effets que jusqu'au 1^{er} avril 1935. »

Le Ministre de la Justice,
P.-E. JANSON

Art. 9.

A. — **Na de woorden :**

« zelfs in geval van geschil over den titel », **een alinea invoegen luidend als volgt :**

« Zij zijn altijd vatbaar voor hooger beroep. »

B. — **Alinea 5 van artikel 9 doen luiden als volgt :**

« De gedaagde in beroep wordt gedagvaard overeenkomstig het eenig artikel, 3^e paragraaf der wet van 25 October 1919, gewijzigd door de wet van 7 Augustus 1924 en verlengd door de wet van 18 Augustus 1928. »

Art. 10.

De woorden :

« of tot vermindering van den huurprijs » **laten wegvallen.**

Art. 14bis.

Een artikel 14^{bis} toevoegen luidend als volgt :

« De aanvragen tot de bij deze wet voorziene verbreking moeten worden ingediend binnen drie maanden na het van kracht worden van de wet.

» De wijzigingen aangebracht aan den huurprijs zullen enkel van kracht zijn tot 1 April 1935. »

De Minister van Justitie,
P.-E. JANSON.