

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1929-1930

Projet de Loi relatif aux baux à long terme.

(Voir les n^{os} 119 (session de 1927-1928); 37, 260 (session de 1928-1929); 71, 93, 148, 181, 184, 187 (session de 1929-1930) et les *Annales parlementaires de la Chambre des Représentants, séances des 22 janvier; 5 février; 19, 26 mars et 2 avril 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 le 31 décembre 1923 au plus tard, 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^o Ceux qui, consentis pour neuf années ou moins, peuvent être prolongés au gré du preneur seulement à la condition que leur durée totale dépasse neuf années;

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1929-1930

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

(Zie de n^{rs} 119 (zitting 1927-1928); 37, 260 (zitting 1928-1929); 71, 93, 148, 181, 184, 187 (zitting 1929-1930) en de *Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, vergaderingen van 22 Januari; 5 Februari; 19, 26 Maart en 2 April 1930.*)

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 van de huis- of landhuren, de loopende huurovereenkomsten en concessies betreffende de ontginning van ertsgroeven, steengroeven en turfgraverijen die uiterlijk op 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^o Die welke voor negen of minder dan negen jaar afgesloten alleen naar goedgevallen van den huurder kunnen verlengd worden, mits hun geheele duur negen jaar overschrijdt;

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

La résiliation n'a pas d'effet rétro-actif. 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.

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 articles 3, 4 et 5 de la loi du 11 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 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 ou le concessionnaire 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° De voor den levensduur van een der partijen bewilligde huurovereenkomsten en concessies.

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 den datum der huurovereenkomst.

De aanvraag is niet ontvankelijk, wanneer zij uitgaat van een eigenaar die, na 31 December 1923, ten bezwarenden 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 de artikelen 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 ontvangen 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 of de concessiehouder op gevaar van alle schadevergoeding, 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,

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.

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

zal uitspraak doen over de geschillen in verband met afstand van onderhuring.

ART. 4.

Ingeval 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.

Ingeval 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 derde 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.

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

ART. 6.

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.

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 normaux 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 1^{er}, 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. 6.

In geval van verbreking bekomen op aanvraag van den eigenaar, heeft de huurder of de concessiehouder recht op een vergoeding gegrond op het feit dat de verbreking hem voorbarig het genot onthoudt van de door hem aan het vast goed aangebrachte aan- en 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.

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

De verhooging van huur of van uitkeering is eischbaar te rekenen van den eersten vervaldag volgend op het instellen van de rechtsvordering; wordt echter de vordering ingesteld vóór het verstrijken van den bij alinea 3 van artikel 1 voorzienen termijn van negen jaar, dan is de verhooging 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 ervan, welke ook de duur ervan 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.

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.

En cas de contestation entre le sous-locataire et le propriétaire, la preuve de la date de l'acte de sous-location incombe au sous-locataire. Cette preuve pourra être faite par tous moyens de droit, même par témoins et présomptions.

ART. 12.

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, 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.

Bruxelles, le 2 avril 1930.

*Le Président de la Chambre
des Représentants,*

EMILE TIBBAUT.

Les Secrétaires, | De Secretarissen,

BOUCHERY.

Alf. AMELOT.

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.

In geval van geschil tusschen den onderhuurder en den eigenaar, rust het bewijs van den datum der akte van onderverhuring op den onderhuurder. Dit bewijs kan door alle rechtsmiddelen, zelfs door getuigen en vermoedens worden geleverd.

ART. 12.

Zoo, na 31 December 1923, de voorwaarden van de huurovereenkomst of van de concessie, zoodanig werden herzien dat de huurprijs of de uitkeering werd verhoogd, is de toepassing van deze wet zoo lang geschorst als deze herziening van kracht blijft, voor 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 een aanvang bij het verstrijken van den termijn door de herzieningsovereenkomst bepaald.

Brussel, 2 April 1930.

*De Voorzitter van de Kamer
der Volksvertegenwoordigers,*