

Chambre des Représentants

14 JUILLET 1953.

PROJET DE LOI

relatif à certains contrats à long terme.

PROJET AMENDE PAR LE SENAT (1).

Article premier.

Indépendamment des causes de résolution ou de résiliation prévues par d'autres lois, le juge de paix de la situation des immeubles peut, à la demande du bailleur ou du concédant, résilier les baux à loyer ainsi que les baux et les concessions en cours ayant pour objet l'exploitation des minières, carrières et tourbières conclus le 1^{er} août 1939 au plus tard pour une durée de plus de neuf ans, si les avantages retirés par le preneur ou le concessionnaire sont hors de proportion avec ses obligations à l'égard du bailleur ou du concédant.

Sont assimilés aux baux et aux concessions de plus de neuf ans :

1^o ceux qui, consentis pour neuf années ou moins, peuvent être prolongés au gré du preneur ou du concessionnaire seulement, à la condition que leur durée totale dépasse neuf ans;

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

Sont exclus de l'application de la présente loi, les baux à loyer soumis à la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux ou aux lois coordonnées portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, ces derniers jusqu'au jour où ces lois viendront à cesser leurs effets.

(1) Voir :

Documents de la Chambre :

136 (1950-1951) : Proposition de loi.
246 (1951-1952) : Rapport.

Annales de la Chambre :

21 mai et 5 juin 1952.

Documents du Sénat :

347 (1951-1952) : Projet transmis par la Chambre.
313 : Rapport.

Annales du Sénat :

8 et 9 juillet 1953.

(A)

Kamer der Volksvertegenwoordigers

14 Juli 1953.

WETSONTWERP

betreffende zekere contracten op lange termijn.

ONTWERP GEWIJZIGD DOOR DE SENAAT (1).

Eerste artikel.

Behalve de oorzaken van ontbinding of van verbreking, die door andere wetten zijn bepaald, kan de vrederechter van de plaats waar de onroerende goederen zijn gelegen, op verzoek van de verhuurder of de concessieverlener, op lopende huishuren evenals de huurovereenkomsten en concessies betreffende de exploitatie van graverijen, groeven en veenderijen verbreken, welke uiterlijk op 1 Augustus 1939 voor een duur van meer dan negen jaar waren aangegaan, indien de voordelen, die de huurder of de concessionaris er uit trekt, buiten verhouding zijn tot zijn verplichtingen tegenover de verhuurder of de concessieverlener.

Worden met de huurovereenkomsten en de concessies van meer dan negen jaar gelijkgesteld :

1^o die welke voor negen jaar of minder werden toegestaan en alleen naar het goeddunken van de huurder of de concessionaris kunnen worden verlengd, op voorwaarde dat de duur negen jaar te boven gaat;

2^o die welke toegestaan zijn voor de levensduur van een der partijen.

Worden van de toepassing van deze wet uitgesloten de huurovereenkomsten onderworpen aan de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten of aan de samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, deze laatste tot wanneer die wetten zullen ophouden hun uitwerking te hebben.

(1) Zie :

Stukken van de Kamer :

136 (1950-1951) : Wetsvoorstel.
246 (1951-1952) : Verslag.

Handelingen van de Kamer :

21 Mei en 5 Juni 1952.

Stukken van de Senaat :

347 (1951-1952) : Ontwerp overgemaakt door de Kamer.
313 : Verslag.

Handelingen van de Senaat :

8 en 9 Juli 1953

G.

Art. 2.

La résiliation n'est pas prononcée si le preneur ou le concessionnaire consent à payer, sur la base du loyer ou de la redevance normale au 1^{er} août 1939 une augmentation de 200 pour cent.

La majoration du loyer ou de la redevance est exigible à partir de la première échéance qui suit la date de la présentation de la requête au juge de paix.

Art. 3.

Aucune action fondée sur la présente loi n'est recevable sans qu'au préalable le demandeur ait adressé au juge de paix une requête écrite ou verbale aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation; il en est donné acte par le greffier.

Dans la huitaine de la requête, le juge de paix appelle les parties en conciliation. Si un accord intervient, un procès-verbal le constatant est signé par les parties ou leur fondé de pouvoir spécial et par le juge. Le greffier délivre, sur demande d'une des parties, des expéditions revêtues de la formule exécutoire.

A défaut d'accord, citation doit être donnée par le demandeur dans le mois de la constatation par le juge de la non-conciliation des parties.

Le juge de paix statue en premier ressort.

Art. 4.

En cas d'indivision dans le chef des bailleurs ou des concédants, la demande peut être reçue sur requête d'une ou de quelques-unes des parties entre lesquelles existe l'indivision, à charge par elles de mettre en cause les autres intéressés.

En cas de cession ou de sous-location de tout ou partie du bien, le preneur ou le concessionnaire est tenu, 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. 5.

En cas de désaccord entre les bailleurs ou les concédants en indivision, le juge décide s'il y a lieu de résilier la convention, sous réserve du droit prévu à l'article 2 en faveur du preneur ou du concessionnaire.

En cas de désaccord entre les preneurs ou concessionnaires en indivision, le juge peut autoriser ceux qui consentent à payer la majoration prévue à l'article 2, à reprendre le bail ou la concession jusqu'à son échéance. Le bail ou la concession cesse de produire ses effets à l'égard des autres.

Art. 6.

En prononçant la résiliation, le juge accorde à sa demande 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 la date de la présentation de la requête au juge de paix.

Durant cette prorogation, le montant du loyer ou de la redevance est majoré sur la base prévue à l'article 2.

Art. 2.

Verbreking wordt niet uitgesproken, ingeval de huurder of de concessionaris er in toestemt een verhoging met 200 t. h. te betalen, berekend op de normale huur of retributie op 1 Augustus 1939.

De verhoging van de huurprijs of de retributie is invorderbaar te rekenen van de eerste vervaldag na de indiening van het verzoek bij de vrederechter.

Art. 3.

Geen vordering, op deze wet gegrond, is ontvankelijk indien de eiser niet vooraf een geschreven of mondeling verzoek heeft gericht tot de vrederechter om de toekomstige verweerder ter verzoening te doen oproepen; daarvan wordt door de griffier akte gegeven.

Binnen acht dagen welke volgen op het verzoek, roept de vrederechter partijen ter verzoening op. In geval van akkoord, wordt het proces-verbaal waarbij het wordt vastgesteld, ondertekend door partijen of door hun bijzonder gemachtigde en door de rechter. De griffier levert, op verzoek van een der partijen, gelijklopende uitgiften af, bekleed met het formulier van tenuitvoerlegging.

Bij gebreke van akkoord, moet de eiser dagvaardden binnen de maand nadat de rechter heeft vastgesteld dat geen verzoening werd bereikt.

De vrederechter doet uitspraak in eerste aanleg.

Art. 4.

In geval van onverdeeldheid in hoofde van de verhuurders of de concessieverleners, kan de vordering worden ontvangen, op verzoek van één of enige van partijen tussen welke onverdeeldheid bestaat, onder verplichting de andere belanghebbenden er bij te betrekken.

In geval van afstand of van onderverhuring van geheel het goed of een gedeelte er van, is de huurder of de concessionaris, op straffe van schadevergoeding, gehouden de overnemers of de onderhuurders er bij te betrekken.

De rechter bij wie de hoofdvordering werd ingediend, doet uitspraak over de betwistingen in zake de afstanden en de onderverhuringen.

Art. 5.

In geval van onenigheid tussen de onverdeeld zijnde verhuurders of concessieverleners, beslist de rechter of er aanleiding bestaat om de overeenkomst te verbreken, met voorbehoud van het recht bij artikel 2 ten gunste van de huurder of de concessionaris voorzien.

In geval van onenigheid tussen de onverdeeld zijnde huurders of concessionarissen, kan de rechter diegenen die er in toestemmen de bij artikel 2 bepaalde verhoging te betalen, machtigen de huur of de concessie tot op haar vervaldag over te nemen. De huur of de concessie houdt op uitwerking te hebben ten opzichte van de anderen.

Art. 6.

Wanneer de rechter verbreking uitspreekt, verleent hij op zijn verzoek aan de huurder of de concessionaris een verlenging van het genot, waarvan de duur ten minste een jaar en ten hoogste drie jaar bedraagt, te rekenen van de eerste vervaldag na de indiening van het verzoek bij de vrederechter.

Gedurende bedoelde verlenging wordt de huur of de retributie verhoogd, op de grondslag bepaald bij artikel 2.

Art. 7.

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 bailleur ou le concédant dans les droits et les obligations du preneur ou du concessionnaire à l'égard du sous-locataire ou du cessionnaire.

Art. 8.

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

Art. 9.

Est nulle et non avenue la sous-location ou cession consentie après le 22 décembre 1950, si le contrat original est résilié.

En cas de contestation entre le sous-locataire ou cessionnaire et le bailleur ou concédant, la preuve de la sous-location ou de la cession et de leur date incombe au sous-locataire et au cessionnaire. Cette preuve pourra être faite par tous moyens de droit, même par témoins et présomptions.

Art. 10.

Si, après le 1^{er} août 1939, les conditions du bail ou de la concession ont été révisées de telle manière que le loyer ou la redevance est majoré en proportion de l'avantage que l'un des contractants retire du contrat ou de la prestation de l'autre, l'application de la présente loi est suspendue aussi longtemps que cette révision porte ses effets.

Art. 11.

Sans préjudice aux effets de l'article 1^{er} de l'arrêté ministériel du 25 mai 1949, les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1945 et de la loi du 26 juillet 1952 relatifs à la révision du taux des fermages sont abrogées en ce qui concerne les baux et concessions ayant pour objet l'exploitation de minières, de carrières et de tourbières.

Art. 12.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent nonobstant toutes clauses et toutes conventions contraires.

Bruxelles, le 9 juillet 1953.

Le Président du Sénat.

Art. 7.

In geval van gehele of gedeeltelijke onderverhuuring of afstand van het goed, welke ook de duur er van zij, heeft de verbreking voor gevolg dat de verhuurder of de concessieverlener in de rechten en verplichtingen treedt van de huurder of de concessionaris tegenover de onderhuurder of de overnemer.

Art. 8.

De bepalingen van deze wet zijn toepasselijk op de onderverhuuring en de afstand.

Art. 9.

De onderverhuuring of de afstand, toegestaan na 22 December 1950, is van nul en gener waarde ingeval de oorspronkelijke overeenkomst werd verbroken.

In geval van betwisting tussen de onderhuurder of overnemer en de verhuurder of concessieverlener, moet de onderhuurder en de overnemer het bewijs leveren van de onderverhuuring of van de afstand en van hun datum. Dit bewijs kan geschieden met alle rechtsmiddelen, zelfs door getuigen en vermoedens.

Art. 10.

Indien de voorwaarden van de huurovereenkomst of de concessie na 1 Augustus 1939 werden herzien, zodanig dat de huurprijs of de retributie verhoogd werd in evenredigheid met het voordeel dat een der contracterende partijen uit de overeenkomst of uit de prestatie van de andere partij haalt, wordt de toepassing van deze wet zolang geschorst als die herziening uitwerking heeft.

Art. 11.

De bepalingen van het ministerieel besluit van 30 Mei 1945 en van de wet van 26 Juli 1952 betreffende de herziening van de pachtprizen worden, onverminderd de uitwerking van artikel 1 van het ministerieel besluit van 25 Mei 1949, ingetrokken, wat betreft de huurovereenkomsten en concessies strekkende tot de exploitatie van graverijen, groeven en veenderijen.

Art. 12.

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing niettegenstaande alle strijdige bedingen en overeenkomsten.

Brussel, 9 Juli 1953.

De Voorzitter van de Senaat.

P. STRUYE.

Les Secrétaires.

De Secretarissen.

J. HANQUET,
G. CROMMEN.