

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1929-1930	N° 71		Zittingsjaar 1929-1930
PROPOSITION DE LOI, N° 419 (1927-1928). RAPPORT, N° 37 (1928-1929). AMENDEMENTS, N° 260 (1928-1929).			WETSVOORSTEL, N° 419 (1927-1928). VERSLAG, N° 37 (1928-1929). AMENDEMENTEN, N° 260 (1928-1929).

PROPOSITION DE LOI
relative aux baux à long terme.

SOUS-AMENDEMENTS
PRÉSENTÉS PAR LE GOUVERNEMENT

ARTICLE PREMIER.

Ajouter après les mots : « des baux et concessions »,
les mots : « en cours ».

ART. 2^{bis}.

Ajouter un article 2^{bis} ainsi conçu :

En prononçant la résiliation le juge accorde au preneur ou au concessionnaire une prorogation de jouissance dont la durée n'excèdera pas trois années à dater de la demande en résiliation. Durant cette prorogation, le montant du loyer ou de la redevance est majoré de 600 % de sa valeur au 1^{er} août 1914.

ART. 2^{ter}.

Ajouter un article 2^{ter} ainsi conçu :

En cas de résiliation, s'il s'agit de baux à loyer ou de concessions ayant pour but l'exploitation de minières, carrières ou tourbières, 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 durant la période de bail qui resterait à courir au départ du locataire ou du concessionnaire.

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.

ART. 2^{quater}.

Ajouter un article 2^{quater} ainsi conçu :

La résiliation n'est pas prononcée si le locataire ou le concessionnaire consent à payer une majoration de

WETSVOORSTEL

betreffende de huur- en pachtvereenkomsten
op langen termijn.

SUB-AMENDEMENTEN
INGEDIEND DOOR DE REGEERING

EERSTE ARTIKEL.

Vóór de woorden : « huurovereenkomsten en concessies » wordt ingevoegd het woord : « loopende ».

ART. 2^{bis}.

Een artikel 2^{bis} wordt ingevoegd, dat luidt als volgt:

Wanneer de rechter de verbreking uitspreekt, verleent hij aan den huurder of den concessiehouder een verlenging van genot waarvan de duur drie jaar, te rekenen van den eisch tot verbreking, niet mag overschrijden. Tijdens dien verlengingsduur, is het bedrag van de huur of van de uitkeering verhoogd met 600 t. h. van de waarde op 1 Augustus 1914.

ART. 2^{ter}.

Een artikel 2^{ter} wordt ingevoegd, dat luidt als volgt:

In geval van verbreking, en indien het gaat over huurovereenkomsten of concessies betreffende de ontginning van ertsgroeven, steengroeven en turfgraverijen, 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 gedurende den huurtijd die nog zou moeten loopen bij het vertrek van den huurder of van den concessiehouder.

Gaat het over pachtvereenkomsten, 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.

ART. 2^{quater}.

Een artikel 2^{quater} wordt ingevoegd, dat luidt als volgt :

De verbreking wordt niet uitgesproken indien de huurder of de concessiehouder er in toestemt een ver-

loyer ou de redevance égale à six fois la valeur de ce loyer ou de cette redevance au 1^{er} août 1914.

ART. 3.

Ajouter au second alinéa de l'article 3 la phrase suivante :

Il fait, s'il y a lieu, entre tous les intéressés, la répartition de la majoration fixée.

ART. 4.

Modifier l'article 4 comme suit :

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.

Le Ministre de la Justice,

P.-É. JANSON.

hooging van huur of van uitkeering te betalen, gelijk staande met zes maal de waarde van die huur of die uitkeering op 1 Augustus 1914.

ART. 3.

Aan de tweede alinea van artikel 3 wordt de volgende zin toegevoegd :

Indien daartoe aanleiding bestaat verdeelt hij de vastgestelde verhoging onder al de belanghebbenden.

ART. 4.

Artikel 4 wordt gewijzigd als volgt :

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.

De Minister van Justitie,

P.-E. JANSON.

SESSION DE 1929-1930.		I	ZITTINGSJAAR 1929-1930.	
Proposition, N° 119 (1927-1928). Rapport, N° 37 (1928-1929). Amendements, N° 280 (1928-1929) et 71.	Séance du 21 janvier 1930.		Vergadering van 21 Januari 1930.	Voorstel, Nr 119 (1927-1928). Verslag, Nr 37 (1928-1929). Amendementen, Nrs 260 (1928- 1929) en 71.

PROPOSITION DE LOI relative aux baux à long terme.

AMENDEMENTS présentés par M. MASSON.

ARTICLE PREMIER.

AJOUTER L'ALINEA SUIVANT :

Si le bail a été consenti à raison d'avantages promis au bailleur dans une convention concomitante, le juge en tiendra compte; il pourra, le cas échéant, refuser la majoration postulée.

ART. 3.

AJOUTER L'ALINEA SUIVANT :

Si le locataire a fait des transformations qui donnent une plus value au bien loué, le bailleur sera tenu de payer l'indemnité 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 7 de la loi du 7 mars 1929.

ART. 5.

AJOUTER IN-FINE :

....et l'extraction des terres pour fabriquer les tuiles et les briques.

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

AMENDEMENTEN door den heer MASSON ingediend.

EERSTE ARTIKEL.

DE VOLGENDE ALINEA TOEVOEGEN :

Indien de huurovereenkomst werd toegestaan wegens in een toekomstige overeenkomst aan den verhuurder beloofde voordeelen, zal de rechter daarmede rekening houden; in voorkomend geval mag hij de verzochte verhooging weigeren.

ART. 3.

DE VOLGENDE ALINEA TOEVOEGEN :

Indien de huurder veranderingen heeft gedaan, welke aan het verhuurde goed een meerwaarde geven, zal de verhuurder er toe gehouden zijn de overeengekomen vergoedingen te betalen; bij ontstentenis van overeenkomst, zal de rechter er het bedrag van bepalen.

Zoo het landpachten betreft, zal de vergoeding scheidsrechterlijk worden vastgesteld overeenkomstig het bepaalde bij artikel 7 der wet van 7 Maart 1929.

ART. 5.

AAN HET SLOT TOEVOEGEN :

....en de uitdrijving van aarde voor pannen- en steenen fabricatie.

F. MASSON.

SESSION DE 1929-1930.	II	ZITTINGSJAAR 1929-1930
Proposition, N ^o 119 (1927-1928) Rapport, N ^o 37 (1928-1929). Amendements, N ^{os} 260 (1928-1929) I et 71.	Séance du 22 janvier 1930.	Vergadering van 22 Januari 1930.
		Voorstel, Nr 119 (1927-1928). Verslag, Nr 37 (1928-1929). Amendementen, Nrs 260 (1928- 1929) I en 71.

PROPOSITION DE LOI relative aux baux à long terme.

AMENDEMENTS présentés par M. WAUWERMANS.

ART. 3.

AJOUTER A L'ARTICLE 3 :

Le locataire exploitant dans l'immeuble un commerce, a droit, au cas de résiliation, à une indemnité à charge du bailleur, qui sera calculée à raison de l'enrichissement qu'il a procuré à celui-ci, par la création ou le développement de son commerce.

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

AMENDEMENTEN door den H. WAUWERMANS ingediend.

ART. 3.

TOE TE VOEGEN AAN ARTIKEL 3:

De huurder die in het vaste goed een handel drijft, heeft, in geval van huurverbreking, recht op eene vergoeding ten laste van den verhuurder, vergoeding die berekend wordt in verhouding van de verrijking welke hij aan dezen laatste verschaft heeft door de oprichting of de uitbreiding van den handel.

P. WAUWERMANS. F. MASSON. F. VAN ACKERE.
--

SESSION 1929-1930.	III		ZITTINGENJAAR 1929-1930.
Proposition, N ^o 119 (1927-1928) Rapport, N ^o 37 (1928-1929). Amendements, N ^{os} 260 (1928-1929) 71 : I et II.	Séance du 22 janvier 1930.	Vergadering van 22 Januari 1930.	Voorstel, Nr 119 (1927-1928) Verslag, Nr 37 (1928-1929) Amendementen, Nrs 260 (1928-1929); 71 : I en II.

PROPOSITION DE LCI relative aux baux à long terme.

WETSVOORSTEL betreffende de huur- en pachtovereenkomsten op langen termijn.

I. AMENDEMENT présenté par M. SINZOT.

I. AMENDEMENT door den heer SINZOT ingediend.

ART. 3. de la proposition.

ART. 3. van het voorstel.

Si aux termes du bail sujet à revision, le propriétaire a le droit de reprendre les constructions moyennant un prix fixé conventionnellement, celui-ci sera majoré dans la même proportion que le loyer.

Indien, luidens de huurovereenkomst, welke aan herziening onderworpen, wordt, 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.

Ignace SINZOT.
Jules PONCELET.
H. HOUSTIAUX.

II. - AMENDEMENT présenté par M. HUYSMANS.

II. - AMENDEMENT ingediend door den heer HUYSMANS.

AU TEXTE DU GOUVERNEMENT, SUBSTITUER A LA DATE DU "1 janvier 1920" LA DATE DE LA PROMULGATION DE LA LOI DE STABILISATION :

OP DEN TEKST DER REGEERING, IN DE PLAATS VAN DEN DATUM " 1 Januari 1920" DEN DATUM STELLEN VAN DE AFKONDIGING DER WET OP DE MUNTSTABILISATIE

26 octobre 1926.

26 October 1926.

Explication. - Ce n'est qu'à cette date que les Belges ont eu la certitude que la stabilisation était faite au taux de 175.

Uitlegging. - Het is eerst op dien datum dat de Belgen de zekerheid kregen dat de stabilisatie geschied was op den grondslag van 175.

Cam. HUYSMANS.
A. BALTHAZAR.

III.-AMENDEMENT présenté par M. COELST.

ART. 3.

De l'ensemble des redevances supplémentaires, dues sur le bail révisé, sera défalquée la somme des dépenses ayant été, au moment de la conclusion du dit bail, assumées par le preneur à la décharge des devoirs habituels du bailleur, à condition que les travaux exécutés aient augmenté la valeur intrinsèque de l'immeuble ou aient été nécessités pour sa bonne conservation.

COELST.

III.-AMENDEMENT door den heer COELST ingediend.

ART. 3.

Van het geheel bedrag der op de herziene huurovereenkomst verschuldigde bijkomende uitkeering wordt afgetrokken de som van de uitgaven die, op het oogenblik van de sluiting van gezegde huurovereenkomst, door den huurder werden op zich genomen ter ontlasting van de gebruikelijke verplichtingen van den verhuurder, mits de uitgevoerde werken de innerlijke waarde van het vast goed hebben vermeerderd of noodzakelijk zijn geweest voor diens instandhouding.

IV.-AMENDEMENTS présentés par M. DE WINDE.

ARTICLE PREMIER.

1.-AJOUTER UN 2^e ALINEA AINSI CONCU :

Cette disposition ne sera pas applicable aux baux emphytéotiques régis par la loi du 10 janvier 1824.

E. DE WINDE.
Werner KOELMAN.
J. DE KEERSMAECKER.

2.-MODIFIER COMME SUIVIT LE SOUS-AMENDEMENT DE M. DE WINDE A L'ARTICLE PREMIER (2^e ALINEA A AJOUTER) :

Le tribunal pourra néanmoins soit déclarer satisfaisante l'offre de majoration du loyer qui serait faite par le locataire soit fixer le montant du loyer majoré moyennant lequel le locataire pourra maintenir en vigueur le bail en cours.

E. DE WINDE.

IV.-AMENDEMENTEN door den heer DE WINDE ingediend.

EERSTE ARTIKEL.

EEN 2^e ALINEA TOEVOEGEN, LUIDENDE :

Deze bepaling is niet toepasselijk op de erfpachten die door de wet van 10 Januari zijn beheerscht.

HET SUB-AMENDEMENT VAN DEN HEER DE WINDE OP HET EERSTE ARTIKEL (EEN 2^e ALINEA TOE TE VOEGEN) WIJZIGEN ALS VOLGT :

Echter kan de rechtbank ofwel het aanbod van den huurder om den huurprijs te verhoogen voor genoegzaam verklaren, ofwel het bedrag van den verhoogden huurprijs vaststellen, mits welken de huurder de loopende huurovereenkomst zal kunnen doen voortduren.

SESSION DE 1929-1930.	IV.	ZITTINGSJAAR 1929-1930.
Proposition, N° 119 (1927-1928) Rapport, N° 37 (1928-1929). Amendements, N°s 260 (1928-1929) - I, II et III, et 71.	Séance du 28 janvier 1930.	Vergadering van 28 Januari 1930.
		Voorstel, Nr 119 (1927-1928) Verslag, Nr 37 (1928-1929). Amendementen, Nrs 260 (1928-1929) - I, II en III en 71.

PROPOSITION DE LOI relative aux baux à long terme.

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

I. AMENDEMENT de M. OZERAY à l'article 2ter proposé par le Gouvernement.

I. AMENDEMENT door den heer OZERAY ingediend op artikel 2ter voorgesteld door de Regeering.

ART. 2ter.

ART. 2ter.

AJOUTER A L'ALINEA PREMIER LES MOTS SUIVANTS :

AAN DE EERSTE ALINEA TOEVOEGEN :

"...sans préjudice à l'application de l'article 555 du Code civil".

"...onverminderd de toepassing van artikel 555 van het Burgerlijk wetboek".

OZERAY.

II.-AMENDEMENTS présentés par M. FIEULLIEN AU TEXTE DU GOUVERNEMENT.

II.-AMENDEMENTEN door den heer FIEULLIEN ingediend OP DEN TEKST VAN DE REGEERING.

ARTICLE PREMIER.

EERSTE ARTIKEL.

AJOUTER A L'ARTICLE PREMIER :

AAN HET EERSTE ARTIKEL TOEVOEGEN :

Toutefois la demande ne sera pas recevable:

Echter zal de aanvraag niet ontvankelijk zijn :

1^o.- si elle émane d'un propriétaire qui a acquis à titre onéreux l'immeuble faisant l'objet du bail ou de la concession à une date postérieure au 1er janvier 1920;

1^o.- wanneer zij uitgaat van een eigenaar die ten bezwarenden titel het onroerend goed heeft verkregen dat; op een lateren datum dan 1 Januari 1920, het voorwerp van de huurovereenkomst of de concessie uitmaakte;

2^o.- si le bail ou la convention ont été modifiés depuis le 1er janvier 1920 par un nouvel accord favorable à la partie demanderesse.

2^o.- Indien de huurovereenkomst of de concessie, sedert 1 Januari 1920, werden gewijzigd door een nieuw akkoord dat voor de eischende partij gunstig is.

ART. 2 quater.

ART. 2 quater.

AJOUTER A L'ARTICLE 2 quater :

BIJ ARTIKEL 2 quater TOEVOEGEN :

Toutefois si les conditions économiques se sont modifiées au point d'entraîner une diminution de plus d'un quart du loyer ou de la redevance ainsi fixée, le locataire ou le concessionnaire pourront en demander la révision ou la résiliation.

Zoo echter de economische omstandigheden zoodanig werden gewijzigd dat er een vermindering van meer dan een vierde van de aldus vastgestelde huishuur of uitkeering uit voortspruit, kunnen de huurder of de concessiehouder er de herziening of de tenietdoening van vragen.

C. FIEULLIEN.

Proposition, N° 119 (1927-1928) Rapport, N° 37 (1928-1929). AMENDEMENTS, N°s 260 (1928-1929) - I à IV et 71.	Séance du 30 janvier 1930.	Vergadering van 30 Januari 1930.	Voorstel, Nr 119 (1927-1928) Verslag, Nr 37 (1928-1929) AMENDEMENTEN, Nrs 260 (1928-1929) - I tot IV en 71.
--	-------------------------------------	---	---

PROPOSITION DE LOI relative aux baux à long terme.

I.- AMENDEMENTS présentés par M. WAUWERMANS.

ART. 2^{quater} (du Gouvernement).

AJOUTER :

Le loyer ainsi déterminé pourra toutefois être révisé à la demande de l'une des parties au cas de modification nouvelle d'au moins un cinquième du prix normal des locations ou redevances de biens de même nature, à l'expiration de chaque période de trois ans.

ART. 1^{er}.

AJOUTER :

Sont assimilées aux baux à loyer les rentes constituées par abandon d'un immeuble avant la date ci-dessus.

WAUWERMANS.

II.-AMENDEMENT présenté par M.H. MASSON et PONCELET.

ART. 2 (projet Masson)

AJOUTER LE § SUIVANT :

Si le bien loué appartient indivisément à plusieurs propriétaires, la demande sera reçue sur requête d'un des indivisaires, à charge par lui de mettre en cause les autres intéressés, lesquels seront entendus sur leur refus de s'associer à la demande.

L'augmentation bénéficiera aux seuls copropriétaires qui se seront joints au demandeur en cours d'instance.

F. MASSON
Jules PONCELET.

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

I.- AMENDEMENTEN door d.h. WAUWERMANS ingediend

ART. 2^{quater} (van de Regeering).

TOEVOEGEN :

De aldus bepaalde huur kan, op aanvraag van een van partijen, worden herzien, ingeval van nieuwe wijziging van ten minste een vijfde van den normalen prijs der huren of uitkeeringen van gelijkaardige goederen, bij het verstrijken van iederen driejaarlijkschen termijn.

EERSTE ART.

TOEVOEGEN :

De wogens verlaten van onroerend goed gevestigde renten, worden met de huishuren gelijkgesteld.

II.-AMENDEMENTEN door de H.H. MASSON en PONCELET ingediend.

ART. 2 (Voorstel Masson)

DE VOLGENDE § TOEVOEGEN :

Zoo het verhuurde goed onverdeeld aan meerdere eigenaars toebehoort, zal de eisch ontvangen worden op verzoek van een der partijen in onverdeeldheid, mits deze den andere betrekken in de zaak brengen, dewelke zullen gehoord worden op hun weigering van zich bij den eisch aan te sluiten.

De verhooging zal alleen ten goede komen aan diegenen onder de eigenaars die zich bij de eischers, in den loop van den aanleg, zullen aangesloten hebben.

