

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

26 JUIN 1946.

26 JUNI 1946.

PROJET DE LOI

modifiant la législation
sur le bail à ferme.

WETSONTWERP

houdende wijziging van de wetgeving
betreffende de landpacht.

TEXTE ADOPTÉ AU PREMIER VOTE (1).

TEKST IN EERSTE LEZING AANGENOMEN (1).

ARTICLE PREMIER.

L'article 1714 du Code Civil est complété par un deuxième alinéa conçu comme suit :

« Toutefois, le bail ayant pour objet un bien rural dont la superficie atteint au moins un hectare ou qui comporte un bâtiment d'exploitation ou d'habitation doit, à peine de nullité, être conclu par écrit. Cette disposition s'applique également à toute modification de la convention intervenue au cours du bail. La nullité du bail, à défaut d'écrit, ne pourra être invoquée que par le fermier ou ses ayants droit ».

ART. 2.

L'alinéa 2 de l'article 1748 du Code civil est remplacé par le texte suivant :

L'acquéreur d'un bien rural ne peut expulser le fermier occupant alors même que le bail n'est pas authentique, n'a pas de date certaine ou réserve la faculté d'expulsion, sans

EERSTE ARTIKEL.

Aan artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek wordt een tweede alinea toegevoegd, luidend als volgt :

« Evenwel moet de pacht die een landeigendom betreft waarvan de oppervlakte ten minste 1 hectare bedraagt of die een bedrijfsgebouw of een woonhuis omvat, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden aangegaan. Deze bepaling is eveneens toepasselijk op elke wijziging van de overeenkomst welke zich in den loop van de pacht voordoet. De nietigheid van de pacht, bij ontstentenis van geschrift, kan slechts door den pachter of zijn rechthebbenden worden ingeroepen ».

ART. 2.

Alinea 2 van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door den volgende tekst :

De zittende pachter mag door den koper van een landeigendom niet uitgezet worden, zelfs wanneer de pacht niet authentiek is, geen vasten datum heeft of het recht

(1) Les amendements adoptés au premier vote sont imprimés en italiques.

Voir :

42 : Projet de loi.
48, 51, 69, 75, 90 : Amendements.
115 : Rapport.
133, 135 : Amendements.

(1) De amendementen, in eerste lezing aangenomen, zijn cursief gedrukt.

Zie :

42 : Wetsontwerp.
48, 51, 69, 75, 90 : Amendementen.
115 : Verslag.
133, 135 : Amendementen.

observer la durée minimum du bail prévue à l'article 1774, § 2, si ce n'est en vue de l'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, ascendants ou leur conjoint. Toutefois, l'acquéreur devra observer le préavis de congé prévu à l'article 1775. Le cas échéant, le délai du congé sera prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail, ou, à défaut, par l'usage des lieux.

ART. 3.

Il est ajouté après l'article 1763 du Code civil un article 1763bis ainsi libellé:

« Le fermage en nature ne peut être fixé qu'en denrées ou par références à des denrées, normalement produites dans la région du bien loué. Ce fermage s'établit sur la base de la moyenne pour les douze derniers mois, du prix officiel ou, à son défaut, du prix payé dans la région, abstraction faite des primes et subventions allouées à la culture ou à la production par les pouvoirs publics. Chacune des denrées déterminées par les parties ne peut intervenir que pour un tiers au plus du fermage global à la date du bail. Si ces prescriptions n'avaient pas été respectées dans le bail, le Juge, saisi par l'une des parties, modifierait le texte arrêté par elles et le conformerait à la loi ».

ART. 4.

Il est ajouté au Code Civil un article 1763ter conçu comme suit:

« Est réputée non écrite toute clause du bail mettant à charge du preneur les impôts ou autres charges quelconques, dus par le propriétaire en vertu des lois ou règlements ».

ART. 5.

Le texte de l'article 1765 du Code civil est modifié comme suit:

« Si, dans un bail à ferme, on donne au fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'il a réellement, il y a lieu à augmentation ou diminution du prix pour le fermier, dans les cas et suivant les règles exprimées au titre « De la vente ».

ART. 6.

L'article 1766bis du Code Civil, deuxième alinéa, est modifié ainsi qu'il suit:

« Sont toutefois valables les clauses qui limitent la libre disposition: a) du fumier de ferme au cours du bail;

van uitzetting voorbehoudt, zonder inachtneming van den bij artikel 1774, § 2, voorzienen minimumduur van de pacht, tenzij om hem zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van aan zijn afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande linie of hun echtgenoot over te dragen. De kooper moet, evenwel, de opzegging doen, zooals is voorzien in artikel 1775. In voorkomend geval, wordt de termijn derwijze verlengd, dat het gebruik eindigt op den datum voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik.

ART. 3.

Na artikel 1763 van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1763bis ingelascht, luidend als volgt:

« De pacht prijs in natura mag slechts in waren of met verwijzing naar waren, welke normaal geproduceerd worden in de streek van het gehuurde goed, vastgesteld worden. Deze pacht prijs wordt vastgesteld op grondslag van het gemiddelde, voor de twaalf laatste maanden, van den officieelen prijs, of bij gebreke daarvan, van den prijs in de streek betaald, mits aftrek van de premiën en toelagen aan de teelt of aan de productie door de openbare besturen verleend. Elk van de door partijen bepaalde waren mag slechts ten hoogste voor een derde van den globalen pacht prijs op het oogenblik van de pacht, tusschenkomen. Werden deze bepalingen in de pacht niet nageleefd, dan wijzigd de Rechter bij wien een der partijen de zaak ahangig maakt den door haar bepaalden tekst en brengt hem in overeenstemming met de wet ».

ART. 4.

Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1763ter toegevoegd, luidend als volgt:

« Wordt als ongeschreven beschouwd, elke bepaling van de pacht waarbij de belasting of onverschillig welke andere lasten, welke krachtens de wetten of reglementen door den eigenaar verschuldigd zijn, ten laste van den huurder worden gelegd ».

ART. 5.

De tekst van artikel 1765 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt:

« Indien in een pacht, aan het erf een kleinere of grotere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, is er aanleiding om den pacht prijs te vermeerderen of te verminderen, in de gevallen en overeenkomstig de regelen bepaald in den titel « Verkoop ».

ART. 6.

De tweede alinea van artikel 1766bis van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt:

« Zijn echter geldig, de bepalingen welke de vrije beschikking beperken: a) van den stalmest gedurende den

b) *de la paille des deux dernières années à concurrence de la moitié* ».

ART. 7.

§ 1. — L'article 1772 du Code civil est abrogé.

§ 2. — L'article 1773 du Code civil est remplacé par le texte ci-après :

« Est nulle, toute disposition contractuelle par laquelle le preneur d'un bien rural renonce en tout ou en partie aux droits que lui confèrent les articles 1721, 1722, 1765, 1769 et 1770. »

ART. 8.

Le paragraphe 2 ainsi que le 3° du paragraphe 3 de l'article 1774 du Code Civil sont remplacés par les dispositions suivantes :

« § 2. — Cette durée ne peut, toutefois, nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, être inférieure à neuf années.

» Elle sera de neuf années si les parties n'ont pas fixé la durée du bail, ou si elles ont fixé une durée moindre.

» A défaut du congé prévu à l'article 1775, un nouveau bail de neuf années prend cours à l'expiration de l'ancien.

Il en est de même quand, à l'expiration du bail, le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé.

Les parties peuvent stipuler que le bailleur aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué, en vue de l'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou ascendants; dans ce cas, le bailleur devra observer le préavis de congé prévu à l'article 1775; si le propriétaire, son conjoint, ses descendants ou ascendants n'occupent pas le bien loué dans un délai de six mois ou si l'occupation est fictive, le fermier évincé aura droit à des dommages-intérêts.

Nonobstant toutes conventions contraires, le preneur, moyennant le préavis visé à l'article 1775, aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué avant l'expiration du terme.

« § 3... 3°. — A celles qui concernent des terrains qui, vu leur situation, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels au moment du bail ou reconnus tels, par le juge, en cours du bail ».

ART. 9.

Les alinéas 1, 2 et 3 de l'article 1775 du Code civil sont remplacés par les dispositions suivantes :

pacht; b) van het stroo der laatste twee jaar, tot beloop van de helft. »

ART. 7.

§ 1. — Artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek wordt ingetrokken.

§ 2. — Artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door den volgende tekst :

« Is nietig, elk contractueel beding waarbij de huurder van een landeigendom, geheel of ten deele, afstand doet van de rechten die hem bij artikelen 1721, 1722, 1765, 1769 en 1770 worden verleend. »

ART. 8.

De tweede paragraaf alsmede het 3° van de derde paragraaf van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek worden vervangen door de volgende bepalingen :

« § 2. — Deze duur mag, evenwel, niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, niet minder zijn dan negen jaar.

» Hij bedraagt negen jaar wanneer partijen den duur van de pacht niet, of een korteren duur hebben bepaald.

» Bij gebreke van de opzegging, voorzien bij artikel 1775, gaat bij het verstrijken van de vroegere pacht, een nieuwe pacht in van negen jaar.

Hetzelfde geldt wanneer, bij het verstrijken van de pacht, de huurder blijft en in het bezit wordt gelaten, niettegenstaande de opzegging.

Partijen kunnen bedingen, dat de verpachter het recht heeft aan de pacht van het gehuurde goed een einde te maken om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van aan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of bloedverwanten in de opgaande linie over te dragen; in dit geval, moet de verpachter de bij artikel 1775 voorziene opzegging in acht nemen; indien de eigenaar, zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of bloedverwanten in de opgaande linie het gehuurde goed niet in gebruik nemen binnen een tijdsverloop van zes maanden of indien de ingebruikneming fictief is, heeft de ontzette pachter recht op schadeloosstelling.

Ondanks elke tegenstrijdige overeenkomst, kan de huurder, mits de opzegging voorzien bij artikel 1775, aan de pacht van het gehuurde goed een einde maken vóór het verstrijken van den termijn.

« § 3... 3°. — Op die welke gronden betreffen die, gezien hun ligging, moeten worden beschouwd als bouwgronden of gronden voor de nijverheid bestemd, mits zij als dusdanig werden opgegeven op het oogenblik der pacht of in den loop van de pacht door den vrederechter als dusdanig werden erkend ».

ART. 9.

Alinea's 1, 2 en 3 van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek worden vervangen door de volgende bepalingen :

« Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le bail de biens ruraux dont la durée est déterminée par la loi ou par le bail, ne prend fin que moyennant un congé donné deux années au moins avant son expiration, si le congé émane du bailleur, et une année au moins avant son expiration s'il émane du preneur.

» Le cas échéant, le délai est prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie, par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux.

» Le congé donné par le bailleur ne sera valable que s'il indique clairement les motifs et que ceux-ci sont sérieux. Le preneur pourra, dans les trois mois, demander au juge de paix du lieu où le bien affermé est situé, que le congé soit annulé. Le juge de paix rejettera la demande s'il constate que le congé a été donné pour un motif qu'il estime sérieux et fondé. »

ART. 10.

Il est ajouté au Code Civil un article 1775bis conçu comme suit :

« Les parties ont le droit de demander, dans les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat, la revision du fermage *en argent ou en nature pour l'avenir*, si, depuis la conclusion du contrat ou depuis la précédente revision, la rentabilité des exploitations agricoles a, dans la région où le bien loué est situé, varié de 15 % au moins. Cette variation s'établit par la comparaison entre la situation qui existait à l'époque de la conclusion du bail ou de la revision précédente et celle de l'année au cours de laquelle elle est demandée.

» Le juge saisi d'une demande en revision de fermage peut ne statuer qu'après la clôture de l'année culturale, les parties, dans ce cas, étant de nouveau entendues ou dûment appelées par lettre recommandée du greffier.

» Il est fait application, du taux de revision ainsi déterminé au prix du bail fixé dans le contrat ou à la dernière revision selon le cas.

» A l'expiration du bail en cours ou du renouvellement, chacune des parties peut demander au Juge de Paix la revision du fermage pour l'avenir, à charge d'établir qu'en raison de circonstances spéciales, le fermage avait été fixé, à l'époque de la convention, à un montant inférieur ou supérieur de 20 % au moins de celui alors pratiqué dans la région. »

ART. 11.

L'article 1776 du Code Civil est abrogé.

« Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, neemt de pacht van landeigendommen waarvan de duur bepaald wordt door de wet of door de overeenkomst, slechts een einde mits opzegging, ten minste twee jaar vóór het verstrijken gedaan, wanneer de verpachter opzegt, en ten minste één jaar vóór het verstrijken, indien de pachter opzegt.

» In voorkomend geval, wordt de termijn verlengd derwijze dat de inbezitneming een einde neemt op de door de pacht of, bij gebreke daarvan, door het plaatselijk gebruik voor het vertrek bepaalde data.

» De door den verpachter gedane opzegging is slechts geldig indien zij duidelijk de redenen vermeldt en indien deze ernstig zijn. De pachter kan, binnen drie maanden, den vrederechter van de plaats waar het verpachte goed gelegen is, vorderen de opzegging te vernietigen. De vrederechter wijst den eisch af, indien hij vaststelt, dat de opzegging werd gedaan om een reden die hij ernstig en *gegrond* acht. »

ART. 10.

Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1775bis toegevoegd luidend als volgt :

« Partijen hebben het recht, binnen de zes maanden die volgen op het verstrijken van elken termijn van drie jaren, de herziening van den pacht prijs *in geld of in natura voor de toekomst* te vragen, indien, sedert het sluiten van de overeenkomst of sedert de vorige herziening, de rentabiliteit van de landbouwbedrijven, in de streek waar het gehuurde goed gelegen is, met 15 % ten minste is gewijzigd. Deze wijziging wordt vastgesteld door vergelijking tusschen den toestand welke bestond op het tijdstip van het sluiten van de pacht of van de vorige herziening en deze van het jaar waarin zij werd gevraagd.

» De rechter bij wien een eisch tot herziening van den pacht prijs wordt aanhangig gemaakt, kan slechts uitspraak doen na sluiting van het teeltjaar, in welk geval, partijen opnieuw worden gehoord en behoorlijk opgeroepen door aangeteekend schrijven van den griffier.

» De aldus vastgestelde herzieningsvoet wordt toegepast op den pacht prijs vastgesteld in het contract of bij de laatste herziening, volgens het geval.

» Bij het verstrijken van de loopende pacht of van de hernieuwing, kan elke van beide partijen aan den Vrederechter de herziening van den pacht prijs voor de toekomst vragen, op voorwaarde dat zij bewijst dat, wegens bijzondere omstandigheden, de pacht prijs, op het tijdstip van de overeenkomst, werd vastgesteld op een bedrag, ten minste 20 % lager of hooger dan deze die toen in de streek gold. »

ART. 11.

Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt ingetrokken.

ART. 12.

Le § 1^{er} et le § 6 de l'article 1778 sont remplacés par les dispositions ci-après :

« § 1. Nonobstant toute convention contraire, le preneur a le droit de faire des plantations, constructions, travaux et tous ouvrages utiles à sa jouissance et conformes à la destination du bien loué. Il pourra de même s'opposer à toutes plantations nouvelles projetées par les propriétaires et qui seraient de nature à nuire à la productivité de l'exploitation. »

Si ces plantations, constructions, travaux et ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur, le preneur ne peut les enlever. Le bailleur est tenu de payer au preneur, à la fin du bail, soit l'indemnité fixée par une convention faite lors de l'octroi de l'autorisation, soit, en l'absence de telle convention, leur valeur à la fin du bail eu égard à la destination du bien loué.

S'ils ont été faits sans le consentement écrit du bailleur ou si l'autorisation prévue ci-après a été refusée au preneur, le bailleur doit, au plus tard 3 mois après le congé, faire connaître au preneur sa volonté, soit d'exiger leur enlèvement, soit de les retenir moyennant indemnité.

Tant que le propriétaire n'a pas signifié sa volonté de conserver les plantations, constructions, ouvrages et travaux, et en tous cas à partir de l'expiration du délai ci-dessus, le locataire peut en faire l'enlèvement.

En cas de reprise des plantations constructions, travaux et ouvrages, le bailleur est tenu, à défaut d'accord entre les parties sur le montant de l'indemnité, de payer au preneur leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination du bien loué.

Le preneur doit rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus, s'il use de la faculté prévue ci-dessus, ou si le bailleur exige l'enlèvement.

En aucun cas, le bailleur ne peut exiger l'enlèvement des travaux de drainage faits sans son consentement.

Si le bailleur supporte les frais de plantations, constructions, travaux et ouvrages effectués à la demande du preneur, le fermage peut être majoré dans la mesure que les parties auront convenu ou qui sera fixée par le Juge.

A défaut de consentement du bailleur, le preneur peut se faire autoriser par le Juge de Paix du lieu où le bien affermé est situé, à exécuter les plantations, constructions, travaux et ouvrages. Le Juge statuera, les parties entendues, en tenant compte de la nécessité des travaux eu égard à la valeur du bien loué, à sa bonne exploitation et aux circonstances économiques.

L'autorisation du Juge précise les travaux à exécuter et

ART. 12.

De eerste en de zesde paragraaf van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek worden vervangen door de volgende bepalingen :

« § 1. Ondanks elke strijdige overeenkomst, heeft de pachter het recht beplantingen aan te leggen, gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren dienstig voor zijn gebruik en strookend met de bestemming van het gehuurde goed. Hij kan zich ook verzetten tegen alle nieuwe beplantingen voorgenomen door de eigenaars, en die de productiviteit van het bedrijf zouden kunnen schaden. »

Zoo deze beplantingen, gebouwen en werken werden uitgevoerd met de schriftelijke toestemming van den verpachter, dan mag de pachter ze niet doen wegruimen. De verpachter is gehouden aan den pachter, bij het verstrijken van de pacht, hetzij de vergoeding te betalen bepaald door een overeenkomst gesloten bij het verleenen der toelating, hetzij, bij gebreke van dergelijke overeenkomst, hun waarde op het einde der pacht, gelet op de bestemming van het gehuurde goed.

Werden zij uitgevoerd zonder de schriftelijke toestemming van den verpachter, of werd de hierna voorziene toelating aan den pachter geweigerd, dan moet de verpachter, uiterlijk 3 maanden na de opzegging, aan den pachter doen kennen ofwel dat hij hun wegruiming eischt ofwel dat hij ze, mits vergoeding, wil behouden.

Zoolang de eigenaar zijn wil niet heeft beteekend deze beplantingen, gebouwen en werken te behouden, en, in elk geval, na verloop van hoogerbedoelden termijn, kan de pachter ze doen wegruimen.

In geval van overneming der beplantingen, gebouwen en werken, is de verpachter gehouden, bij gebreke van overeenkomst tusschen partijen omtrent het bedrag der vergoeding, aan den huurder hun waarde op het einde der pacht te betalen, gelet op de bestemming van het gehuurde goed.

De pachter moet de plaatsen in denzelfden staat herstellen waarin hij ze heeft gevonden, indien hij gebruik maakt van hooger bedoeld recht, of indien de verpachter de wegruiming vordert.

In geen geval, mag de verpachter de wegruiming vorderen der draineeringswerken zonder zijn toestemming uitgevoerd.

Indien de verpachter de kosten draagt van de beplantingen, gebouwen en werken uitgevoerd op verzoek van den pachter, kan de pacht prijs worden verhoogd in de mate welke door partijen wordt overeengekomen of welke door den rechter wordt vastgesteld.

Bij gebreke van toestemming van den verpachter, kan de pachter machtiging verkrijgen van den Vrederechter van de plaats waar het verpachte goed gelegen is om de beplantingen gebouwen en werken uit te voeren. De Rechter doet uitspraak, na partijen gehoord te hebben, rekening houdend met de noodwendigheid van de werken, gelet op de waarde van het gehuurde goed, de goede exploitatie er van en de economische omstandigheden.

De door den Rechter verleende machtiging bepaalt de

leur montant maximum. A la fin des travaux, l'état des dépenses sera éventuellement soumis au Juge et taxé par lui. A la fin de l'occupation des lieux, le bailleur sera tenu de rembourser au fermier la valeur des travaux à la fin du bail, eu égard à la destination du bien.

Toute disposition contraire aux droits du preneur est censée non écrite.

Le § 6 de l'article 1778 du Code Civil est complété par le texte suivant :

A défaut par les parties ou par l'une d'elles de s'adresser au juge de paix aux fins prévues ci-dessus, le preneur sera présumé, nonobstant toute preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à l'expiration du bail » (1).

(1) Les articles 8 et 8bis ont été rejetés au 1^{er} vote. Ils étaient rédigés comme suit :

ART. 8.

Les trois alinéas ci-après sont ajoutés à l'article 3, 1^o, de la loi du 25 mars 1876 sur la compétence :

« Pour les contestations relatives aux baux à ferme, le juge de paix sera assisté, à titre consultatif, de deux assesseurs choisis à raison de leurs connaissances en matière agricole.

» Le Roi nomme, sur proposition du Ministre de l'Agriculture, les assesseurs pour un terme de cinq ans et fixe leur rémunération. Les mandats peuvent être renouvelés. »

« Le Roi pourra, en outre, préciser la fonction des assesseurs, leur mode de désignation, la procédure relative à leur intervention et, éventuellement, la mise à charge des parties litigantes de tout ou partie des frais y afférents. »

ART. 8bis.

Il est ajouté à la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, un article 3ter, ainsi conçu :

« Aucune contestation en matière de baux à ferme n'est reçue sans que, au préalable, le demandeur ait présenté au Juge de Paix, requête aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation.

» La requête est remise au Greffe; il en est délivré reçu par le greffier. Elle peut aussi être verbale; dans ce cas, il en est dressé acte par le Juge de Paix.

» Dans la huitaine de la requête le Juge de Paix appelle les parties en conciliation et dresse procès-verbal du résultat de la comparution. Si un accord intervient le procès-verbal en constate les termes, et l'expédition de ce procès-verbal est revêtue de la forme exécutoire.

» La requête prévue à l'article 1^{er} ci-dessus quant aux délais impartis par la loi, produit les effets de la citation en Justice pour autant qu'à défaut de conciliation, assignation soit donnée par la partie demanderesse dans le mois de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties. Cette assignation devra contenir les mentions exigées par l'article 1^{er} du Code de Procédure civile.

» Tous les actes antérieurs à l'exploit introductif d'instance sont exempts du timbre et de la formalité de l'enregistrement. »

uit te voeren werken en hun maximum-bedrag. Op het einde van de werken, moet de staat der gedane uitgaven eventueel aan den Rechter ter begroting worden voorgelegd. Bij het einde van de bezetting van de goederen, is de verpachter gehouden aan den pachter de waarde der werken op het einde der pacht terug te betalen, gelet op de bestemming van het goed.

Elke met het recht van den pachter strijdige overeenkomst wordt als niet geschreven beschouwd.

§ 6 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld door den volgende tekst :

Indien partijen of één er van in gebreke blijven zich, tot het hooger voorzien doel, tot den vrederechter te wenden, wordt de huurder, niettegenstaande elk tegenbewijs, geacht het goed ontvangen te hebben in den staat waarin het zich bevindt bij het verstrijken van de pacht (1).

(1) Artikelen 8 en 8bis werden in eerste lezing verworpen. Zij luiden als volgt :

ART. 8.

Aan artikel 3, 1^o, der wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, worden de volgende drie alinea's toegevoegd :

« Voor de betwistingen in zake landpachten, wordt de vrederechter bijgestaan door twee bijzitters met raadgevende stem, gekozen met inachtneming van hun bevoegdheid op landbouwgebied.

» De Koning benoemt de bijzitters op de voordracht van den Minister van Landbouw voor een termijn van vijf jaar en stelt hun vergoeding vast. De mandaten kunnen hernieuwd worden. »

« Daarenboven kan de Koning de taak van de bijzitters, de wijze van hun benoeming, de rechtspleging betreffende hun tusschenkomst en, in gebeurlijk geval, het ten laste leggen van de gedingvoerende partijen van geheel of een deel van de daarop betrekking hebbende kosten nader bepalen. »

ART. 8bis.

Aan de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid wordt een artikel 3ter toegevoegd, luidend als volgt :

« In zake landpachten, is geen enkele betwisting ontvankelijk, indien de eischer niet, vooraf, een verzoekschrift heeft gericht tot den Vrederechter ten einde den toekomstigen verweerder ter verzoening te doen verschijnen.

» Het verzoek wordt ter griffie neergelegd; ontvangbewijs er van wordt door den griffier afgeleverd. Het kan ook mondeling worden gedaan en, in dit geval, wordt akte er van opgemaakt door den Vrederechter.

» Binnen acht dagen te rekenen van het verzoekschrift, roept de Vrederechter de partijen in verzoening en maakt proces-verbaal op van den uitslag van de verschijning. Komt een akkoord tot stand, dan worden de bewoordingen er van in het proces-verbaal vastgelegd en de uitgifte van het proces-verbaal wordt met het uitvoerbaarheidsformulier bekleed.

» Het bij eerste artikel hierboven voorziene verzoekschrift heeft, wat de bij de wet voorziene termijnen betreft, de gevolgen van de dagvaarding van rechtsingang voor zoover, bij gebreke van verzoening, door de eischende partij dagvaarding wordt gedaan binnen de maand te rekenen van den datum van het proces-verbaal waarbij de niet-verzoening vastgesteld wordt. Deze dagvaarding moet de vermeldingen inhouden, vereischt door het eerste artikel van het Wetboek van Rechtsvordering.

» Al de akten van vroegeren datum dan de dagvaarding van rechtsingang, zijn vrij van zegel en van registratie. »

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

ART. 13.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent :

1° aux baux ayant pris cours postérieurement au 16 avril 1946;

2° aux baux en cours à cette même date. Les congés donnés antérieurement sortiront leurs effets sauf la faculté pour le preneur, dans les trois mois de l'entrée en application de la loi, de demander au Juge de Paix de dire le congé non avenu dans le cas prévu et aux conditions fixées à l'article 9 dernier alinéa, le bailleur pouvant en ce cas faire état de motif qui n'auraient pas été indiqués lors du congé.

Les fermages des baux en cours, fixés en denrées ou par référence à des denrées, seront mis en concordance avec les dispositions de l'article 3, dès la première échéance.

Dans les baux à durée indéterminée, en cours au jour du dépôt du projet de loi, la durée de neuf ans visée à l'article 8 ci-dessus prendra cours à partir de la première échéance qui suivra l'entrée en vigueur de la loi, sauf le droit pour le bailleur de mettre fin au bail du bien loué pour l'exploiter lui-même ou pour en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou à ses ascendants.

« Dans tous les baux, même faits sans écrit, en cours au moment de la publication de la présente loi, le bailleur qui ne s'est pas réservé la faculté prévue au 3° alinéa de l'article 1742 ou même qui y aurait renoncé, pourra néanmoins donner congé dans le cas et suivant les modalités prévus par cette disposition.

» En outre, dans ces mêmes baux, la clause interdisant la cession de bail et la sous-location sera de droit sous-entendue. ».

Ne s'appliquent qu'aux baux conclus depuis le jour de l'entrée en vigueur de la loi, les dispositions de l'article premier relatif au bail écrit et de l'article 12, relatif à l'état des lieux.

L'article 4 est applicable aux baux en cours à compter du 1^{er} janvier 1947, sauf revision du fermage par accord des parties ou par justice en raison du déplacement de la charge conventionnelle des impôts ou autres charges quelconques.

OVERGANGSBEPALINGEN.

ART. 13.

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing :

1° op de pachten loopende sedert 16 April 1946.

2° op de op denzelfden datum loopende pachten. De vroeger gedane opzeggingen hebben hun uitwerking behoudens het recht voor den huurder, binnen de drie maanden welke op het van kracht worden der wet volgen, den Vrederechter te vorderen, de opzegging als niet bestaande te verklaren in het voorziene geval en onder de in laatste alinea van artikel 9 bepaalde voorwaarden, in welk geval de verpachter redenen kan aanvoeren die niet werden aangehaald bij de opzegging.

De pachtprizen der loopende pachten welke in waren of met verwijzing naar waren vastgesteld zijn, worden in overeenstemming gebracht met de bepalingen van het artikel 3, van den eersten vervalldag af.

Voor de pachten van onbepaalden duur welke loopen op den dag van de indiening van het wetsontwerp, neemt de bij bovenstaand artikel 8 bedoelde duur van negen jaar een aanvang van den eersten vervalldag af welke volgt op de inwerkingtreding van de wet, onverminderd het recht van den verpachter, aan de pacht van het gehuurde goed een einde te maken om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aan zijn bloedverwanten in de opgaande linie over te dragen.

« In al de zelfs niet schriftelijk gesloten, pachtovereenkomsten loopend op het oogenblik, dat deze wet wordt bekendgemaakt, kan de verpachter die zich het in de derde alinea van artikel 1742 voorziene recht niet heeft voorbehouden of er van mocht hebben afgezien, niettemin de opzegging doen in het geval en volgens de modaliteiten voorzien door deze beschikking.

» Daarenboven, is in dezelfde pachtovereenkomsten het beding waardoor de overlating van pacht en de onderverhuring wordt verboden, van rechtswege, stilzwijgend begrepen ».

De bepalingen van het eerste artikel betreffende de gescreven pachtovereenkomst, en van artikel 12, betreffende de plaatsbeschrijving, zijn slechts van toepassing op de pachten sedert den dag van de inwerkingtreding van de wet gesloten.

Artikel 4 is van toepassing op de loopende pachten te rekenen van 1 Januari 1947, behoudens herziening van den pacht prijs door akkoord der partijen of door het gerecht, wegens de verplaatsing van den bedongen last van de belastingen of onverschillig welke andere lasten.

Afin de mettre les parties en état de porter les baux en cours au niveau normal des fermages de la région, elles pourront demander, dans les trois mois suivant la date de l'entrée en vigueur de la présente loi, l'adaptation du fermage par le juge de paix.

ART. 14.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent également à la location des biens ruraux appartenant à l'Etat, aux Provinces, aux Communes et aux Etablissements publics.

Ten einde partijen in staat te stellen de loopende pachten op het normale peil van de pacht prijzen der streek te brengen, kunnen zij, binnen de drie maanden volgend op de inwerkingtreding van deze wet, de aanpassing van den pacht prijs door den vrederechter vorderen.

ART. 14.

De bepalingen van deze wet zijn eveneens van toepassing op de verpachting van de landeigendommen behorend aan den Staat, de Provinciën, de Gemeenten en de Openbare instellingen.
