

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

28 juin 1951.

PROJET DE LOI

modifiant la législation
sur le bail à ferme.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE L'AGRICULTURE (1)

PAR M. DISCRY.

MESDAMES, MESSIEURS,

Réunie le 27 juin la Commission de l'Agriculture a examiné pour la quatrième fois le projet de loi modifiant la législation sur le bail à ferme tel qu'il avait été amendé par le Sénat.

A l'examen des articles, la Commission a adopté par 10 voix contre 5 abstentions les articles 1^{er} et 2 du projet. L'article 3 fut également adopté par 12 voix contre 6 abstentions sans soulever de discussions.

Le texte de l'article 4 fut l'objet de diverses demandes d'explications de certains commissaires, aussi croyons nous utile d'en préciser la portée.

Lorsqu'un bail n'a pas date certaine avant la vente ou lorsqu'ayant date certaine il réserve le droit de résiliation en cas de vente, la loi actuelle (7 mars 1929) autorise l'acquéreur à donner congé au locataire moyennant préavis de deux ans, sans avoir à justifier d'un motif quelconque. (Nous faisons abstraction de la loi temporaire du 31 mars 1949.)

Le projet que nous examinons restreint les droits de l'acquéreur : dans les cas visés à l'alinéa précédent, l'acquéreur ne peut donner congé au cours de la première période d'occupation qu'en vue d'exploiter le bien lui-même ou d'en

(1) Composition de la Commission : MM. Philippart, président; Couplet, De Nolf, Discry, Dupont, Jacques (Mathieu), Maes, Merget, Steps, Streel, Supré, Van den Eynde, Van Royen. — Chalmet, Deltenre, De Pauw, Dieudonné, Diriken, Feyaerts, Fiévet, Rommée, Rongvaux. — Lefebvre (René), Masquelier.

Voir :

547 : Projet réamendé par le Sénat.

28 Juni 1951.

WETSONTWERP

houdende wijziging van de wetgeving
betreffende de landpacht.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE LANDBOUW (1), UITGEBRACHT

DOOR DE HEER DISCRY.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

In haar vergadering van 27 Juni besprak de Commissie voor de Landbouw voor de vierde maal het wetsontwerp houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht, zoals het door de Senaat werd gewijzigd.

Bij de bespreking van de artikelen, keurde de Commissie met 10 stemmen en 5 onthoudingen artikelen 1 en 2 van het ontwerp goed. Artikel 3 werd eveneens aangenomen, met 12 stemmen en 6 onthoudingen, zonder aanleiding te geven tot bespreking.

In verband met de tekst van artikel 4, werden door verschillende leden van de Commissie ophelderingen gevraagd. Wij achten het derhalve nuttig de betekenis er van nader te bepalen.

Wanneer een pachtovereenkomst geen bepaalde datum heeft vóór de verkoop of wanneer zij een bepaalde datum behelst en het recht van verbreking voorbehoudt, in geval van verkoop, laat de thans geldende wet (7 Maart 1929) aan de verkrijger toe de pachter op te zeggen mits betekening van twee jaar, zonder om het even welke reden te moeten opgeven. (Wij houden geen rekening met de tijdelijke wet van 31 Maart 1949.)

Het besproken ontwerp beperkt de rechten van de verkrijger : in de gevallen bedoeld in het vorige lid, mag de verkrijger tijdens de eerste periode van bezetting slechts opzegging geven ten einde het goed persoonlijk te exploi-

(1) Samenstelling van de Commissie : de heren Philippart, voorzitter; Couplet, De Nolf, Discry, Dupont, Jacques (Mathieu), Maes, Merget, Steps, Streel, Supré, Van den Eynde, Van Royen. — Chalmet, Deltenre, De Pauw, Dieudonné, Diriken, Feyaerts, Fiévet, Rommée, Rongvaux. — Lefebvre (René), Masquelier.

Zie :

547 : Ontwerp opnieuw gewijzigd door de Senaat.

G.

confier l'exploitation à ses descendants ou à ceux de son conjoint. Au cours de la seconde occupation (prorogation de 9 ans), il peut en outre donner congé pour les collatéraux indiqués au projet.

Il est utile de rappeler que le Sénat a supprimé l'alinéa 4 (du projet voté par la Chambre) disant que la date d'entrée dans les lieux à titre de locataire pouvait être établie par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris, uniquement parce qu'il a estimé que cette disposition faisait double emploi avec celle prévue à l'article 1^{er} et à l'article 20 du projet.

L'article 4 a été adopté par 13 voix et 6 abstentions.

Les articles 5 à 8 ne donnèrent lieu à aucune observation et furent adoptés à l'unanimité.

A l'article 9, des précisions furent demandées au sujet des cas fortuits ordinaires dont le preneur peut être chargé en vertu d'une clause formelle du bail.

Il a été fait observer que le preneur peut se couvrir par une assurance contre ces risques professionnels tandis qu'il n'en va pas de même des cas fortuits extraordinaires sauf conventions spéciales et onéreuses.

A l'occasion de l'échange de vues au sujet du paiement des primes d'assurances, il a été précisé que ce que l'article 6 interdit au bailleur de mettre à charge du preneur c'est le remboursement de la prime que lui, bailleur, paye en temps que propriétaire de ses immeubles, mais il va de soi que le preneur supporte le paiement de la prime d'assurance des risques locatifs et de son mobilier, matériel, cheptel, etc., dont il est propriétaire.

Cet article a été adopté par 13 voix et 6 abstentions.

Il en fut de même de l'article 11.

Par contre, les articles 10 et 12 à 19 ne firent l'objet d'aucune remarque et furent adoptés à l'unanimité ainsi que l'article 21.

L'article 20 relatif aux dispositions transitoires a été modifié par le Sénat dans le sens ci-après :

Il tend à fixer le sort des baux en cours.

Lorsqu'il s'agit d'une première occupation de 9 ans, ou de plus en cas de bail écrit d'une durée supérieure à 9 ans, ils se renouvelleront à leur expiration pour une durée de 9 ans et après ce renouvellement pour une période indéterminée.

Lorsqu'il s'agit d'une seconde occupation ils se renouvelleront à l'expiration de cette seconde période de 9 ans pour une période indéterminée.

Par seconde occupation, il faut entendre la période de 9 ans qui s'est écoulée depuis que la première période de 9 ans en cas de bail verbal (ou plus s'il y a eu un bail écrit d'une durée supérieure) est écoulée.

Les autres baux se renouvelleront pour une période indéterminée. En fait il s'agit des baux en cours depuis 18 ans ou plus. Il ne faut pas perdre de vue cependant que lorsque le bail initial est de plus de 9 ans, il constitue une première occupation indivisible.

Voici quelques exemples d'application : bail verbal ou écrit de 9 ans expiré en 1947 et depuis lors à durée indéterminée en vertu de l'article 1776 actuel du code. Le locataire achèvera sa seconde période de 9 ans, soit jusqu'en 1956, après quoi le bail se renouvellera, à défaut de préavis, pour une durée indéterminée.

Bail écrit de 12 ans venant à expiration le 15 mars 1951 :

teren of ten einde de exploitatie er van toe te vertrouwen aan zijn afstammelingen of aan die van zijn echtgenoot. Tijdens de tweede bezetting (verlenging van 9 jaar), mag hij bovendien opzegging geven voor de in het ontwerp vermelde zijverwanten.

Het is nuttig er aan te herinneren dat de Senaat het 4^{de} lid van het door de Kamer aangenomen ontwerp heeft weggelaten, zeggende dat de datum van intrede in het goed als pachter met alle rechtsmiddelen, getuigen en vermoedens inbegrepen, kan worden vastgesteld, alleen omdat hij meende dat die bepaling een herhaling is van die voorzien in het 1^{ste} artikel en in artikel 20 van het ontwerp.

Artikel 4 werd goedgekeurd met 13 stemmen en 4 onthoudingen.

De artikelen 5 tot 8 gaven geen aanleiding tot opmerkingen en werden eenparig aangenomen.

In zake artikel 9 werden nadere bijzonderheden gevraagd omtrent het gewone toeval dat, krachtens een uitdrukkelijk beding van de overeenkomst, ten laste van de huurder kan worden gelegd.

Er werd opgeworpen dat de huurder zijn aansprakelijkheid kan laten dragen door een verzekering tegen deze beroepsrisico's terwijl dit niet opgaat voor het buitengewone toeval, tenzij mits bijzondere en kostelijke overeenkomsten.

Ter gelegenheid van de gedachtenwisseling over het betalen der verzekeringspremies werd nader bepaald hetgeen bij artikel 6 aan de verhuurder verboden wordt ten laste van de huurder te leggen : namelijk de terugbetaling van de premie welke hij, verhuurder, als eigenaar van zijn onroerende goederen betaalt, doch het ligt voor de hand dat de huurder de betaling verzekert van de premie van de verzekering tegen de huurrisico's en van het meubilair, materieel, vee, enz., waarvan hij eigenaar is.

Dit artikel werd aangenomen met 13 stemmen en 6 onthoudingen.

Aldus geschiedde ook met artikel 11.

Daarentegen gaven de artikelen 10 en 12 tot 19 geen aanleiding tot opmerkingen en werden ze samen met artikel 21 eenparig aangenomen.

Artikel 20 dat betrekking heeft op de overgangsmaatregelen, werd door de Senaat in volgende zin gewijzigd :

Het heeft ten doel de toestand der lopende overeenkomsten vast te stellen.

Wanneer het een eerste bezetting van 9 jaar betreft of van meer in geval van geschreven overeenkomst met een duur van meer dan 9 jaar, zullen zij bij hun verstrijken hernieuwd worden voor een termijn van 9 jaar en, na deze hernieuwing, voor een termijn van onbepaalde duur.

Wanneer het een tweede bezetting geldt, dan zullen zij, bij het verstrijken van dit tweede tijdperk van negen jaar, voor een onbepaald tijdperk hernieuwd worden.

Onder tweede bezetting dient verstaan het tijdperk van 9 jaar dat verlopen is sedert het eerste tijdperk van 9 jaar, in geval van mondelinge overeenkomst (of liever indien er een geschreven overeenkomst van een langere duur geweest is).

De andere huurovereenkomsten zullen voor een tijdperk van onbepaalde duur hernieuwd worden. In feite geldt dit voor de overeenkomsten welke lopen sedert 18 jaar of meer. Er dient echter niet uit het oog verloren dat, wanneer de aanvangsovereenkomst meer dan 9 jaar bedraagt, zij een eerste, ondeelbare bezetting uitmaakt.

Hierbij enkele voorbeelden van toepassing : mondelinge of schriftelijke pacht van 9 jaar, verstreken in 1947 en sindsdien van onbepaalde duur op grond van het huidige artikel 1776 van het wetboek. De pachter blijft dan voor een tweede periode van 9 jaar, t.t.z. tot in 1956, waarna de pacht, bij gebreke van opzegging, voor een onbepaalde termijn hernieuwd wordt.

Schriftelijke pacht van 12 jaar, die verstrijkt op 15 Maart

le locataire est en seconde occupation qu'il poursuivra jusqu'au 15 mars 1960, après quoi le bail se renouvellera pour une période indéterminée.

Si ce même bail de 12 ans était venu à expiration le 15 mars 1941, la seconde occupation serait venue à expiration le 15 mars 1950 et le locataire serait actuellement en période indéterminée.

En résumé tous les baux en cours sont assurés d'une durée de 18 ans au moins prenant cours à l'entrée en jouissance du locataire. Cette durée sera plus longue lorsque le premier bail avait une durée de plus de 9 ans.

Un membre de la Commission a regretté que le Sénat n'ait pas admis la formule votée par la Chambre qui assurait à tous les locataires un renouvellement de bail d'au moins 9 ans, ce qui allait placer la plupart des locataires en période indéterminée.

L'article a été adopté par 10 voix contre 8.

L'ensemble du projet a été adopté par 12 voix et 6 abstentions.

Un membre de la Commission rappela à M. le Ministre de l'Agriculture que le jour où la loi serait promulguée il y avait lieu de publier en même temps l'arrêté royal prévu à la loi du 31 mars 1948 réglant temporairement les effets des congés donnés en matière de baux à ferme, et mettant fin à la suspension des congés telle que l'organisait cette loi temporaire.

Le rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,

J. DISCRY.

Le Président,

M. PHILIPPART.

1951 : de pachter begint een tweede ingebruikneming die verder gaat tot 15 Maart 1960, waarna de pacht voor een onbepaalde termijn hernieuwd wordt.

Ware deze zelfde pacht van 12 jaar verstreken op 15 Maart 1941, dan zou de tweede ingebruikneming op 15 Maart 1950 geëindigd geweest zijn, en was thans voor de pachter de onbepaalde termijn reeds begonnen.

Kort samengevat, is voor de lopende pachten een duur gewaarborgd van ten minste 18 jaar, met ingang van de ingebruikneming door de pachter. Deze termijn zal nog langer zijn, wanneer de eerste pacht meer dan 9 jaar bedroeg.

Een lid der Commissie betreurt dat de Senaat de formule niet heeft aangenomen, die door de Kamer goedgekeurd werd en waarbij ten behoeve van alle pachters de pacht voor ten minste 9 jaar werd hernieuwd, zodat de meeste pachters in de onbepaalde termijn zouden gekomen zijn.

Het artikel werd goedgekeurd met 10 tegen 8 stemmen.

Het ontwerp in zijn geheel werd goedgekeurd met 12 stemmen en 6 onthoudingen.

Een lid van de Commissie vestigt de aandacht van de heer Minister van Landbouw op het feit, dat er aanleiding toe bestaat, tegelijk met de uitvaardiging van de wet, het Koninklijk besluit bekend te maken dat bij de wet van 31 Maart 1948 tot voorlopige regeling van de uitwerking van de opzeggingen in zake landpacht in het vooruitzicht werd gesteld, en waarbij een einde gemaakt wordt aan de schorsing der opzeggingen, zoals ze bij gemelde voorlopige wet werd ingevoerd.

Het verslag werd eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,

J. DISCRY.

De Voorzitter,

M. PHILIPPART.