

SENAT DE BELGIQUE

BELGISCHE SENAAAT

SESSION DE 1948-1949

ZITTING 1948-1949

SEANCE DU 5 MAI 1949

VERGADERING VAN 5 MEI 1949

Rapport des Commissions réunies de la Justice et de l'Agriculture chargées d'examiner le projet de loi modifiant la législation du bail à ferme.

Verslag van de Verenigde Commissies van Justitie en van Landbouw belast met het onderzoek van het wetsontwerp houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht.

Présents : MM. ROLIN et MULLIE, Présidents; ALLARD, ANCOT, BOUILLY, BOULANGER, CRAEYBECKX, d'ASPREMONT-LYNDEN, DE BOODT, DE CLERCQ, DECOENE, de la BARRE d'ERQUELINNES (Comte), DELMOTTE, DEPOTTE, DESMEDT (R.), DEVAUX, D'HONDT, DOUTRE-PONT, ESTIENNE, FONTEYNE, FRANCEN, HANS, LEURQUIN, LILAR, LOHEST, MACHTENS, MAZEREEL, MONDELAERS, NIHOUL, PETIT, PHOLIEN, RONSE, RONVAUX, SCHOT, SIRONVAL, SOBRY, STRUYE, Mme VANDERVELDE, MM. VAN REMOORTELE, VAN ROOSBROECK, VERBAET, et DERBAIX, Rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

Les Commissions réunies de l'Agriculture et de la Justice du Sénat ont procédé, au cours de plusieurs séances, à un nouvel et minutieux examen du projet de loi modifiant la législation sur le bail à ferme, tel qu'il est sorti des délibérations de la Chambre et du vote émis par cette Assemblée le 7 avril dernier.

Voir :

Doc. de la Ch. des Représentants :

- 267 (Session de 1947-1948) : Projet de loi amendé par le Sénat.
- 572 (Session de 1947-1948) : Rapport.
- 298, 313, 324, 400, 430, 649, 663, 669, 674 (Session de 1947-1948) : Amendements.
- 680 (Session de 1947-1948) : Texte adopté au premier vote.
- 99, 297, 317 (Session de 1948-1949) : Amendements.
- 262 (Session de 1948-1949) : Rapport complémentaire.
- 330 (Session de 1948-1949) : Deuxième rapport complémentaire.

Annales de la Chambre des Représentants :

19, 20 et 21 octobre 1948, 31 mars, 6 et 7 avril 1949.

Doc. du Sénat :

231 (Session de 1948-1949) : Projet transmis par la Ch. des Représentants.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De Verenigde Commissies van Landbouw en van Justitie van de Senaat hebben, in de loop van verscheidene vergaderingen, een nieuw en nauwkeurig onderzoek gewijd aan het wetsontwerp tot wijziging van de wetgeving op de landpacht, zoals dat is voortgekomen uit de beraadslagingen van de Kamer en van de door deze vergadering op 7 April jl. uitgebrachte stemming.

Zie :

Gedr. St. van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

- 267 (Zitting 1947-1948) : Wetsontwerp geamendeerd door de Senaat.
- 572 (Zitting 1947-1948) : Verslag.
- 298, 313, 324, 400, 430, 649, 663, 669, 674 (Zitting 1947-1948) : Amendementen.
- 680 (Zitting 1947-1948) : Tekst in eerste stemming aangenomen.
- 99, 297, 317 (Zitting 1948-1949) : Amendementen.
- 262 (Zitting 1948-1949) : Aanvullend verslag.
- 330 (Zitting 1948-1949) : Tweede aanvullend verslag.

Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

19, 20 en 21 October 1948 ; 31 Maart, 6 en 7 April 1949.

Gedr. St. van de Senaat :

231 (Zitting 1948-1949) : Ontwerp overgemaakt door de K. der Volkev.

Sans doute, force nous est de constater que ce nouvel examen n'a pas abouti à un ralliement complet des Commissions réunies à toutes les dispositions du projet de loi adoptées par la Chambre; il en résulte néanmoins que, sur plusieurs points importants de la réforme proposée et spécialement à l'endroit des mesures garantissant la sécurité et la liberté du locataire rural, un rapprochement très notable s'est opéré entre les points de vue, dans le principe fort divergents, de la Chambre et du Sénat.

D'autre part, déjà dans son rapport du 17 juin 1948 (Document n° 572) l'honorable rapporteur de la Chambre soulignait les améliorations que le Sénat avait apportées, par son vote du 7 avril 1948, au projet de la Chambre.

Nous exprimons le souhait que les présentes conclusions des Commissions réunies et les décisions que le Sénat prendra à leur endroit, rencontrent la même approbation et facilitent, entre les deux Assemblées, un accord souhaitable et impatientement attendu.

EXAMEN DES ARTICLES

Article Premier.

Cet article 1^{er}, qui prend place dans le Code Civil sous un article 1716bis, prévoit, pour les baux de certains biens ruraux, diverses dérogations aux modes de preuve de droit commun en matière de louage.

Il prescrit que doit être constaté par écrit, tout bail d'un bien rural d'un hectare au moins ou comprenant un bâtiment d'exploitation ou d'habitation; et il détermine les sanctions de cette prescription.

Suivant le texte de l'article 1^{er} précédemment adopté par la Chambre et par le Sénat, l'une des sanctions prévues, à défaut d'écrit constatant les baux envisagés, consiste dans le droit accordé au seul preneur et à ses ayants droit, de faire la preuve de l'existence du bail et de ses modifications ultérieures, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

L'examen de cette dernière disposition qui, dans son texte même, déroge formellement aux prescriptions de l'article 1715 du Code Civil, a fait apparaître les dangers et les abus que pouvait présenter l'usage par le preneur ou par ses ayants droit, de la preuve testimoniale pour établir l'existence d'un bail qui n'a encore reçu aucune exécution.

Pour obvier à ces dangers, qui ont d'ailleurs été soulignés à la Chambre, les Commissions sénatoriales proposent un texte nouveau qui modifie complètement celui

Ongetwijfeld moeten wij wel vaststellen dat dit nieuw onderzoek niet geleid heeft tot een volledige instemming van de verenigde Commissies met al de door de Kamer aangenomen bepalingen van het wetsontwerp; niettemin blijft, dat over verscheidene belangrijke punten van de voorgestelde hervorming en in het bijzonder ten opzichte van de maatregelen tot waarborg van de zekerheid en de vrijheid van de pachter, een zeer merklijke toenadering is tot stand gekomen onder al de, in het beginsel, zeer uiteenlopende gezichtspunten van de Kamer en van de Senaat.

Ten andere, reeds in zijn verslag van 17 Juni 1948 (Gedr. St. n° 572) wees de geachte verslaggever van de Kamer op de verbeteringen welke de Senaat door zijn stemming van 7 April 1948 aan het ontwerp van de Kamer had gebracht.

Wij uiten de wens dat de onderhavige conclusiën van de verenigde Commissies en de beslissingen welke de Senaat te haren opzichte zal nemen, dezelfde goedkeuring wegdragen en tussen de twee vergaderingen een wenselijke en met ongeduld verwachte overeenstemming vergemakkelijken.

ONDERZOEK DER ARTIKELEN

Eerste Artikel.

Dit eerste artikel, dat in het Burgerlijk Wetboek een plaats krijgt onder een artikel 1716bis, voorziet voor de pachten van sommige landeigendommen, verscheidene afwijkingen van de bewijsleveringen van gemeen recht ter zake van verhuring. Het schrijft voor dat elke pacht van een landeigendom ter grootte van minstens een hectare of omvattende een bedrijfsgebouw of woning uit een geschrift moet blijken; en het bepaalt de sancties op dat voorschrift.

Volgens de te voren door de Kamer en de Senaat aangenomen tekst van artikel 1, bestaat een van de, bij afwezigheid van geschrift ten blijke van de onderwerpelijke huurcontracten, voorziene sancties in het recht dat aan de huurder of aan zijn rechthebbenden alléén wordt toegekend, het bewijs van het bestaan van de pacht en van haar latere wijzigingen te leveren, door alle rechtsmiddelen, getuigen en vermoedens daarin begrepen.

Het onderzoek van deze laatste bepaling, die in haar tekst zelf formeel afwijkt van de voorschriften van artikel 1715 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de gevaren en de misbruiken aan het licht gebracht welke verbonden zijn aan het gebruik, door de huurder of door zijn rechthebbenden, van het getuigenbewijs om het bestaan van een pachtcontract uit te maken dat nog geen uitvoering gekregen heeft.

Ter vermindering van die gevaren, waarop in de Kamer trouwens nadrukkelijk gewezen werd, stellen de Senaatscommissies een nieuwe tekst voor die de te voren goed-

précédemment adopté et maintient l'application aux baux ruraux des dispositions de l'article 1715 du Code Civil : aussi longtemps que le bail sans écrit n'a reçu aucune exécution, aucune preuve testimoniale n'est admise pour établir son existence ou ses conditions. Ce texte nouveau reconnaît le droit pour le preneur d'un bien rural et ses ayants droit, de faire la preuve des conditions du bail sans écrit, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris, mais il subordonne ce droit à la condition nouvelle que le bail ait, du consentement du bailleur, reçu un commencement d'exécution.

Les termes de la disposition nouvelle ont été longuement discutés et commentés en Commission. Il s'en déduit : que les mots « dont l'exploitation a commencé » doivent s'entendre dans un sens large et visent tout commencement d'exécution du bail et de jouissance du preneur. Il a été spécialement souligné que le consentement du bailleur pouvait être exprès ou tacite et qu'il s'induirait souvent de la connaissance qu'il a eu de l'exécution du bail.

Il va de soi que, tout comme la preuve des conditions du bail, celle des faits constituant l'exécution du bail, comme celle du consentement exprès ou tacite du bailleur à cette exécution, peuvent être faites par le seul preneur et ses ayants droit, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

Il va de soi aussi — car c'est de droit — que l'admission du preneur à faire pareille preuve, entraîne le droit du bailleur de faire par les mêmes voies, la preuve contraire. Soulignons que ce droit du bailleur à la preuve contraire ne lui accorde aucun droit d'initiative en la matière et que cette preuve contraire ne peut avoir qu'un effet négatif, celui d'annihiler ou d'énervier les éléments de preuve rapportés par le preneur.

Art. 2.

L'article 2 complète, en y dérogeant, les dispositions de l'article 1717 du Code Civil. Dans un 1^{er} alinéa, il édicte la règle que « lorsqu'il s'agit de biens ruraux, le preneur ne peut céder son bail ni sous-louer en tout ou en partie le bien loué sans une autorisation écrite du bailleur ».

Le 2^e alinéa prévoit une exception à cette règle, et autorise le preneur, nonobstant toutes dispositions contraires et sans l'autorisation du bailleur, à céder son bail et à sous-louer la totalité du bien loué à l'un de ses descendants.

gekeurde tekst volledig wijzigt en de toepassing van de bepalingen van artikel 1715 van het Burgerlijk Wetboek op de pachtcontracten handhaaft: zolang het pachtcontract zonder geschrift geen uitvoering gekregen heeft, wordt geen getuigenbewijs aangenomen om het bestaan of de voorwaarden er van te bewijzen. Die nieuwe tekst erkent het recht voor de pachter van een landeigendom en van zijn rechthebbenden om het bewijs te leveren van de voorwaarden van het huurcontract zonder geschrift, door alle rechtsmiddelen, getuigen en vermoedens daarin begrepen, doch maakt dit recht afhankelijk van de nieuwe voorwaarde dat het pachtcontract, met de toestemming van de verhuurder, een begin van uitvoering gekregen heeft.

De termen van de nieuwe bepaling werden breedvoerig in de Commissie besproken en van commentaar voorzien. Daaruit volgt dat de woorden « die in het genot zijn getreden » in een brede betekenis moeten verstaan worden en elk begin van uitvoering van het pachtcontract en van de ingetreding van de huurder beogen. Inzonderheid werd er op gewezen dat de toestemming van de verhuurder uitdrukkelijk of stilzwijgend kon zijn en dat die dikwijls zou voortspruiten uit de kennis die hij heeft gehad van de uitvoering van het pachtcontract.

Het spreekt vanzelf dat, evenals de bewijislevering van de voorwaarden van de pacht, die van de feiten waaruit de uitvoering van het pachtcontract blijkt, evenals die van de uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van de verhuurder met die uitvoering, alleen door de huurder en zijn rechthebbenden mogen gedaan worden door alle rechtsmiddelen, getuigen en vermoedens daarin begrepen.

Het spreekt ook vanzelf — want rechtens wettelijk — dat het toelaten van de huurder om zulk bewijs te leveren, het recht van de verhuurder medebrengt door dezelfde middelen het tegenbewijs te leveren. Laten wij er op wijzen dat dit recht van de verhuurder op het tegenbewijs hem generlei recht van initiatief ten deze verleent, en dat dit tegenbewijs slechts een negatieve uitwerking kan hebben, zegge de door de huurder ingebrachte bewijsstukken — of factoren teniet te doen of te verzwakken.

Art. 2.

Het artikel 2 dient ter aanvulling, bij wijze van afwijking, van de bepalingen van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek. In een eerste alinea schrijft het de regel voor dat « indien het landeigendommen betreft, kan de pachter zijn pacht niet overdragen noch het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven zonder schriftelijke toestemming van de pachter. »

De tweede alinea voorziet een uitzondering op die regel, en machtigt de huurder, niettegenstaande alle andersluidende bepalingen en zonder toestemming van de verhuurder, zijn pachtcontract over te dragen en het ganse gepachte goed in pacht te geven aan een van zijn afstammelingen.

Le texte de la Chambre étendait cette exception et autorisait dans les mêmes conditions la sous-location partielle.

Les Commissions sénatoriales n'ont pas admis ce droit de sous-location partielle. Cette opération par laquelle le preneur soustrait à son exploitation un ou plusieurs biens, pour en remettre la culture à l'un des siens, peut être préjudiciable à l'intérêt de l'exploitation et du bailleur lui-même.

Il n'est pas admissible qu'elle puisse se réaliser sans son autorisation.

Art. 3.

Le § 1^{er} du dit article n'a subi aucune modification de fond; il n'est d'ailleurs que la reproduction du texte, légèrement modifié, quant à la forme, de l'alinéa 2 de l'article 1742 du Code Civil, lequel reconnaît aux héritiers et ayants droit du preneur d'un bien rural à condition qu'ils en usent dans l'année du décès de leur auteur, le droit de renoncer à la continuation du bail, et ce nonobstant toute convention contraire antérieure au décès.

Dans le § 2, après avoir déclaré réputée inexistante toute disposition réservant au bailleur le droit de résilier le bail d'un bien rural en cas de décès du preneur, l'article 3 édicte diverses prescriptions sauvegardant dans ce cas les intérêts des parties en cause.

Il permet au bailleur d'exiger, dans les six mois de la connaissance qu'il a eue du décès du preneur, qu'un des héritiers ou ayants droit de celui-ci prenne à son égard qualité de seul preneur pour la continuation du bail.

Les Commissions sénatoriales soumettent sur ce point un texte modifié qui indique clairement la portée de la disposition : il s'agit de permettre au bailleur d'exercer les droits et de remplir les obligations résultant du bail, non pas vis-à-vis de l'indivision des héritiers et ayants droit du preneur décédé, mais bien vis-à-vis d'un seul d'entre eux, désigné à cet effet comme ayant vis-à-vis de lui la qualité de preneur unique, rien n'étant modifié dans la situation respective des héritiers et ayants droit entr'eux, quant aux droits indivis à la continuation du bail qu'ils ont recueilli dans la succession de leur auteur.

Par une disposition spéciale, les Commissions sénatoriales ont prévu le cas du décès, en cours de continuation du bail, de la personne désignée comme ayant qualité de

De tekst van de Kamer breidde die uitzondering uit en liet onder dezelfde voorwaarden de gedeeltelijke onderverpachting toe.

De Commissies van de Senaat hebben dit recht van gedeeltelijke onderpacht niet aangenomen. Deze verrichting waarbij de huurder één of meer goederen aan zijn bedrijf onttrekt, om de bebouwing er van aan een van zijn familieleden af te geven kan nadelig zijn voor het belang van het bedrijf en van de verpachter zelf. Het is niet aan te nemen dat zij zonder zijn toestemming mag gebeuren.

Art. 3.

De eerste paragraaf van dit artikel heeft geen wijziging ondergaan wat de grond betreft; zij is trouwens niets anders dan de weergave van de, wat de vorm betreft, licht gewijzigde tekst van de tweede alinea van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek waarbij aan de erfgenamen en rechthebbenden van de pachter van een landeigendom, op voorwaarde dat zij daarvan gebruik maken binnen het jaar van het overlijden van hun rechtsvoorganger, het recht wordt erkent om van de voortzetting van de pacht af te zien, zulks niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst van vroegere datum dan het overlijden.

In de tweede paragraaf, na niet bestaande te hebben verklaard elke bepaling waarbij de verpachter het recht wordt voorgehouden de pacht van een landeigendom op te zeggen in geval van overlijden van de pachter, vaardigt artikel 3 verscheidene voorschriften uit waardoor in dergelijk geval de belangen van de betrokken partijen gevrijwaard worden.

Zij laat de verpachter toe, binnen zes maanden na kennis te hebben gekregen van het overlijden van de pachter, te eisen dat een van de erfgenamen of rechthebbenden deszelfs te zijnen opzichte de hoedanigheid van enige pachter voor de voortzetting van de pacht op zich neme.

De Senaatscommissies leggen over dit punt een gewijzigde tekst voor die duidelijk de draagwijdte van de bepalingen aantoonst: het gaat er om aan de verpachter toe te laten de rechten uit te oefenen en de verplichtingen na te leven die van de pacht voortkomen, niet tegenover de onverdeelde erfgenamen en rechthebbenden van de overleden pachter, doch tegenover één enkele onder hen, daartoe aangewezen als hebbende tegenover hem de hoedanigheid van de enige pachter, met dien verstande dat niets is gewijzigd in de onderscheidenlijke toestand van de erfgenamen en rechthebbenden onderling, wat betreft de onverdeelde rechten op de voortzetting van de pacht die zij in de nalatenschap van hun rechtsvoorganger hebben in ontvangst genomen.

Bij een bijzondere bepaling hebben de Senaatscommissies het geval van het overlijden, in de loop van de voortzetting van de pacht van de met de hoedanigheid

seul preneur. Une nouvelle désignation a lieu dans les mêmes délais et modalités, par ses héritiers et ayants droit en même temps que par ceux du preneur originaire demeurés indivisaires de l'exploitation du bien loué.

Un dernier alinéa stipule que, faute par les héritiers et ayants droit de procéder à la désignation dans les six mois de la notification du bailleur, celui-ci pourra résilier le bail en observant le délai de préavis prévu à l'art. 1775. Les Commissions se sont ralliées à la disposition nouvelle adoptée par la Chambre.

Art. 4.

L'article 4 règle la question importante et délicate des droits du locataire de biens ruraux en cas de vente du bien loué.

Nous croyons inutile d'exposer à nouveau les points de vue divergents qui ont opposé la Chambre et le Sénat sur cette question. Ils ont été abondamment exposés et défendus dans les précédents rapports.

Nous nous bornerons à préciser la solution actuellement proposée par les Commissions sénatoriales.

Les dispositions de l'article 4, qui dérogent à celles des articles 1743 et 1748 du Code Civil, solutionnent comme suit les diverses hypothèses qui peuvent se présenter en cas de vente du bien rural loué :

1^{re} hypothèse : le bail du preneur a date certaine antérieure à la vente et ne réserve pas la faculté d'expulsion en cas de vente.

Dans ce cas, le bail est opposable à l'acquéreur qui est tenu de le respecter tout comme le bailleur lui-même était tenu de le faire.

C'est l'application des règles du droit commun, lesquelles sur ce point ne sont en rien modifiées.

2^e hypothèse : le bail du preneur n'a pas date certaine antérieure à la vente (bail verbal ou bail sous seing privé ne remplissant pas l'une des conditions de l'article 1328 du Code Civil) ou, ayant date certaine, réserve la faculté d'expulsion en cas de vente.

Dans ce cas, l'acquéreur, s'il veut exploiter par lui-même ou par ses ayants droit, peut expulser l'occupant à toute époque du bail en lui notifiant, dans les trois mois de la vente, un congé soumis, quant aux délais, aux modalités et aux règles de procédure, aux dispositions de l'article 1775 du Code Civil.

Si, au contraire, l'acquéreur n'a pas l'intention d'exploiter ou si, l'ayant, il n'a pas usé dans le délai de

van enige pachter aangewezen persoon voorzien. Een nieuwe aanwijzing heeft plaats binnen dezelfde termijnen en naar dezelfde modaliteiten door zijn erfgenamen en rechthebbenden tegelijkertijd als door die van de oorspronkelijke pachter die het bedrijf van het gepachte goed nog in onverdeeldheid hebben.

Een laatste alinea bepaalt dat, zo de erfgenamen en rechthebbenden verzuimen, binnen zes maanden na de kennisgeving van de verpachter, verzuimen tot die aanwijzing over te gaan, deze de pacht zal mogen opzeggen met inachtneming van de in artikel 1775 voorgeschreven termijn. De Commissies hebben zich bij de door de Kamer aangenomen nieuwe bepaling aangesloten.

Art. 4.

Artikel 4 regelt de voorname en moeilijke kwestie van de rechten van de pachter, ingeval het pachtgoed verkocht wordt.

Wij achten het nutteloos de uiteenlopende standpunten van Kamer en Senaat over deze zaak hier nogmaals uiteen te zetten. In vroegere verslagen werden ze uitvoerig genoeg behandeld en verdedigd.

Wij beperken ons dus tot de oplossing, welke de Senaatscommissies thans voorstellen.

Artikel 4, dat afwijkt van de artikelen 1743 en 1748 van het Burgerlijk Wetboek, geeft de volgende oplossingen aan voor het geval dat het pachtgoed verkocht wordt.

1^e veronderstelling : de pacht had een vaste datum vóór de verkoop en behoudt de mogelijkheid van uitzetting in geval van verkoop niet voor.

In deze veronderstelling, kan de pacht worden tegen-gevoerd aan de verkrijger en is deze juist, gelijk de verpachter zelf, gehouden ze in acht te nemen.

Dit is een toepassing van het gemeen recht, hetwelk op dat stuk onveranderd blijft.

2^e veronderstelling : de pacht had geen vaste datum vóór de verkoop (was mondeling of onderhands en voldeed niet aan een van de eisen van artikel 1328 B.W.) of had wel een vaste datum doch behield de mogelijkheid van uitzetting bij verkoop voor.

In dat geval kan de verkrijger, indien bij het goed zelf of door zijn rechthebbenden in bedrijf wil nemen, de pachter te allen tijde uitzetten door hem binnen drie maanden na de verkoop op te zeggen volgens het bepaalde in artikel 1775 B.W. betreffende de termijnen, modaliteiten en de procedureregelen.

Heeft de verkrijger het voornemen om het goed in bedrijf te nemen niet, of heeft hij dat voornemen wel doch

trois mois à dater de la vente, de la faculté lui accordée, il ne pourra plus expulser le fermier qu'aux époques, suivant les formes et dans les conditions où ce droit appartenait au bailleur originaire en vertu de l'article 1775 du Code Civil.

En adoptant par 10 voix et 5 abstentions les dispositions de l'article 4 qui consacrent les solutions ci-dessus résumées, les Commissions sénatoriales se sont ralliées au système adopté par la Chambre.

Elles s'y sont résolues, après longues discussions et malgré l'importante innovation juridique que consacre cette dérogation aux principes de notre droit traditionnel, pour des raisons de fait et dans le but d'assurer une protection efficace aux fermiers locataires, dans les très nombreuses régions du pays où les biens ruraux sont de temps immémorial occupés sans bail écrit.

D'autre part, en fixant dans le cas ci-dessus à l'acquéreur qui veut exploiter par lui-même ou par ses ayants droit un délai de trois mois, du jour de la vente, pour notifier son intention et mettre fin au bail, la disposition nouvelle, introduite par les Commissions sénatoriales, améliore considérablement la situation du locataire rural, en limitant à ce délai de trois mois l'incertitude sur son sort et la menace d'expulsion qui, sans cela, pouvaient se prolonger indéfiniment.

Enfin, une disposition spéciale fixe le point de départ de la période de la première occupation de neuf ans, en cours au moment de la vente. A défaut de bail ayant date certaine, il pourra être établi par toutes voies de droit. Faute de preuve, il prendra cours à la date de l'entrée en vigueur de la loi.

Art. 5.

L'article 5 du projet de loi introduit dans la législation du bail à ferme, sous un article nouveau 1764^{bis} du Code Civil, des dispositions réglementant l'usage actuellement fréquent de la clause fixant pour le tout ou pour partie le montant du « fermage en nature ».

La Chambre, sur la suggestion du Conseil d'Etat, a apporté au texte précédemment adopté par le Sénat une modification de pure forme dans la présentation du texte. Les Commissions s'y sont ralliées.

Art. 6.

L'article 6, qui doit devenir l'article 1764^{ter} du Code Civil, déclare réputée inexistante toute clause d'un bail — et aussi, cela s'entend, d'une convention intervenant en cours de bail — imposant au preneur des contributions, taxes et autres charges incombant au bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions souscrites par lui.

zonder de pachter op te zeggen binnen 3 maand na de verkoop, dan kan hij de pachter nog slechts uitzetten op dezelfde tijdstippen, op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden als in artikel 1775 B.W. gesteld waren voor de oorspronkelijke verpachter.

Door aanneming (10 stemmen voor en 5 onthoudingen) van artikel 4, dat de hierboven samengevatte oplossingen bekrachtigt, verenigden de Senaatscommissies zich met het systeem van de Kamer.

Zij besloten daartoe na langdurige besprekingen en in weerwil van het nieuwe rechtsbegrip dat, door deze afwijking van onze traditionele rechtsbeginselen wordt ingevoerd om feitelijke redenen en met het doel, de pachters een doeltreffende bescherming te bieden in de talrijke gewesten van ons land, waar de grond sinds onheuglijke tijden verhuurd wordt zonder schriftelijke overeenkomst.

Doordat verder de verkrijger, die het goed zelf of door zijn rechthebbenden wil exploiteren, in voormeld geval binnen 3 maanden na de verkoop moet kennis geven van zijn voornemen om een eind te maken aan de pacht, leidt de nieuwe bepaling van de Senaatscommissies tot een aanzienlijke lotsverbetering voor de pachter, omdat juist de onzekerheid en het gevaar van uitzetting, die anders oneindig konden voortduren, nu tot die termijn van drie maand beperkt worden.

Tenslotte wordt in een bijzondere bepaling vastgesteld, wanneer de eerste negenjarige bedrijfsperiode, die bij de verkoop aan de gang was, begint te lopen. Heeft de pacht geen vaste datum, dan kan dit door alle rechtsmiddelen vastgesteld worden. Bij gebreke van bewijs gaat ze in op de dag van inwerkingtreding der wet.

Art. 5.

Artikel 5 van het wetsontwerp last in de wetgeving op de landpacht, onder een nieuw artikel 1764^{bis} B.W., nieuwe bepalingen in tot regeling van het tegenwoordig vaak voorkomende beding, waarbij de pacht prijs geheel of gedeeltelijk « in natura » wordt vastgesteld.

De Kamer bracht op voorstel van de Raad van State in de vroeger door de Senaat aangenomen tekst een wijziging aan, die louter de vorm betreft. De Commissies waren het hiermede eens.

Art. 6.

Artikel 6, dat artikel 1764^{ter} van het B.W. moet worden, verklaart dat elk beding van een pacht — en natuurlijk ook elke overeenkomst in de loop van de pacht — waarbij belastingen, taxes en andere lasten aan de pachter worden opgelegd, terwijl zij krachtens de wet of krachtens door hem ondertekende overeenkomsten ten laste komen van de verpachter als onbestaande worden beschouwd.

Pour écarter toute apparence de contradiction dans les termes, les Commissions proposent de compléter le dernier membre de phrase comme suit : « ou en vertu de conventions souscrites par lui *vis-à-vis de tiers* ».

La Chambre avait supprimé l'une des deux exceptions prévues à cette règle, celle visant les majorations d'impôts résultant de constructions ou plantations faites par le preneur sur le bien loué.

Les Commissions ont rétabli cette exception qu'elles jugent pleinement justifiée.

Art. 7.

A l'article 7, la Chambre a porté au 20^e la différence minima en plus ou en moins entre la contenance réelle et celle exprimée au bail pouvant donner lieu à majoration ou réduction proportionnelle du fermage, comme à résolution du bail au profit du preneur.

C'est le chiffre prévu pour la vente. C'était celui prévu au projet de loi initial. Le Sénat avait ramené la différence au 40^e, estimant ce chiffre bien suffisant pour justifier une modification du montant du fermage.

Par 9 voix contre 4, les Commissions ont décidé de s'en tenir à la différence d'un quarantième.

Art. 8.

L'article 8, qui devient l'article 1766bis nouveau du Code Civil, consacre le droit du fermier-locataire de régler en toute liberté, le mode de culture des terres de labour et l'usage des produits de la ferme. Toute clause restreignant cette liberté du fermier est réputée inexistante.

Trois exceptions, dont le libellé a subi de légères modifications de forme par simple souci de correction grammaticale, sont apportées à cette règle. Il s'agit : des conditions dans lesquelles le bien loué devra être restitué à fin de bail, au point de vue état d'assolement, fertilité et propreté — du droit d'interdire ou de limiter le droit du fermier d'utiliser hors le bien loué le fumier de ferme et ce pendant tout le cours du bail — et enfin du droit de limiter, mais à la moitié au maximum, le droit de disposer de la paille des deux dernières années.

Sur ces trois points et dans la mesure indiquée, les parties restent libres de convenir.

Art. 9.

Cet article 9 du projet de loi devient l'article 1772 du Code Civil. Il réunit en ce seul article et sous deux ali-

Om elke schijn van tegenstrijdigheid te voorkomen stellen de Commissies voor, de laatste zinsnede als volgt aan te vullen : « hetzij krachtens door hem *tegenover derden* aangegane overeenkomsten ».

De Kamer had één van de twee uitzonderingen op deze regel laten wegvallen, nl. waar het ging over verhoging van de belastingen als gevolg van bouwwerken of beplantingen, door de pachter op het pachtgrond aangebracht.

De Commissies hebben deze uitzondering weer ingevoerd, omdat zij naar hun mening ten volle verantwoord is.

Art. 7.

Bij artikel 7 bracht de Kamer het minimumverschil tussen de werkelijke grootte en de grootte volgens de pacht, welk verschil recht geeft op evenredige verhoging of verlaging van de pacht prijs, evenals tot ontbinding van de pacht ten behoeve van de pachter, op 1/20ste.

Dit is hetzelfde cijfer als bij de verkoop geldt. Het kwam ook voor in het aanvankelijk wetsontwerp. De Senaat had dat verschil teruggebracht tot 1/40ste, omdat dit naar zijn oordeel voldoende was ter verantwoording van een wijziging van de pacht prijs.

Met 9 tegen 4 stemmen beslisten de Commissies zich te houden bij het verschil van 1/40ste.

Art. 8.

Artikel 8, dat artikel 1766bis (nieuw) van het Burgerlijk Wetboek wordt, bekrachtigt het recht van de pachter, om in volle vrijheid de wijze van bebouwing der akkergronden en het gebruik van de hoeveproducten te regelen. Elk beding, dat deze vrijheid van de pachter beperkt, wordt geacht niet te bestaan.

Drie uitzonderingen, waarvan de redactie lichte vormwijzigingen onderging ter wille van de taalzuiverheid, worden op deze regel gemaakt. Het betreft : de voorwaarden waaronder het pachtgoed bij het einde van de pacht moet teruggegeven met het oog op de wisselbouw, de vruchtbaarheid en de zindelijkheid — de bevoegdheid, tot verbieden of beperken van het recht van de pachter, om de stal mest gedurende de pacht tijd buiten het pachtgoed te gebruiken — en tenslotte de bevoegdheid om het beschikkingsrecht over het stro van de twee laatste jaren tot ten hoogste de helft te beperken.

Over deze drie punten blijven partijen vrij overeen te komen in zoverre hierboven is aangegeven.

Art. 9.

Dit artikel 9 van het wetsontwerp wordt artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek. Het verenigt in dit enig arti-

néas les dispositions des actuels articles 1772 et 1773 du Code Civil et stipule que le preneur peut être chargé par une clause expresse des cas fortuits ordinaires, mais qu'il ne peut l'être des cas fortuits extraordinaires.

Art. 10.

L'article 10 du projet de loi, comme les articles 6, 7, 8 et 9 ci-avant, s'inspirent d'une même préoccupation : protéger efficacement le preneur rural, lors de la conclusion du bail, contre l'acceptation de clauses draconiennes, comme aussi contre toute renonciation totale ou partielle aux droits et avantages qui lui sont assurés — jusqu'ores, sauf stipulations contraires — par les articles suivants du Code Civil : 1720, alinéa 2, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 et 1770.

Les renonciations du preneur à ces droits et avantages sont déclarées réputées inexistantes.

Cette disposition, qui était reprise dans le projet de loi initial, avait été adoptée sans opposition par le Sénat et par la Chambre elle-même dans son 1er vote. Celle-ci vient dans son vote récent et sur la suggestion du Conseil d'Etat, d'y substituer une disposition d'une portée toute différente et singulièrement moins favorable aux intérêts des preneurs ruraux : chacune des dispositions reprises aux articles cités du Code Civil est reconnue d'ordre public et toute stipulation contraire est déclarée nulle et sans effet tant à l'égard du bailleur que du preneur.

Un exemple fera aisément saisir la portée différente des deux dispositions en présence :

Selon la disposition adoptée par les Commissions réunies, serait parfaitement valable : la clause d'un bail par laquelle le bailleur s'interdit toute majoration du montant du fermage, au cas la contenance réelle du bien loué se révélerait supérieure même de plus d'un 40ème à celle reprise au bail (art. 1765 C. Civ.).

Elle serait déclarée nulle et sans effet, en application du texte voté par la Chambre.

Mêmes solutions dans le cas d'une clause stipulant que le bailleur supporte toutes les réparations, même les locatives (art. 1720 C. Civ.).

Il n'est pas douteux que seul le texte proposé unanimement par les Commissions réunies traduit exactement la pensée qui a inspiré, dans cette disposition, les auteurs du projet de loi et à laquelle se sont ralliés unanimement la Chambre et le Sénat dans leurs votes précédents : Assurer, dans la conclusion du bail, une protection spéciale à celui

cel en onder twee alinea's de bepalingen van de huidige artikelen 1772 en 1773 van het Burgerlijk Wetboek en bepaalt dat de gevolgen van het gewone toeval door een uitdrukkelijk beding ten laste van de pachter kunnen gelegd worden, doch niet de gevolgen van het buitengewoon toeval.

Art. 10.

Artikel 10 van het wetsontwerp beantwoordt aan dezelfde bezorgdheid als de voorgaande artikelen 6, 7, 8 en 9 : de pachter, bij het afsluiten van de pacht, doelmatig beschermen tegen de aanvaarding van draconische bepalingen, zomede tegen elke gehele of gedeeltelijke afstand van de rechten die hem — tot dusverre, behoudens tegenbeding — verzekerd zijn door de volgende artikelen van het Burgerlijk Wetboek : 1720, lid 2, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 en 1770.

De afstand door de pachter van die rechten en voordelen wordt geacht niet te bestaan.

Die bepaling, welke voorkwam in het aanvankelijk wetsontwerp, was zonder verzet aangenomen door de Senaat en door de Kamer zelf bij haar 1ste stemming. Doch in haar jongste stemming en op voorstel van de Raad van State heeft de Kamer ze vervangen door een bepaling die een gans verschillende draagwijdte heeft en heel wat minder gunstig is voor de belangen van de pachters : elke van de bepalingen vervat in de vermelde artikelen van het Burgerlijk Wetboek wordt erkend als zijnde van dwingend recht, en elk strijdig beding wordt nietig en zonder waarde verklaard, zowel tegenover de verpachter als tegenover de pachter.

Een voorbeeld zal gemakkelijk doen inzien welk verschil er is in de draagwijdte van de twee tegenover elkaar staande bepalingen.

Volgens de bepaling die door de Verenigde Commissies was aangenomen, zou volkomen geldig zijn het beding van een pacht waarbij de verpachter de verbintenissen aangaat zich van elke verhoging van de pacht prijs te onthouden, zelfs indien de werkelijke omvang van het verpachte goed meer dan 1/40ste groter zou blijken dan die welke in de pacht vermeld staat (art. 1765 B.W.).

Bij toepassing van de door de Kamer goedgekeurde tekst zou dat beding nietig en zonder waarde verklaard worden.

Zelfde oplossing in het geval van een beding waarbij bepaald wordt dat de verpachter al de herstellingen op zich neemt, zelfs de huurherstellingen (1720 B.W.).

Het staat buiten kijf dat alleen de eenparig door de Verenigde Commissies voorgestelde tekst nauwkeurig de gedachte weergeeft welke de indieners, in deze bepaling van het wetsontwerp, geleid heeft en welke de Kamer en de Senaat bij hun vroegere stemmen eenparig zijn bijgetreden : bij het sluiten van de pacht een bijzondere

des contractants que les circonstances économiques actuelles font considérer comme économiquement le plus faible, c'est-à-dire au preneur de biens ruraux.

Les Commissions réunies ont en conséquence maintenu leur point de vue et à l'unanimité convient le Sénat à adopter le texte qu'elles proposent.

Art. 11.

L'article 11 qui remplace l'article 1774, § 2, édicte les principes qui règlent la durée des biens ruraux.

Il est énoncé comme suit sous chiffre I.

« S'il s'agit d'une 1^{ère} occupation, la durée du bail ne peut être inférieure à 9 années.

» Elle sera de 9 années si les parties n'ont pas fixé la durée ou si elles ont fixé une durée moindre. »

Suit sous chiffre II l'énoncé d'une exception à la règle ci-dessus, exception résultant d'un accord des parties constaté dans le bail.

« Les parties peuvent convenir dans le bail 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 ses ayants droit. »

Dans ce cas, le bailleur devra observer le préavis et les modalités de congé fixées par l'article 1775.

Précisons la portée de cette disposition :

A condition que le bail contienne la stipulation dont s'agit, le bailleur pourra, dans les conditions ci-après, y mettre fin à toute époque, moyennant un préavis de congé de deux ans.

Le congé devra exprimer la volonté du bailleur d'exploiter par lui-même ou par ses ayants droit

Il devra être notifié par exploit d'huissier ou pli recommandé à la poste.

Le preneur pourra y faire opposition dans les 3 mois de la notification.

En cas de pareille opposition, le bailleur peut, dans les 3 mois de l'opposition, à peine de déchéance, citer le preneur en validation de congé devant le juge de paix compétent.

bescherming verzekeren aan diegene van de contractanten die de huidige economische omstandigheden als de « economisch zwakste » doen beschouwen, d.w.z. de pachter.

De Verenigde Commissies blijven derhalve bij hun standpunt en nodigen eenparig de Senaat uit, de tekst te aanvaarden die zij voorstellen.

Art. 11.

Artikel 11 dat artikel 1774, § 2, vervangt, bevat de beginselen die de duur van de landpacht regelen.

Het luidt als volgt onder het cijfer I :

« Bij een eerste ingebruikneming mag de duur van de pacht niet minder zijn dan 9 jaar.

» Wanneer partijen de duur niet hebben vastgesteld of een kortere duur hebben bepaald, bedraagt deze 9 jaar. »

Volgt daarna onder het cijfer II de vermelding van een uitzondering op bovenstaande regel, welke uitzondering voortkomt uit een in de pacht vastgestelde overeenkomst tussen partijen :

« Partijen kunnen in de pacht overeenkomen dat de verpachter het recht zal hebben aan de pacht van het verhuurde goed een einde te maken om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van aan zijn rechthebbers over te dragen. »

In dit geval zal de verpachter zich te houden hebben aan de duur en de modaliteiten van verpachting als bepaald bij artikel 1775.

Bepalen wij nader de draagwijdte hiervan :

Op voorwaarde dat de betrokken bepaling in de pacht voorkomt, zal de verpachter, onder de navermelde voorwaarden, daaraan op elk ogenblik een einde kunnen maken, mits een opzeggingstermijn van twee jaar.

De opzegging moet de wil van de verpachter het verhuurde goed zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van aan zijn rechthebbers over te dragen, vermelden.

Zij dient bij een deurwaardersexploot of een ter post aangetekende brief betekend.

De pachter kan daartegen verzet aantekenen binnen 3 maanden te rekenen van de betekening.

In geval van verzet kan de verpachter, binnen drie maanden, te rekenen van het verzet, op straffe van verval, de pachter voor de bevoegde vrederechter dagvaarden tot geldigverklaring van de opzegging.

Celui-ci validera le congé si le bailleur fait la preuve que le motif invoqué est fondé.

L'alinéa suivant édicte des sanctions en faveur du preneur frauduleusement évincé.

Si, l'expulsion du fermier ayant eu lieu, le bailleur ou ses ayants droit, sans motif grave, ne commencent pas l'exploitation dans les 6 mois du départ du fermier et ne la continuent pas pendant 6 ans, le fermier évincé pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration sans préjudice de dommages-intérêts.

Au sujet des mots « *sans motif grave* », le Conseil d'Etat pose la question de savoir si c'est intentionnellement que le législateur emploie ici, tout comme dans le cas analogue prévu à l'article 14, un qualificatif motifs graves impliquant ici des motifs plus impérieux que ceux invoqués pour justifier le congé du bailleur (motifs sérieux).

Contrairement à l'avis de la Chambre qui, sans s'en expliquer, a repris les termes « motifs sérieux raisonnables et fondés », les Commissions sénatoriales estiment unanimement que seuls des motifs de « quasi nécessité » peuvent libérer le bailleur des sanctions légales prévues et le disculper de n'avoir pas réalisé les intentions qu'il a affirmées dans son congé et qui lui ont valu de mettre fin au bail.

Elles concluent donc à ce que les termes « motif grave » soient repris et remplacent les termes « motifs raisonnables, sérieux et fondés », employés aux alinéas 3 et 6 de l'article 11 et à l'avant-dernier alinéa de l'article 14.

Enfin, à l'avant-dernier alinéa dudit article 11, les Commissions, par souci de terminologie exacte, proposent de remplacer « convention particulière » par « convention contraire ».

Art. 12 et 13.

Les articles 12 et 13 qui modifient et complètent l'article 1774, § 3, visent certaines conventions de location exclues de l'application des règles relatives à la durée des baux ruraux.

L'article 12 étend l'exception aux terrains à bâtir ou à destination industrielle dont le caractère a été reconnu par le juge en cours de bail.

L'article 13 ajoute à l'énumération des exceptions, les conventions relatives aux terrains appartenant à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et à la Société

De vrederechter verklaart de opzegging geldig indien de verpachter het bewijs levert dat de aangevoerde reden gegrond is.

De volgende alinea vermeldt de sancties ten voordele van de op bedrieglijke wijze uitgezette pachter.

Indien, nadat de uitzetting van de pachter heeft plaats gehad, de verpachter of zijn rechthebbenden, zonder gewichtige reden de inbedrijfneming niet beginnen binnen zes maanden na vertrek van de pachter, en het bedrijf niet voortzetten gedurende zes jaren, dan kan de uitgezette pachter hetzij schadeloosstelling, hetzij wederinbezitting eisen, onverminderd de schadeloosstelling.

Betreffende de woorden « zonder gewichtige reden » stelt de Raad van State de vraag of het opzettelijk is dat de wetgever hier, evenals in het bij artikel 14 voorzien gelijkaardig geval, een hoedanigheidswoord « gewichtige reden » gebruikt, dat hier dwingender reden insluit dan die welke aangevoerd worden om de opzegging van de verpachter te verantwoorden (ernstige reden).

In strijd met de mening van de Kamer die zonder er zich over te verklaren de termen « *ernstige, redelijke en gegronde* redenen » heeft overgenomen, oordelen de Senaatscommissies eenparig dat alleen reden van « kwasi-noodzakelijkheid » de verpachter kunnen vrijwaren van de voorziene wettelijke strafbepalingen en ervan vrijpleiten de bedoelingen die hij in zijn opzegging heeft te kennen gegeven en die hem het beëindigen van de pacht hebben gebracht, niet te hebben verwezenlijkt.

Zij besluiten dus dat de termen « gewichtige reden » overgenomen worden ter vervanging van de termen « *redelijke, ernstige en gegronde* reden » gebruikt in de alinea's 3 en 6 van art. 11 en in de voorlaatste alinea van art. 14.

Ten slotte, in de voorlaatste alinea van bedoeld art. 11 stellen de om de juiste terminologie, bezorgde Commissies voor, de woorden « *particuliere overeenkomst* » te vervangen door « *andersluidende overeenkomst* ».

Art. 12 et 13.

De artikelen 12 en 13 die artikel 1774, § 3, wijzigen en aanvullen beogen sommige pachtovereenkomsten welke uitgesloten zijn uit de toepassing van de regelen betreffende de duur der landpachten.

Artikel 12 breidt de uitzondering uit op de bouwgronden of voor nijverheidsdoeleinden bestemde gronden, waarvan het karakter door de rechter in de loop van de pacht erkend werd.

Artikel 13 voegt aan de opnoeming der uitzonderingen de overeenkomsten toe, betreffende de gronden die aan de Nationale Maatschappij der Goedkope Woningen en

Nationale de la petite propriété terrienne et à leurs Sociétés agréées.

Il n'est proposé aucune modification ni présenté d'observations aux textes adoptés par la Chambre.

Art. 14.

L'article 14 remplace l'actuel article 1775 du Code Civil et réglemente la durée des délais de préavis de congé en matière de baux ruraux.

Il maintient l'obligation pour le bailleur de justifier son congé par un motif « sérieux », dont l'indication claire doit figurer dans le congé. A ce sujet, les Commissions réunies ont décidé, par un vote émis à l'unanimité moins 4 abstentions, de réintroduire dans le texte légal l'énumération des « motifs sérieux-types », que la Chambre avait supprimée par son dernier vote.

Les raisons qui avaient inspiré le Sénat dans son premier vote n'ont rien perdu de leur pertinence: l'insertion dans le texte légal d'une série de 8 motifs sérieux-types cités à titre exemplatif est éminemment utile d'abord pour les parties en cause qui seront ainsi éclairées sur leurs droits respectifs. Ainsi seront évités bien des congés injustifiés et des oppositions non fondées: d'où bien des litiges écartés! Cette énumération dans le texte légal n'est pas moins utile pour les magistrats appelés à valider les congés; elle permettra d'éviter que la jurisprudence ne s'écarte, dans un sens soit restrictif soit extensif, de la pensée du législateur et aussi qu'elle ne donne lieu à des décisions divergentes et même contradictoires sur l'un des points essentiels de la réforme.

C'est pour ces raisons que les Commissions maintiennent sur ce point important leur position première.

Les Commissions proposent, conformément à l'observation du Conseil d'Etat, de modifier à l'alinéa 7 du présent article les termes « si les motifs invoqués sont raisonnables, sérieux et fondés ». Il est évident que si le motif est sérieux, il est raisonnable!

Elles proposent le texte suivant: « Si les motifs invoqués sont sérieux et fondés ».

Art. 15.

L'article 15 remplace l'article 1776 du Code civil. Il traite de la reconduction du bail rural, lequel, à défaut du congé prévu à l'article 1775, continue pour une durée indéterminée.

Par un vote émis par 17 voix contre 6, les Commissions Réunies ont ainsi écarté le renouvellement du bail pour

aan de Nationale Maatschappij van de Kleine Landeigendom en aan de door haar erkende maatschappijen toebehoren.

Er wordt geen wijziging voorgesteld noch opmerking voorgedragen op de door de Kamer goedgekeurde teksten.

Art. 14.

Artikel 14 vervangt artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek en regelt de termijnen van opzegging in zake landpacht.

Het handhaaft de verplichting voor de verpachter, om de opzegging te verantwoorden op grond van een ernstige reden, die in de opzegging duidelijk moet vermeld worden. De Verenigde Commissies beslisten bij een, op 4 onthoudingen na, eenparige stemming, in de wetstekst opnieuw de typen van « ernstige redenen » aan te geven, welke de Kamer bij haar laatste stemming had laten wegvallen.

De redenen, waardoor de Senaat zich bij zijn eerste stemming had laten leiden, zijn nog altijd even doorslaggevend: dat in de wetstekst een reeks van acht voorbeelden van ernstige redenen genoemd wordt, is van het grootste nut, allereerst voor de betrokken partijen, die aldus voorgelicht worden over hun wederzijdse rechten. Heel wat onverantwoorde opzeggingen en ongegronde aantekeningen van beroep worden er door voorkomen. En dus ook heel wat gedingen uitgeschakeld! Deze opsomming in de wetstekst is al niet minder nuttig voor de magistraten, die de opzeggingen geldig moeten verklaren. Zij zal voorkomen, dat de rechtspraak hetzij beperkend, hetzij uitbreidend afwijkt van de bedoeling van de wetgever, en ook dat zij komen tot uiteenlopende en zelfs tegenstrijdige beslissingen over een van de hoofdpunten der hervorming.

Daarom handhaafden de Commissies hun eerste stellingname over dit belangrijke punt.

De Commissies stellen ingevolge de opmerking van de Raad van State voor, in alinea 7 van dit artikel de woorden « indien de aangevoerde redenen redelijk, ernstig en gegrond zijn » te wijzigen. Het is duidelijk dat een reden die ernstig is ook redelijk is!

Zij stellen de volgende tekst voor: « indien de aangevoerde redenen ernstig en gegrond zijn ».

Art. 15.

Artikel 15 vervangt het artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek. Het gaat over de verlenging van de landpacht welke, bij ontstentenis van de bij artikel 1775 voorziene opzegging, voor een onbepaalde duur voortgaat.

Bij een met 17 tegen 6 stemmen uitgebrachte stemming hebben de verenigde commissies aldus de hernieu-

des périodes successives de 9 ans, système adopté par la Chambre pour la seconde fois par son vote du 7 avril dernier.

De l'avis de la grande majorité des Commissaires, le système adopté par la Chambre soulève, du point de vue de l'intérêt général comme de l'intérêt particulier bien compris de la classe agricole, des critiques sérieuses, auxquelles il n'a pas été répondu.

Ce système consacre un privilège exorbitant en faveur des occupants actuels, au détriment de l'ensemble de la classe agricole et en particulier des jeunes agriculteurs en quête d'exploitations.

Il généralise le vieillissement du personnel agricole exploitant et entrave le progrès qui réclame l'élimination des mauvais fermiers par des bons.

Il pousse inévitablement les propriétaires fonciers à donner dans tous les cas congé à l'expiration de la première période de 9 ans; à exploiter eux-mêmes leur bien, ou à recourir à un régime d'association ou de métayage contraire à l'intérêt du fermier et enfin à imposer dans tout bail nouveau l'insertion de la clause prévue à l'article 1774 lui permettant de disposer en tout temps du bien loué pour l'exploiter lui-même.

Telles sont, sommairement indiquées, quelques-unes des raisons qui ont motivé la décision des Commissions Réunies.

Il appartient au Sénat de se prononcer sur ce problème délicat.

Art. 16.

L'article 16 introduit dans le Code civil, sous un article 1764^{quater} nouveau, une disposition réglementant la révision du fermage en cours de bail.

Le texte proposé est celui adopté précédemment par la Chambre et par le Sénat.

Art. 17.

L'article 17 remplace l'article 1778 § 1^{er} du Code civil et détermine les droits des parties en cas de constructions, travaux, ouvrages et plantations effectués par le preneur au bien loué.

Les Commissions Réunies ont adopté unanimement le texte proposé, mais en y réintroduisant une disposition spéciale que le Sénat y avait insérée, mais que la Chambre a supprimée, prévoyant l'éventualité de la vente du bien loué sur lequel des constructions ou plantations ont été effectuées par le preneur, lui donnant droit à indemnité à fin de bail.

wing van de pacht voor achtereenvolgende tijdperken van 9 jaar afgewezen, stelsel dat door de Kamer voor de tweede maal door haar stemming van 7 April jl. aangenomen werd.

Naar de mening van de grote meerderheid der commissieleden, doet het door de Kamer goedgekeurde stelsel, zo uit oogpunt van het algemeen belang als van het welbegrepen bijzonder belang van de landbouwersklasse, ernstige critiek oprijzen, waarop niet werd geantwoord.

Dit stelsel bekrachtigt een buitensporig voorrecht ten gunste van de thans opwonenden, ten nadele van de landbouwersstand in zijn geheel en in het bijzonder van de jonge landbouwers die op zoek zijn naar een bedrijf.

Het veralgemeent de veroudering van het exploiterend landbouwpersoneel en hindert de vooruitgang die vereist dat slechte pachters door degelijke worden uitgeschakeld.

Het zet onvermijdelijk de grondeigenaars er toe aan, in alle gevallen op te zeggen bij het verstrijken van de eerste periode van 9 jaar; zelf hun goed in bedrijf te nemen, of naar een stelsel van vereniging of deelbouw te grijpen, in strijd met het belang van de pachter en — ten slotte — in elke nieuwe pacht, de opneming van de in artikel 1774 voorziene bepaling op te leggen, die hem toelaat te allen tijde over het gepachte goed te beschikken om het zelf in bedrijf te nemen.

Dit zijn, in kort bestek aangegeven, enige van de redenen die de beslissing van de Verenigde Commissies hebben ingegeven.

Het berust op de Senaat zich over dit kiese vraagstuk uit te spreken.

Art. 16.

Artikel 16 last in het Burgerlijk Wetboek, onder een nieuw artikel 1764^{quater}, een bepaling in over de herziening van de pachtprijs in de loop van de pacht.

De voorgestelde tekst is dezelfde als de Kamer en de Senaat vroeger aannamen.

Art. 17.

Artikel 17 vervangt artikel 1778, § 1, van het Burgerlijk Wetboek en omschrijft de rechten van partijen ingeval de pachter op het gepachte goed gebouwen, werken en beplantingen aanbrengt.

De Verenigde Commissies namen de voorgestelde tekst eenparig aan, doch voerden opnieuw een bijzondere bepaling in, welke de Senaat had aangenomen en de Kamer had laten wegvallen. Deze bepaling voorzag in de mogelijkheid van verkoop van een pachtgoed, waarop de pachter gebouwen of beplantingen heeft aangebracht, en die hem recht geven op vergoeding bij het einde van de pacht.

Moyennant une inscription prise à sa requête à la Conservation des Hypothèques, le preneur s'assure la conservation et la garantie de sa créance à charge de tout acquéreur éventuel du bien.

Art. 18.

L'article 18 qui complète l'article 1778 § 6, prévoit la sanction du défaut d'état des lieux.

Son texte est celui déjà adopté par le Sénat et par la Chambre.

Art. 19.

L'article 19, dont le texte n'a pas subi de modifications, fixe la compétence territoriale du juge de paix du siège de l'exploitation et détermine la procédure à suivre devant ce magistrat, en matière de bail à ferme.

Art. 20.

L'article 20 du projet de loi, qui comprend les diverses dispositions transitoires réglant l'application de la loi nouvelle aux baux ruraux en cours et aux congés donnés antérieurement, est, pour une grande part, la reproduction, dans un ordre plus logique, des textes votés par la Chambre.

Il y a été ajouté par les Commissions Réunies, deux dispositions nouvelles, l'une destinée à mettre les preneurs ruraux à l'abri de congés signifiés dès la mise en vigueur de la loi, dans les très nombreux cas de baux en cours sans écrit; l'autre écartant le danger d'un afflux d'expulsions par le fait de l'exécution, dès l'application de la loi, de nombreuses décisions judiciaires tenues en suspens par la législation temporaire en vigueur.

Art. 21.

Cet article, qui est la reproduction textuelle du texte voté précédemment par les deux Assemblées, ne nécessite aucun commentaire.

* * *

Ainsi se termine l'examen détaillé des articles du projet de loi.

Ce projet de loi tel qu'il sort des délibérations nouvelles de vos Commissions Réunies reste en opposition avec celui de la Chambre à l'endroit de la reconduction des baux

In geval van inschrijving op zijn verzoek bij de hypotheekbewaarder is de pachter verzekerd dat zijn schuldvordering bewaard en gewaarborgd blijft ten laste van elke mogelijke verkrijger van het goed.

Art. 18.

Artikel 18 is een aanvulling van artikel 1778, § 6 B.W., en voorziet in een sanctie bij gebreke van plaatsbeschrijving.

De tekst is dezelfde als die welke de Senaat en de Kamer vroeger aannamen.

Art. 19.

Artikel 19, waarvan de tekst niet werd gewijzigd, bepaalt de territoriale bevoegdheid van de rechter van het kanton waar de zetel van het bedrijf gevestigd is, zomede de rechtspleging die voor deze magistraat dient gevolgd ter zake van landpacht.

Art. 20.

Artikel 20 van het wetsontwerp dat de verschillende overgangsmaatregelen ter toepassing van de nieuwe wet op de lopende pachten en op de vroeger gedane opzeggingen bevat, is grotendeels een overname, dan in een logischer volgorde, van de tekst van de Kamer.

De Verenigde Commissies hebben hieraan twee bepalingen toegevoegd : de eerste moet de pachters beschermen tegen opzeggingen die onmiddellijk na de inwerkingtreding van de wet zouden gedaan worden, in de zeer talrijke gevallen van lopende pachten zonder geschrift; de tweede voorkomt het gevaar dat uitzettingen in groten getale zouden geschieden door tenuitvoerlegging, zohaast de wet van kracht wordt, van talrijke vonnissen die ingevolge de van kracht zijnde tijdelijke wetgeving hangende zijn gebleven.

Art. 21.

Dit artikel is de woordelijke overname van de vroeger door de beide Vergaderingen goedgekeurde tekst, en vergt dus geen commentaar.

* * *

Aldus eindigt het omstandig onderzoek der artikelen van het wetsontwerp.

Zoals het uit de nieuwe beraadslagingen van uw verenigde Commissies komt, blijft het ontwerp in strijd met dat van de Kamer ten opzichte van de verlenging der land-

ruraux. Mais sur d'autres points, à notre sens plus importants, de la réforme qu'il réalise dans le régime des baux ruraux, il marque un pas nouveau dans la voie des garanties de sécurité assurées aux fermiers locataires.

Les Commissions en proposent l'adoption au Sénat.

L'ensemble du projet de loi a été adopté par 11 voix contre 4, et le présent rapport approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,

Ch. DERBAIX.

Le Président,

H. ROLIN.

pacht. Maar op andere, o.i. voornamer punten van de hervorming in het stelsel der landpacht, is het een nieuwe stap vooruit op de weg naar de waarborgen van veiligheid der pachters.

De Commissies stellen aan de Senaat voor, het goed te keuren.

Het geheel van het wetsontwerp werd met 11 tegen 4 stemmen aangenomen; dit verslag werd eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,

Ch. DERBAIX.

De Voorzitter,

H. ROLIN.

(14)

[N° 310]

Article Premier.

Un article 1716bis, libellé comme suit, est inséré dans le Code civil :

« Lorsqu'il s'agit d'un bien rural d'un hectare au moins, ou comprenant un bâtiment d'exploitation ou d'habitation, le bail doit être fait par écrit, faute de quoi le preneur et ses ayants droit peuvent faire la preuve de l'existence du bail et de ses modifications ultérieures par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

» L'article 1716 n'est pas applicable à ce bail. »

Art. 2.

L'article 1717 du Code civil est complété comme suit :

« Toutefois, s'il s'agit de biens ruraux, le preneur ne peut céder son bail ni sous-louer en tout ou en partie le bien loué sans une autorisation écrite du bailleur.

» Il peut cependant, nonobstant toutes dispositions contraires et sans l'autorisation du bailleur, céder son bail ou sous-louer tout ou partie du bien loué à l'un de ses descendants. »

Art. 3.

§ 1. L'alinéa 2 de l'article 1742 est modifié comme suit :

« Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un bien rural, les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent, nonobstant toute convention contraire antérieure au décès, renoncer à la continuation du bail, à la condition d'exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès. »

§ 2. Les alinéas 4 et 5 de l'article 1742 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Toute disposition par laquelle le bailleur se réserve le droit de résilier le bail en cas de décès du preneur est sans effet.

» Le bailleur a néanmoins le droit d'exiger qu'un seul parmi les héritiers ou ayants droit du preneur soit désigné pour continuer le bail en cours. A cet effet, il notifie sa

Article Premier.

Un article 1716bis, libellé comme suit, est inséré dans le Code civil :

« Lorsqu'il s'agit d'un bien rural d'un hectare au moins, ou comprenant un bâtiment d'exploitation ou d'habitation, le bail doit être constaté par écrit, faute de quoi, le preneur ou ses ayants droit, dont la jouissance a commencé du consentement du bailleur, peuvent faire la preuve des conditions du bail par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

» L'article 1716 n'est pas applicable à ce bail. Toutefois, si le preneur ou ses ayants droit ne font pas la preuve du montant du fermage, ils pourront demander sa fixation par expert. »

Art. 2.

L'article 1717 du Code civil est complété comme suit :

« Toutefois s'il s'agit de biens ruraux, le preneur ne peut céder son bail ni sous-louer en tout ou en partie le bien loué sans une autorisation écrite du bailleur.

» Il peut cependant, nonobstant toutes dispositions contraires, et sans l'autorisation du bailleur, céder son bail ou sous-louer la totalité du bien loué à l'un de ses descendants. »

Art. 3.

§ 1. L'alinéa 2 de l'article 1742 est modifié comme suit :

« Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un bien rural, les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent, nonobstant toute convention contraire antérieure au décès, renoncer à la continuation du bail, à la condition d'exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès. »

§ 2. Les alinéas 4 et 5 de l'article 1742 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Toute disposition par laquelle le bailleur se réserve le droit de résilier le bail en cas de décès du preneur est réputée inexistante.

» Le bailleur a néanmoins le droit d'exiger qu'un seul parmi les héritiers ou ayants droit du preneur ait à son égard qualité de preneur pour la continuation du bail en

TEKST VAN DE KAMER DER VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

Eerste Artikel.

Een artikel 1716bis dat luidt als volgt wordt in het Burgerlijk Wetboek ingelast :

« Betreft het een landeigendom van ten minste één hectare of die een bedrijfsgebouw of woonhuis omvat, dan moet de pacht bij geschrift worden aangegaan, zoniet kunnen de pachter en zijn rechthebbenden het bewijs van het bestaan van de pacht en van haar latere wijzigingen leveren door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

» Artikel 1716 is niet toepasselijk op deze pacht. »

Art. 2.

Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Evenwel, indien het landeigendommen betreft, kan de pachter zijn pacht niet overdragen, noch het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.

» Nochtans kan hij, niettegenstaande alle strijdige bepalingen en zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht overdragen aan een van zijn afstammelingen of hem het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven.

Art. 3.

§ 1. Alinea 2 van artikel 1742 wordt gewijzigd als volgt :

« Betreft het echter een landeigendom, dan kunnen de erfgenamen of de rechthebbenden van de overleden pachter, niettegenstaande elke strijdige overeenkomst die dagtekt van vóór het overlijden, van de voortzetting van de pacht afzien, mits zij van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgend op het overlijden. »

§ 2. De vierde en vijfde alinea's van artikel 1742 worden vervangen door de volgende bepalingen :

« Elke bepaling, waarbij de verpachter zich het recht voorbehoudt om aan de pacht een einde te maken bij het overlijden van de pachter, is zonder waarde.

» De verpachter heeft nochtans het recht te eisen dat één van de erfgenamen of rechthebbenden van de pachter aangewezen wordt om de lopende pacht voort te zetten.

TEKST VAN DE COMMISSIE.

Eerste Artikel.

Een artikel 1716bis, dat luidt als volgt, wordt in het Burgerlijk Wetboek ingelast :

« Betreft het een landeigendom van ten minste één hectare of die een bedrijfsgebouw of woonhuis omvat, dan moet de pacht bij geschrift worden *vastgesteld*, zoniet kunnen de pachter of zijn rechthebbenden, *die in het genot zijn getreden met instemming van de verpachter, het bewijs van de voorwaarden* van de pacht leveren door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

» Artikel 1716 is niet toepasselijk op deze pacht. *Evenwel, wanneer de pachter of zijn rechthebbenden het bewijs van het bedrag van de pacht prijs niet leveren, kunnen zij de vaststelling er van door een deskundige vragen.* »

Art. 2.

Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Evenwel, indien het landeigendommen betreft, kan de pachter zijn pacht niet overdragen, noch het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.

» Nochtans kan hij, niettegenstaande alle strijdige bepalingen en zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht overdragen aan een van zijn afstammelingen of hem het gepachte goed *geheel* in onderpacht geven.

Art. 3.

§ 1. Alinea 2 van artikel 1742 wordt gewijzigd als volgt :

« Betreft het echter een landeigendom, dan kunnen de erfgenamen of de rechthebbenden van de overleden pachter, niettegenstaande elke strijdige overeenkomst die dagtekt van vóór het overlijden, van de voortzetting van de pacht afzien, mits zij van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgend op het overlijden. »

§ 2. De vierde en vijfde alinea's van artikel 1742 worden vervangen door de volgende bepalingen :

« Elke bepaling, waarbij de verpachter zich het recht voorbehoudt om aan de pacht een einde te maken bij het overlijden van de pachter wordt als *onbestaande beschouwd*.

» De verpachter heeft nochtans het recht te eisen dat één van de erfgenamen of rechthebbenden van de pachter *te zijnen opzichte de hoedanigheid van pachter heeft ter*

décision aux héritiers ou ayants droit du preneur. La notification doit, à peine de nullité, être faite par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste dans les trois mois qui suivent le décès du preneur.

» Les héritiers ou ayants droit du preneur sont tenus dans les six mois de la signification, de désigner celui d'entre eux qui sera considéré comme preneur unique.

» Au cas où les héritiers ou ayants droit du preneur laissent cette signification sans réponse dans le délai prescrit, le bailleur peut résilier le bail en observant le délai de préavis prévu à l'article 1775. »

Art. 4.

I. L'article 1743 du Code civil est complété comme suit :

« L'acquéreur d'un bien rural doit, en outre, se conformer aux dispositions de l'article 1748, alinéas 2 et suivants. »

II. § 1. 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 alors même que le bail n'est pas authentique, n'a pas date certaine ou réserve la faculté d'expulsion avant l'expiration du terme minimum prévu 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, ses enfants adoptifs ou ses ascendants; à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci; à ses frères et sœurs, ses beaux-frères et belles-sœurs ou ses neveux et nièces. L'acquéreur devra observer le délai et les modalités de préavis prévus à l'article 1775, tant en cours de bail qu'à la fin de chaque période de neuf années.

cours. A cet effet, il notifie sa décision aux héritiers et aux ayants droit du preneur. La notification doit, à peine de nullité, être faite par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste dans les six mois de la connaissance que le bailleur aura eue du décès du preneur.

» Les héritiers ou ayants droit du preneur sont tenus dans les six mois de la notification de désigner celui d'entre eux qui sera considéré comme preneur unique.

» Si celui-ci vient à décéder, la désignation du nouveau titulaire du bail aura lieu dans les mêmes délais par ses héritiers et ayants droit en même temps que, le cas échéant, par ceux du preneur originaire demeurés indissolubles de l'exploitation du bien loué.

» Si les héritiers ou ayants droit du preneur laissent la notification du bailleur sans suite dans le délai prescrit, le bailleur peut résilier le bail en observant le délai de préavis prévu à l'article 1775. »

Art. 4.

(Comme ci-contre.)

II. § 1. L'alinéa 2 de l'article 1748 du Code civil est remplacé par le texte suivant :

« Même dans le cas où le bail réserve la faculté d'expulsion en cas de vente, ou dans le cas de bail n'ayant ni forme authentique ni date certaine, l'acquéreur d'un bien rural ne peut expulser le fermier avant l'expiration de la période de neuf ans en cours au moment de la vente, conformément à l'article 1774, § 2, si ce n'est en vue d'exploiter lui-même le bien loué ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci, à ses frères et sœurs, ses beaux-frères et belles-sœurs ou ses neveux et nièces et à la condition de notifier le congé au preneur dans les trois mois de la vente et de se conformer pour le surplus aux dispositions de l'article 1774 relatives à la durée et aux modalités du congé.

» L'acquéreur d'un bien rural qui ne fait pas usage de cette faculté d'expulsion ne peut plus expulser le fermier

TEKST VAN DE KAMER DER VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

Te dien einde geeft hij kennis van zijn beslissing aan de erfgenamen of aan de rechthebbenden van de pachter. De kennisgeving moet, op straffe van nietigheid, gedaan worden bij een deurwaardersexploot of een ter post aangetekende brief, binnaen drie maanden na het overlijden van de pachter.

» De erfgenamen of rechthebbenden van de pachter zijn gehouden, binnen zes maanden na de betekening, degene onder hen die als enige pachter zal worden beschouwd, aan te wijzen.

» Ingeval de erfgenamen of rechthebbenden van de pachter deze betekening binnen de voorgeschreven termijn onbeantwoord laten, kan de verpachter aan de pacht een einde maken met inachtneming van de bij artikel 1775 bepaalde opzeggingstermijn. »

Art. 4.

I. Artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt aangevuld :

« De verkrijger van een landeigendom moet bovendien de bepalingen naleven van artikel 1748, alinea's 2 en volgende. »

II. § 1. Alinea 2 van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

« De pachter kan door de verkrijger van een landeigendom niet uitgezet worden, zelfs wanneer de pacht niet authentiek is, geen vaste datum heeft of het recht van uitzetting voorbehoudt, vóór het verstrijken van de bij artikel 1774, § 2, bepaalde minimumtermijn, tenzij om zelf de eigendom in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming over te dragen aan zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie; aan zijn echtgenoot, aan diens bloedverwanten in de opgaande of de nederdalende linie; aan zijn broeders en zusters, zijn schoonbroeders en schoonzusters of zijn neven en nichten. De verkrijger moet de bij artikel 1775 bepaalde termijn en de modaliteiten van opzegging in acht nemen, zowel tijdens de pacht als bij het einde van elk tijdperk van negen jaar.

TEKST VAN DE COMMISSIE.

voortzetting van de lopende pacht. Te dien einde geeft hij kennis van zijn beslissing aan de erfgenamen en aan de rechthebbenden van de pachter. De kennisgeving moet, op straffe van nietigheid, gedaan worden bij een deurwaardersexploot of een ter post aangetekende brief, binnen zes maanden nadat de verpachter kennis van het overlijden van de pachter heeft gekregen.

» De erfgenamen of rechthebbenden van de pachter zijn gehouden, binnen zes maanden na de kennisgeving, degene onder hen die als enige pachter zal worden beschouwd, aan te wijzen.

» Komt deze te sterven, dan wordt de nieuwe houder van de pacht binnen dezelfde termijn aangewezen door zijn erfgenamen en rechthebbenden, zomede eventueel door die van de aanvankelijke pachter, die ten aanzien van de exploitatie van het gepachte goed in onverdeeldheid zijn gebleven.

» Ingeval de erfgenamen of rechthebbenden van de pachter de kennisgeving binnen de voorgeschreven termijn zonder gevolg laten, kan de verpachter aan de pacht een einde maken met inachtneming van de bij artikel 1775 bepaalde opzeggingstermijn. »

Art. 4.

(Zoals hiernaast.)

II. § 1. Alinea 2 van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

« Zelfs wanneer de pacht het recht van uitzetting in geval van verkoop voorbehoudt, of wanneer de pacht noch authentieke vorm noch vaste datum heeft, kan de verkrijger van een landeigendom de pachter niet uitzetten vóór het verstrijken van de bij de verkoop lopende negenjarige termijn overeenkomstig artikel 1774, § 2, tenzij om zelf het gepachte goed in bedrijf te nemen of om het bedrijf over te dragen aan zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande linie, aan zijn echtgenoot, dienst bloedverwanten in de opgaande of nederdalende linie; aan zijn broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters of zijn neven en nichten en op voorwaarde dat hij de opzegging binnen drie maanden na de verkoop aan de pachter betekent, en zich bovendien gedraagt naar het bepaalde in artikel 1774 betreffende de duur en de modaliteiten van opzegging.

» De verkrijger van een landeigendom, die van dit recht van uitzetting geen gebruik maakt, kan de pachter niet

» Si l'acquéreur ou ses ayants droit énumérés ci-dessus, sans justifier d'un motif sérieux, raisonnable et fondé né après le préavis, ne commencent l'exploitation dans les six mois et ne la continuent pendant six ans depuis le jour du départ du fermier, celui-ci pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués sans préjudice de dommages-intérêts. »

§ 2. Dans le dernier alinéa de l'article 1748, les mots « résultant de l'alinéa précédent » sont remplacés par « résultant de l'alinéa 2 ».

Art. 5.

Il est ajouté après l'article 1764 du Code civil un article 1764bis ainsi libellé :

« Si le fermage est stipulé en tout ou en partie en produits agricoles, seuls les produits agricoles du bien loué ou de la région peuvent être stipulés et aucun d'entre eux ne peut intervenir pour une valeur supérieure à quarante pour cent du fermage global converti en espèces à la date du bail.

» Il en est de même s'il s'agit d'un fermage stipulé en tout ou en partie par référence à des produits agricoles.

» Sauf accord écrit sur le mode d'évaluation des produits intervenant dans la fixation du fermage, leur valeur est déterminée d'après la moyenne des prix officiels en vigueur dans les douze mois précédant l'échéance ou, à leur défaut, d'après la moyenne des prix pratiqués dans la région du bien loué au cours de cette période, suivant les mercuriales publiées par le Ministère de l'Agriculture.

qu'aux époques et dans les conditions où ce droit appartenait au bailleur originaire en vertu de l'article 1775.

» En l'absence de bail authentique ou ayant date certaine, la date initiale de la période d'occupation de neuf ans en cours au moment de la vente pourra être établie par toute voie de droit; en cas de doute, la date d'entrée en vigueur de la présente loi sera considérée comme début d'une période de neuf années.

» Si l'acquéreur a fait usage de la faculté exceptionnelle d'expulsion qui lui est ouverte dans les trois mois de la vente et si, sans motifs graves, l'exploitation n'a pas commencé dans les six mois du départ du fermier ou n'a pas continué pendant six ans, le fermier peut réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration sans préjudice de dommages-intérêts. »

§ 2 (comme ci-contre).

Art. 5.

(Comme ci-contre.)

TEKST VAN DE KAMER DER VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

TEKST VAN DE COMMISSIE.

» Indien de verkrijger of zijn hierboven opgesomde rechthebbenden, zonder van een ernstige, redelijke en gegronde reden, ontstaan na de opzegging, te doen blijken, geen begin maken met de inbedrijfneming binnen zes maanden en er niet mee doorgaan gedurende zes jaar te rekenen van de dag van het vertrek van de pachter, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer in het verhuurde goed, onverminderd de schadeloosstelling, vorderen.

§ 2. In de laatste alinea van artikel 1748 worden de woorden « uit de vorige alinea voortvloeiende », vervangen door « uit alinea 2 voortvloeiende ».

Art. 5.

Na artikel 1764 van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764bis toegevoegd dat luidt als volgt :

« Indien de pacht prijs geheel of gedeeltelijk in landbouwproducten bedongen wordt, kan zulks alleen geschieden in landbouwproducten van het gepachte goed of van de streek en mag geen enkel daarvan in aanmerking komen voor een hoger bedrag dan veertig ten honderd van de globale pacht prijs omgezet in speciën op de datum van de pacht overeenkomst.

» Hetzelfde geldt, wanneer het een pacht prijs betreft, die geheel of gedeeltelijk met verwijzing naar landbouwproducten bedongen wordt.

» Behoudens geschreven akkoord over de wijze van waardering der producten, die in aanmerking komen om de pacht prijs te bepalen, wordt hun waarde vastgesteld volgens het gemiddelde der officiële prijzen, die golden tijdens de twaalf maanden vóór de vervaldag of, bij gebreke daarvan, volgens het gemiddelde der prijzen, welke in de streek van het gepachte goed gedurende dat tijdperk werden betaald, volgens de marktberichten die door het Ministerie van Landbouw worden bekendgemaakt.

meer uitzetten dan op dezelfde tijdstippen en dezelfde voorwaarden als artikel 1775 bepaalt voor de uitoefening van dat recht door de oorspronkelijke verpachter.

» Bij gebreke van een authentieke pacht of vaste datum, kan de aanvangsdatum van het bij de verkoop lopende negenjarige tijdvak van gebruik, door alle rechtsmidelen vastgesteld worden; in geval van twijfel wordt de datum van inwerkingtreding dezer wet beschouwd als de aanvang van een negenjarig tijdvak.

» Indien de verkrijger gebruik heeft gemaakt van het uitzonderlijk recht van uitzetting, dat hij geniet binnen drie maanden na de verkoop, en indien het goed zonder wichtige redenen niet in bedrijf genomen is binnen zes maanden na het vertrek van de pachter of niet in bedrijf gehouden is gedurende zes jaren, kan de pachter hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer op het goed, onverminderd schadeloosstelling, vorderen. »

§ 2 (zoals hiernaast).

Art. 5.

(Zoals hiernaast.)

TEXTE TRANSMIS PAR LA CHAMBRE DES REPRESENTANTS.

» En aucun cas les primes ou subventions allouées par l'Etat au producteur ne peuvent être comprises dans la valeur attribuée aux produits agricoles.

« Si ces prescriptions n'ont pas été observées dans le bail, le juge, saisi par l'une des parties, le rectifie en respectant, autant que possible, les intentions des parties. La décision du juge n'a d'effet que pour les fermages venant à échéance après l'introduction de la demande. »

Art. 6.

Il est ajouté au Code civil un article 1764^{ter} ainsi conçu :

« Sont sans effet toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques dues par le bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions souscrites par lui, exception faite pour le curage des fossés et des cours d'eau non navigables ni flottables traversant ou bordant le bien loué. »

Art. 7.

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

« Si, dans un bail à ferme, on donne au bien loué une contenance moindre ou plus grande que celle qu'il a réellement, le fermage sera augmenté ou diminué proportionnellement dès la première échéance qui suivra la demande, sauf le droit pour le preneur de demander la résiliation du bail. La demande en diminution ou augmentation de fermage et la demande de résiliation du bail ne seront reçues que si la différence entre la contenance réelle et celle exprimée au contrat est d'un vingtième au moins.

» Toute clause contraire est sans effet. »

Art. 8.

L'article 1766^{bis} du Code civil est modifié comme suit :

TEXTE PRESENTE PAR LA COMMISSION.

Art. 6.

Il est ajouté au Code civil un article 1764^{ter} ainsi conçu :

« Sont réputées inexistantes toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques dues par le bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions souscrites par lui *vis-à-vis de tiers*, exception faite pour le curage des fossés, des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué et pour les majorations d'impôts résultant de constructions, ouvrages ou plantations faits par le preneur sur le bien loué. »

Art. 7.

Le texte de... (comme ci-contre).

« Si, dans un bail à ferme, on donne au bien loué une contenance moindre ou plus grande que celle qu'il a réellement, le fermage sera augmenté ou diminué proportionnellement dès la première échéance qui suivra la demande, sauf le droit pour le preneur de demander la résiliation du bail. La demande en diminution ou augmentation de fermage et la demande de résiliation du bail ne seront reçues que si la différence entre la contenance réelle et celle exprimée au contrat est d'un *quarantième* au moins. »

(Le 3^e alinéa est supprimé.)

Art. 8.

L'article 1766^{bis} du Code civil est modifié comme suit :

TEKST VAN DE KAMER DER VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

» In geen geval mogen de door de Staat aan de producent verleende premiën of toelagen begrepen worden in de waarde die aan de landbouwproducten wordt toegekend.

» Indien deze voorschriften in de pacht niet werden nageleefd, wordt deze laatste door de rechter, bij wie een van de partijen de zaak aanhangig maakt, verbeterd, waarbij echter de bedoelingen van de partijen zoveel mogelijk worden geëerbiedigd. De beslissing van de rechter geldt slechts voor de pachtprijzen die na het indienen van de vordering vervallen. »

Art. 6.

Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764^{ter} toegevoegd dat luidt als volgt :

« Zijn zonder waarde, alle bepalingen waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taxes of onverschillig welke andere lasten die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens door hem aangegane overeenkomsten, met uitzondering van het ruimen der grachten en van niet bevaarbare en niet vlotbare waterlopen welke doorheen of langs het verpachte goed vloeien. »

Art. 7.

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

« Indien, in een pacht, aan het gepachte goed een kleinere of grotere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, wordt de pachtprijs evenredig vermeerderd of verminderd te rekenen van de eerste vervalldag die volgt op de vordering, behoudens het recht voor de pachter om de ontbinding van de pacht te vragen. De vordering tot vermindering of vermeerdering van de pachtprijs en de vordering tot ontbinding van de pacht zijn alleen dan ontvankelijk, indien het verschil tussen de werkelijke omvang en de omvang die in de overeenkomst vermeld staat, ten minste één twintigste bedraagt.

» Elk strijdig beding is zonder waarde. »

Art. 8.

Artikel 1766^{bis} van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

TEKST VAN DE COMMISSIE.

Art. 6.

Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764^{ter} toegevoegd dat luidt als volgt :

« Worden als niets bestaande beschouwd, alle bedingen waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taxes of onverschillig welke andere lasten die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens door hem tegenover derden aangegane overeenkomsten, met uitzondering van het ruimen der grachten en van niet bevaarbare waterlopen welke door of langs het verpachte goed vloeien, en van belastingverhogingen wegens gebouwen, werken of beplantingen welke de pachter zelf op het gepachte goed heeft opgericht. »

Art. 7.

(Zoals hiernaast.)

« Indien, in een pacht, aan het gepachte goed een kleinere of grotere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, wordt de pachtprijs evenredig vermeerderd of verminderd te rekenen van de eerste vervalldag die volgt op de vordering, behoudens het recht voor de pachter om de ontbinding van de pacht te vragen. De vordering tot vermindering of vermeerdering van de pachtprijs en de vordering tot ontbinding van de pacht zijn alleen dan ontvankelijk, indien het verschil tussen de werkelijke omvang en de omvang die in de overeenkomst vermeld staat, ten minste één veertigste bedraagt. »

(De 3e alinea valt weg.)

Art. 8.

Artikel 1766^{bis} van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

TEXTE TRANSMIS PAR LA CHAMBRE DES REPRESENTANTS.

« Sont sans effet toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres de labour et quant à la disposition des produits de la ferme.

» Sont toutefois valables les clauses relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, celles qui limitent la disposition du fumier de ferme au cours du bail et celles qui limitent pour la moitié au maximum la disposition de la paille des deux dernières années. »

Art. 9.

L'article 1772 du Code civil est modifié comme suit :

« Art. 1772. — Le preneur peut être chargé par une stipulation expresse des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel ou gelée. »

Art. 10.

1. L'article 1720 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation contraire au précédent alinéa lorsqu'il s'agit d'un bien rural. »

2. L'article 1721 du Code civil est complété comme suit :

« Toute stipulation contraire est sans effet dans le bail d'un bien rural. »

3. L'article 1722 du Code civil est complété comme suit :

« Dans le bail d'un bien rural, est sans effet toute stipulation contraire, relativement aux cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 1773. »

4. L'article 1755 du Code civil est complété comme suit :

« Toute stipulation contraire est sans effet lorsqu'il s'agit d'un bien rural. »

TEXTE PRESENTE PAR LA COMMISSION.

« Sont réputées inexistantes toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres de labour et quant à la disposition des produits de la ferme.

» Sont toutefois valables, les clauses relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, celles qui limitent le droit de disposer du fumier de ferme au cours du bail et celles qui limitent à la moitié au maximum le droit de disposer de la paille des deux dernières années. »

Art. 9.

L'article 1772 du Code civil est modifié comme suit :

« Le preneur peut être chargé par une clause expresse des cas fortuits ordinaires tels que grêle, feu du ciel ou gelée.

» Il ne peut être chargé des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre ou une inondation à laquelle le pays n'est pas ordinairement sujet. »

Art. 10.

L'article 1773 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Est réputée inexistante toute disposition par laquelle le preneur d'un bien rural renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 1720, alinéa 2, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 et 1770, pour autant, en ce qui concerne les articles 1722, 1769 et 1770, qu'il s'agisse de cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 1772. »

« Zijn zonder waarde, alle bepalingen waarbij de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing der akkers of omtrent de beschikking over de producten der hoeve wordt beperkt.

» Hebben evenwel waarde de bepalingen betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond, alsook de bepalingen welke de beschikking over de stalmest gedurende de pacht beperken en de bepalingen welke de beschikking over het stro van de laatste twee jaar beperken tot ten hoogste de helft. »

Art. 9.

Artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd :

« Art. 1772. — De gevolgen van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst kunnen door een uitdrukkelijk beding ten laste van de pachter gelegd worden. »

Art. 10.

1. Artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Is zonder waarde, elk beding dat strijdig is met de vorige alinea, wanneer het een landeigendom betreft. »

2. Artikel 1721 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Elk strijdig beding is zonder waarde in de pacht-overeenkomst van een landeigendom. »

3. Artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« In de pachtovereenkomst van een landeigendom, is elk strijdig beding betreffende het buitengewone toeval in de zin van artikel 1773, zonder waarde. »

4. Artikel 1755 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Elk strijdig beding is zonder waarde, wanneer het een landeigendom betreft. »

« Worden als niet bestaande beschouwd alle bepalingen waarbij de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing der akkers of omtrent de beschikking over de producten der hoeve wordt beperkt.

» Hebben evenwel waarde de bepalingen betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond, alsook de bepalingen welke *het recht van beschikking* over de stalmest gedurende de pacht beperken en de bepalingen welke *het recht van beschikking* over het stro van de laatste twee jaar beperken tot ten hoogste de helft. »

Art. 9.

Artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd :

« De gevolgen van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst kunnen door een uitdrukkelijk beding ten laste van de pachter gelegd worden.

» *De gevolgen van het buitengewone toeval, zoals de verwoestingen van de oorlog of een overstroming waaraan de streek niet gewoonlijk onderworpen is, kunnen niet te zijnen laste gelegd worden.* »

Art. 10.

Artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepaling vervangen :

« *Wordt als niet bestaande beschouwd, elke bepaling waarbij de pachter van een landeigendom geheel of ten dele afziet van de rechten, welke hem bij de artikelen 1720, 2^e alinea, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 en 1770 worden toegekend, voor zover het, ten aanzien van de artikelen 1722, 1769 en 1770, gaat om buitengewoon toeval in de zin van artikel 1772.* »

5. L'article 1769 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet, toute stipulation contraire relativement aux cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 1773. »

6. L'article 1770 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation contraire relativement aux cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 1773. »

7. L'article 1773 du Code civil est modifié comme suit :

« Art. 1773. — Le preneur ne peut être chargé des cas fortuits extraordinaires tels que les ravages de la guerre ou une inondation à laquelle le pays n'est pas ordinairement sujet. »

Art. 11.

L'article 1774, § 2, du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 2. I. La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans. Elle est de neuf années si les parties n'ont pas fixé la durée ou si elles ont fixé une durée moindre.

» II. Les parties peuvent convenir que le bailleur aura la faculté, aux conditions fixées par l'article 1775, de mettre fin au bail du bien loué en vue de l'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants; à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci; à ses frères et sœurs, ses beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces.

» Si le bailleur ou ses ayants droit énumérés ci-dessus, sans justifier d'un motif sérieux, raisonnable et fondé, ne commencent l'exploitation dans les six mois et ne la continuent pendant six ans depuis le jour du départ du fermier, celui-ci pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration, sans préjudice de dommages-intérêts.

» III. Moyennant préavis de trois mois, réduction proportionnelle du fermage et paiement d'une indemnité, le bailleur a le droit, même en l'absence de stipulations particulières, de disposer, dans le but d'ériger une ou plusieurs habitations, d'une parcelle d'un seul tenant, ne dépassant pas dix ares, ni le dixième de la superficie du bien loué.

L'article 1774, § 2 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 2. I. S'il s'agit d'une première occupation, la durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans. Elle est de neuf années si les parties n'en ont pas fixé la durée ou si elles ont fixé une durée moindre.

» II. Les parties peuvent convenir dans le bail que le bailleur aura la faculté, moyennant d'observer le préavis et les modalités de congé fixées par l'article 1775, de mettre fin au bail du bien loué en vue de l'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants; à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci; à ses frères et sœurs, ses beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces.

» Si le bailleur ou ses ayants droit énumérés ci-dessus, sans motif grave, ne commencent pas l'exploitation dans les six mois depuis le jour du départ du fermier et ne la continuent pas pendant six ans, celui-ci pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration sans préjudice de dommages-intérêts.

» III. Moyennant préavis de trois mois, réduction proportionnelle du fermage et paiement d'une indemnité, le bailleur a le droit, même en l'absence de stipulations particulières, de disposer, dans le but d'ériger une ou plusieurs habitations, d'une parcelle d'un seul tenant, ne dépassant pas dix ares, ni le dixième de la superficie du bien loué.

TEKST VAN DE KAMER DER VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

5. Artikel 1769 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Is zonder waarde, elk strijdig beding betreffende het buitengewone toeval in de zin van artikel 1773. »

6. Artikel 1770 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Is zonder waarde, elk strijdig beding betreffende het buitengewone toeval in de zin van artikel 1773. »

7. Artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd :

« Art. 1773. — De gevolgen van het buitengewone toeval, zoals de verwoestingen van de oorlog of een overstroming waaraan de streek niet gewoonlijk onderworpen is, kunnen niet ten laste van de pachter gelegd worden. »

Art. 11.

Artikel 1774, § 2, van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« § 2. 1. De duur van de pacht mag niet minder zijn dan negen jaar. Wanneer partijen de duur niet hebben vastgesteld of een kortere duur hebben bepaald, bedraagt deze negen jaar.

» II. Partijen kunnen overeenkomen dat de verpachter in de voorwaarden bepaald bij artikel 1775 het recht zal hebben aan de pacht van het verhuurde goed een einde te maken om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van over te dragen aan zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie; aan zijn echtgenoot, aan diens bloedverwanten in de opgaande of nederdalende linie; aan zijn broeders en zusters, aan zijn schoonbroeders en schoonzusters of aan zijn neven en nichten.

» Indien de verpachter of zijn hierboven opgesomde rechthebbenden, zonder van een ernstige, redelijke en gegronde reden te doen blijken, geen begin maken met de inbedrijfneming binnen zes maanden en er niet mee doorgaan gedurende zes jaar te rekenen van de dag van het vertrek van de pachter, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer onverminderd de schadeloosstelling, vorderen.

» III. Mits drie maanden te voren wordt opgezegd, de pachtprijs evenredig wordt verminderd en een vergoeding wordt betaald, heeft de verpachter het recht, ook bij gebreke van bijzondere bedingen, voor het bouwen van één of meer woningen te beschikken over een aaneengesloten perceel, dat echter niet meer dan tien aren, noch meer dan een tiende van de oppervlakte van het verpachte goed kan bedragen.

TEKST VAN DE COMMISSIE.

Art. 11.

Artikel 1774, § 2, van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« § 2. Bij een eerste ingebruikneming mag de duur van de pacht niet minder zijn dan negen jaar. Wanneer partijen de duur niet hebben vastgesteld of een kortere duur hebben bepaald, bedraagt deze negen jaar.

» II. Partijen kunnen in de pacht overeenkomen dat de verpachter, *bijaldien hij zich houdt aan de duur en de modaliteiten van opzegging* als bepaald bij artikel 1775, het recht zal hebben aan de pacht van het verhuurde goed een einde te maken om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van over te dragen aan zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande linie; aan zijn echtgenoot, aan diens bloedverwanten in de opgaande of nederdalende linie; aan zijn broeders en zusters, zijn schoonbroeders en schoonzusters of aan zijn neven en nichten.

» Indien de verpachter of zijn hierboven opgesomde rechthebbenden, zonder *zwaarwichtige redenen*, geen begin maken met de inbedrijfneming binnen zes maanden na het vertrek van de pachter en er niet mee doorgaan gedurende zes jaar, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer onverminderd de schadeloosstelling, vorderen.

» III. Mits drie maanden te voren wordt opgezegd, de pachtprijs evenredig wordt verminderd en een vergoeding wordt betaald, heeft de verpachter het recht, ook bij gebreke van bijzondere bedingen, voor het bouwen van één of meer woningen te beschikken over een aaneengesloten perceel, dat echter niet meer dan tien aren, noch meer dan een tiende van de oppervlakte van het verpachte goed kan bedragen.

TEXTE TRANSMIS PAR LA CHAMBRE DES REPRESENTANTS.

» En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle à prélever, le juge statue.

» Il ne peut être fait usage de cette faculté qu'une seule fois par période de neuf ans à l'égard du même preneur et celui-ci a droit à une indemnité et à réintégration si, sans motif sérieux, raisonnable et fondé, la construction projetée n'a pas été commencée dans le délai d'une année à dater de l'évacuation.

» IV. Quelle que soit la durée du bail et nonobstant toute convention particulière, le preneur, moyennant le préavis de l'article 1775, aura la faculté d'y mettre fin avant l'expiration du terme.

» Lorsqu'il s'agit du bail verbal d'un des biens ruraux visés à l'article 1716bis, le délai de préavis est ramené à un an pour le preneur et ses ayants droit. »

Art. 12.

Le 3° du § 3 de l'article 1774 du Code civil est remplacé par ce qui suit :

« 3° A celles qui concernent les 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 dans le bail ou soient reconnus tels par le juge. »

Art. 13.

Il est ajouté à l'article 1774, § 3, du Code civil un alinéa ainsi conçu :

« 7° Aux conventions relatives à des terrains appartenant soit à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché ou à ses sociétés agréées, soit à la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne ou à ses sociétés agréées. »

Art. 14.

L'article 1775 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le bail des 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.

TEXTE PRESENTE PAR LA COMMISSION.

» En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle à prélever, le juge statue.

» Il ne peut être fait usage de cette faculté qu'une seule fois par période de neuf ans, à l'égard du même preneur et celui-ci a droit à *des dommages-intérêts* et à réintégration si, *sans motif grave*, la construction projetée n'a pas été commencée dans le délai d'une année de l'évacuation.

» IV. Quelle que soit la durée du bail, et nonobstant toute convention *contraire*, le preneur aura la faculté d'y mettre fin avant l'expiration du terme, moyennant le préavis de l'article 1775.

» Lorsqu'il s'agit du bail verbal d'un des biens ruraux visés à l'article 1716bis, le délai de préavis est ramené à un an pour le preneur et ses ayants droit. »

Art. 12.

(Comme ci-contre.)

Art. 13.

(Comme ci-contre.)

Art. 14.

L'article 1775 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le bail des biens ruraux ne prend fin que moyennant un congé donné deux ans au moins avant son expiration.

TEKST VAN DE KAMER DER VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

» In geval van geschil omtrent de ligging van het af te nemen perceel, beslist de rechter.

» Van dit recht kan per tijdperk van negen jaar slechts eenmaal gebruik worden gemaakt ten aanzien van eenzelfde pachter en deze heeft recht op een vergoeding en op terugkeer in het goed, indien de ontworpen bouw, binnen de termijn van één jaar te rekenen van de ontruiming, en zonder ernstige, redelijke en gegronde reden, niet begonnen is.

» IV. Welke de duur van de pacht ook zijn mag en niet-tegenstaande elke bijzondere overeenkomst, kan de pachter, mits hij de bij artikel 1775 bedoelde opzegging doet, aan de pacht een einde maken vóór het verstrijken van de termijn.

» Betreft het de mondelinge pacht van één der bij artikel 1716bis bedoelde landeigendommen, dan wordt de opzeggingstermijn voor de pachter en zijn rechthebbenden teruggebracht op één jaar. »

Art. 12.

Het 3° van § 3 van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek wordt door het volgende vervangen :

« 3° Op die welke gronden betreffen die, gezien hun ligging, moeten beschouwd worden als bouwgronden of gronden voor de nijverheid bestemd, mits zij als dusdanig werden opgegeven in de pachtovereenkomst of door de vrederechter als dusdanig worden erkend. »

Art. 13.

Aan artikel 1774, § 3, van het Burgerlijk Wetboek wordt een alinea toegevoegd waarvan de tekst luidt als volgt :

« 7° Op de overeenkomsten welke gronden betreffen, toebehorende aan de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en haar erkende maatschappijen en aan de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom en haar erkende maatschappijen. »

Art. 14.

Artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

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

TEKST VAN DE COMMISSIE.

» In geval van geschil omtrent de ligging van het af te nemen perceel, beslist de rechter.

» Van dit recht kan per tijdperk van negen jaar slechts eenmaal gebruik worden gemaakt ten aanzien van eenzelfde pachter en deze heeft recht op *schadeloostelling* en op terugkeer in het goed, indien de ontworpen bouw, binnen de termijn van één jaar te rekenen van de ontruiming, en zonder *gewichtige reden*, niet begonnen is.

» IV. Welke de duur van pacht ook zijn mag en niet-tegenstaande elke *andersluidende* overeenkomst, kan de pachter, mits hij de bij artikel 1775 bedoelde opzegging doet, aan de pacht een einde maken vóór het verstrijken van de termijn.

» Betreft het de mondelinge pacht van één der bij artikel 1716bis bedoelde landeigendommen, dan wordt de opzeggingstermijn voor de pachter en zijn rechthebbenden teruggebracht op één jaar. »

Art. 12.

(Zoals hiernaast.)

Art. 13.

(Zoals hiernaast.)

Art. 14.

Artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, neemt de pacht van landeigendommen slechts een einde mits opzegging gedaan wordt ten minste twee jaar vóór het verstrijken van de pacht.

TEXTE TRANSMIS PAR LA CHAMBRE DES REPRESENTANTS.

» 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 doit, à peine de nullité, indiquer clairement les motifs pour lesquels il est donné.

» Dans les trois mois de la notification du congé, à peine de déchéance, le preneur peut y faire opposition, soit qu'il en invoque la nullité, soit qu'il conteste la valeur ou le bien-fondé du ou des motifs invoqués.

» L'opposition au congé est notifiée par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, à peine de nullité.

» Dans le cas d'opposition au congé, et dans les trois mois de celle-ci, à peine de déchéance, le bailleur est tenu de citer le preneur en validation du congé devant le juge de paix. Celui-ci statue sur la contestation en tenant compte de tous les intérêts en présence et valide le congé régulièrement donné si les motifs invoqués sont raisonnables, sérieux et fondés.

TEXTE PRESENTE PAR LA COMMISSION.

» Le cas échéant,... (comme ci-contre).

» Le congé donné... (comme ci-contre).

» Dans les trois mois... (comme ci-contre).

» L'opposition... (comme ci-contre).

» Dans le cas d'opposition au congé, et dans les trois mois de celle-ci, à peine de déchéance, le bailleur est tenu de citer le preneur en validation du congé devant le juge de paix. Celui-ci statue sur la contestation en tenant compte de tous les intérêts en présence et valide le congé régulièrement donné si les motifs indiqués sont sérieux et fondés.

» Sont notamment considérés comme motifs sérieux :

» 1° L'intention manifestée par le bailleur d'exploiter lui-même le bien loué ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, à son conjoint, aux descendants ou ascendants de son conjoint, à ses frères et sœurs, beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces. En cas de décès du bailleur, ses héritiers pourront donner congé au fermier occupant en vue de céder l'exploitation aux membres de la famille du bailleur indiqués ci-dessus;

» 2° Des modifications profondes intervenues dans la composition de la famille du preneur, en telle sorte que les possibilités d'exploitation du bien loué soient gravement compromises;

» 3° L'intention manifestée par le bailleur de joindre une ou plusieurs parcelles louées à une autre exploitation également donnée à bail par lui, à condition que cette opération soit commandée par un intérêt économique incontestable et d'une importance sociale telle, qu'elle légitime le dommage causé au fermier occupant;

TEKST VAN DE KAMER DER VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

TEKST VAN DE COMMISSIE.

» In voorkomend geval wordt de termijn derwijze verlengd, dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek vastgesteld door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik.

» De opzegging door de verpachter moet, op straffe van nietigheid, duidelijk de redenen vermelden waarom zij wordt gedaan.

» Binnen drie maanden na de betekening van de opzegging, op straffe van verval, kan de pachter daartegen verzet doen, hetzij hij zich op de nietigheid er van beroept, hetzij hij de geldigheid of de gegrondheid van de aangevoerde reden of redenen betwist.

» Het verzet tegen de opzegging wordt, op straffe van nietigheid, betekend bij een deurwaardersexploot of een ter post aangezekende brief.

» In geval van verzet tegen de opzegging en op straffe van verval, binnen drie maanden te rekenen van het verzet, is de verpachter gehouden de pachter tot geldigverklaring van de opzegging te dagvaarden voor de vrederechter. Deze doet over het geschil uitspraak, met inachtneming van alle betrokken belangen, en verklaart de regelmatig gedane opzegging geldig, indien de aangevoerde redenen redelijk, ernstig en gegrond zijn.

» In voorkomend geval... (zoals hiernaast).

» De opzegging door... (zoals hiernaast).

» Binnen drie maanden... (zoals hiernaast).

» Het verzet... (zoals hiernaast).

» In geval van verzet tegen de opzegging en, op straffe van verval, binnen drie maanden te rekenen van het verzet, is de verpachter gehouden de pachter tot geldigverklaring van de opzegging te dagvaarden voor de vrederechter. Deze doet vore het geschil uitspraak, met inachtneming van alle betrokken belangen, en verklaart de regelmatig gedane opzegging geldig, indien de aangevoerde redenen ernstig en gegrond zijn.

» Worden inzonderheid als ernstige redenen beschouwd :

» 1° Het voornemen door de verpachter geuit om zelf het verpachte goed in bedrijf te nemen of de exploitatie er van over te laten aan zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande linie, aan zijn echtgenoot, aan de bloedverwanten in de opgaande of de nederdalende linie van zijn echtgenoot, aan zijn broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters of aan zijn neven en nichten. Bij overlijden van de verpachter, kunnen zijn erfgenamen opzegging doen aan de ingebruikhebbende pachter ten einde de inbedrijfneming over te laten aan de hierboven vermelde familieleden van de verpachter;

» 2° Diepgaande wijzigingen in de samenstelling van de familie van de pachter, zodanig dat de bedrijfsmogelijkheden van het gepachte goed ernstig zouden bedreigd zijn;

» 3° Het voornemen door de verpachter geuit, één of meer verpachte percelen te voegen bij een ander insgelijks door hem verpacht bedrijf, op voorwaarde dat deze verrichting geboden wordt door een onbetwistbaar economisch belang en sociaal, van zulk gewicht is, dat zij de aan de ingebruikhebbende pachter berokkende schade weétigt;

» Toute convention contraire est nulle, à moins qu'elle ne soit postérieure au congé et qu'elle ne résulte d'un acte authentique ou d'une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton du siège de l'exploitation.

» Aucun congé n'est requis s'il s'agit de conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année.

» Le délai est de trois mois au moins s'il s'agit de terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle loués ainsi qu'il est dit à l'article 1774, § 3, 3°.

» Si, sans motif raisonnable, sérieux et fondé, le bailleur n'affecte pas le terrain à la construction ou à sa destination industrielle dans l'année qui suit le départ du fermier, celui-ci peut réclamer soit des dommages-intérêts soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice de dommages-intérêts.

» La convention prévue à l'article 1774, § 3, 4° prendra fin de plein droit, à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de travail.

» Le congé est de six mois lorsque les sociétés visées à l'article 1774, § 3, 7° donnent congé en vue de réaliser leur objet social. Ce délai est prorogé éventuellement pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

» 4° L'échange de parcelles entre deux ou plusieurs fermiers du bailleur dans le but de constituer des exploitations remembrées;

» 5° La division de l'exploitation en deux ou plusieurs exploitations nouvelles, opérée soit pour des raisons économiques sérieuses, soit pour des motifs d'ordre social ou familial, tels que l'installation de jeunes ménages, la création de petites propriétés terriennes, etc., à condition que l'avantage social qui en résulte justifie le dommage causé au fermier-occupant;

» 6° Des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du fermier à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

» 7° La condamnation du fermier du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossibles les rapports normaux de bailleur à fermier;

» 8° La mauvaise culture qui entraînerait la dépréciation du bien loué.

» Toute convention contraire est nulle, à moins qu'elle ne soit postérieure au congé et qu'elle ne résulte d'un acte authentique ou d'une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix.

» Aucun congé n'est requis s'il s'agit de conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année.

» Le délai du préavis de congé est de trois mois au moins s'il s'agit de terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle loués ainsi qu'il est dit à l'article 1774, § 3, 3°.

» Si, dans les deux cas susvisés, sans motif grave, le bailleur ou l'acquéreur n'affecte pas le terrain à la construction ou à sa destination industrielle dans l'année qui suit le départ du fermier, celui-ci peut réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice aux dommages-intérêts.

» La convention prévue à l'article 1774, § 3, 4°, prendra fin de plein droit à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de travail.

» Le congé est de six mois lorsque les sociétés visées à l'article 1774, § 3, 7°, donnent congé en vue de réaliser leur objet social.

» Ces délais sont éventuellement prorogés pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

TEKST VAN DE KAMER DER VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

TEKST VAN DE COMMISSIE.

„ Elke strijdige overeenkomst is nietig, tenzij aangegaan na de opzegging en voortvloeiend uit een authentieke akte of uit een verklaring, op ondervraging afgelegd voor de vrederechter van het kanton waarin de zetel van het bedrijf gevestigd is.

„ Geen opzegging is vereist, indien het overeenkomsten betreft waarvan het voorwerp een mindere duur dan één jaar insluit.

„ De termijn is ten minste drie maanden, wanneer het gronden betreft die te algemenen nutte onteigend of verworven zijn, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verhuurd zoals is bepaald in artikel 1774, § 3, 3°.

„ Indien de verpachter, zonder redelijke, ernstige en gegronde reden, de grond niet gebruikt voor het uitvoeren van bouwwerk of voor zijn industriële bestemming, binnen het jaar na het vertrek van de pachter, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer in het gepachte goed, onverminderd de schadeloosstelling, vorderen.

„ De overeenkomst, bedoeld bij artikel 1774, § 3, 4°, neemt van rechtswege een einde op de eerste vervalldag na de verbreking van de arbeidsovereenkomst.

„ De opzegging bedraagt zes maanden wanneer de in artikel 1774, § 3, 7°, bedoelde maatschappijen opzegging doen met het oog op het bereiken van hun maatschappelijk doel. Deze termijn wordt, in voorkomend geval, verlengd om de pachter gelegenheid te geven de wassende vruchten te oogsten.

„ 4° De ruiling van percelen tussen twee of meer pachters van de verpachter met het doel herverkvavelde bedrijven te vormen;

„ 5° De verdeling van het bedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven, verricht hetzij om ernstige economische redenen, hetzij om sociale of familieredenen, zoals de instelling van jonge gezinnen, de aanleg van kleine landeigendommen, enz., op voorwaarde dat het sociale voordeel dat er uit voortvloeit de aan de ingebruikhebbende pachter berokkende schade billijkt;

„ 6° Zware beledigingen of daden van klaarblijkende vijandigheid vanwege de pachter tegenover de verpachter of leden zijner familie die onder zijn dak wonen;

„ 7° Veroordeling van de pachter uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter kan aan het wankelen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk maken;

„ 8° Slechte bebouwing die de waardevermindering van het gepachte goed tot gevolg zou hebben.

„ Elke strijdige overeenkomst is nietig, tenzij aangegaan na de opzegging en voortvloeiend uit een authentieke akte of uit een verklaring, op ondervraging afgelegd voor de vrederechter.

„ Geen opzegging is vereist, indien het overeenkomsten betreft waarvan het voorwerp een mindere duur dan één jaar insluit.

„ De opzeggingstermijn is ten minste drie maanden, wanneer het gronden betreft die te algemenen nutte onteigend of verworven zijn, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verhuurd zoals is bepaald in artikel 1774, § 3, 3°.

„ Indien, in beide bovenbedoelde gevallen, de verpachter of de verkrijger, zonder wichtige reden, de grond niet gebruikt voor het uitvoeren van bouwwerk of voor zijn industriële bestemming, binnen het jaar na het vertrek van de pachter, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer in het gepachte goed, onverminderd de schadeloosstelling, vorderen.

„ De overeenkomst, bedoeld bij artikel 1774, § 3, 4°, neemt van rechtswege een einde op de eerste vervalldag na de verbreking van de arbeidsovereenkomst.

„ De opzegging bedraagt zes maanden wanneer de in artikel 1774, § 3, 7°, bedoelde maatschappijen opzegging doen met het oog op het bereiken van hun maatschappelijk doel.

Deze termijnen worden, in voorkomend geval, verlengd om de pachter gelegenheid te geven de wassende vruchten te oogsten.

» Tout congé doit être donné par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, à peine de nullité. »

Art. 15.

L'article 1776 du Code civil est modifié comme suit :

« A défaut du congé prévu à l'article 1775, le bail continue par reconduction pour une durée de neuf ans, prenant cours à l'expiration de son terme. Il en est de même lorsque le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé. Chacune des parties peut mettre fin au bail continué par reconduction, en se conformant aux dispositions de l'article 1775 : le bailleur, à l'expiration du terme, sauf dans le cas prévu à l'article 1774, § 2, II et le preneur à tout moment du bail. »

Art. 16.

Un article 1764^{quater} libellé comme suit est ajouté au Code civil :

« Les parties ont le droit de demander, dans les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat, la révision du fermage pour l'avenir lorsque, eu égard aux circonstances économiques générales, la rentabilité de l'exploitation a varié de quinze pour cent au moins.

» La variation de la rentabilité s'établit par la comparaison entre la rentabilité moyenne pendant le triennat qui précède la demande et celle qui existait à l'époque de la conclusion du bail ou de la dernière révision, suivant le cas.

» Le taux de la révision admis par le juge s'appliquera, suivant le cas, au prix du bail fixé dans le contrat ou à la dernière révision. »

Art. 17.

Le § 1 de l'article 1778 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 1, 1°. Le preneur a le droit de faire les constructions, travaux et tous ouvrages utiles à l'exploitation du bien loué et conformes à sa destination.

» Tout congé doit être donné par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, à peine de nullité. »

Art. 15.

L'article 1776 du Code civil est modifié comme suit :

« A défaut du congé prévu à l'article 1775, le bail continue pour une durée indéterminée prenant cours à l'expiration de l'ancien bail. Il en est de même lorsque le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé. Chacune des parties peut mettre fin au bail ainsi continué en se conformant aux dispositions de l'article 1775.

» Lorsque le congé n'aura pas été validé par le Juge, un nouveau congé ne pourra être donné que trois ans au moins après la notification du congé non validé.

Art. 16.

(Comme ci-contre.)

Art. 17.

Le § 1 de... (comme ci-contre)

TEKST VAN DE KAMER DER VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

» Elke opzegging moet, op straffe van nietigheid, gedaan worden bij een deurwaardersexploot of een ter post aangezekende brief. »

Art. 15.

Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Bij gebreke van de bij artikel 1775 bedoelde opzegging, gaat de pacht door wederinhuring verder voor een duur van negen jaar, die ingaat bij het verstrijken van haar termijn. Dit geldt eveneens wanneer de pachter, ondanks de opzegging, in bezit blijft en gelaten wordt. Elke van beide partijen kan een einde maken aan de pacht, verlengd door wederinhuring, met inachtneming van de bepalingen van artikel 1775 : de verpachter, bij het verstrijken van de termijn, uitgezonderd in het geval voorzien bij artikel 1774, § 2, II, en de pachter te allen tijde van de pacht. »

Art. 16.

Een artikel 1764^{quater}, luidend als volgt, wordt aan het Burgerlijk Wetboek toegevoegd :

« Partijen hebben het recht, binnen zes maanden volgend op het verstrijken van elke termijn van drie jaar, voor de toekomst herziening van de pacht prijs aan te vragen, wanneer, met inachtneming van de algemene economische omstandigheden, de rentabiliteit van het bedrijf een verandering van ten minste vijftien ten honderd heeft ondergaan.

» De verandering in de rentabiliteit wordt vastgesteld door vergelijking tussen de gemiddelde rentabiliteit tijdens de termijn van drie jaar die de aanvraag voorafgaat en de rentabiliteit op het tijdstip van het sluiten der pacht of van de laatste herziening, al naar het geval.

» Het percentage voor de wijziging in de pacht prijs, dat door de rechter wordt aangenomen, wordt, al naar het geval, toegepast op de pacht prijs vastgesteld in het contract of bij de laatste herziening. »

Art. 17.

§ 1 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« § 1, 1° De pachter heeft het recht de gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren die dienstig zijn voor de exploitatie van het gepachte goed en die stroken met de bestemming er van.

TEKST VAN DE COMMISSIE.

» Elke opzegging moet, op straffe van nietigheid, gedaan worden bij een deurwaardersexploot of een ter post aangezekende brief. »

Art. 15.

Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Bij gebreke van de bij artikel 1775 bedoelde opzegging, gaat de pacht verder voor een onbepaalde duur, die ingaat bij het verstrijken van de vorige pacht. Dit geldt eveneens wanneer de pachter, ondanks de opzegging, in bezit blijft en gelaten wordt. Elke van beide partijen kan een einde maken aan de aldus verlengde pacht, met inachtneming van de bepalingen van artikel 1775.

» Werd de opzegging door de rechter niet geldig verklaard, dan kan een nieuwe opzegging pas drie jaren na de niet geldig verklaarde opzegging gedaan worden. »

Art. 16.

(Zoals hiernaast.)

Art. 17.

(Zoals hiernaast.)

» A défaut de consentement écrit du bailleur, le preneur peut solliciter du juge de paix l'autorisation d'exécuter les constructions, travaux et ouvrages. Le juge statue, les parties entendues ou dûment appelées, éventuellement après avis de l'agronome de l'Etat de la région, en tenant compte de l'importance des ouvrages eu égard à celle du bien loué, et de leur nécessité en vue d'une bonne exploitation, compte tenu des circonstances économiques. Il précise les ouvrages autorisés et en fixe le coût maximum, qui ne peut dépasser le montant de trois années du fermage en cours. A la fin des travaux, l'état des dépenses lui est soumis pour taxation.

» Lorsque les ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur ou avec l'autorisation du juge, le preneur ne peut les enlever sans autorisation du bailleur, ni le bailleur en exiger l'enlèvement à la fin du bail.

» Lorsque le preneur a exécuté les ouvrages sans consentement écrit du bailleur ni autorisation du juge, il ne peut, de sa propre autorité, les enlever. Le bailleur a le choix soit de l'y contraindre, soit de retenir les ouvrages moyennant une indemnité fixée comme ci-après.

» Le bailleur doit notifier sa décision au preneur par lettre recommandée à la poste au plus tard un an avant l'expiration du bail.

» Si, dans ce délai, le bailleur n'a pas notifié la décision de retenir les ouvrages, le preneur peut les enlever. Dans ce cas, comme aussi dans le cas où le bailleur lui en impose l'enlèvement, le preneur doit rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus.

» Si les ouvrages demeurent, le bailleur doit payer, à la fin du bail, au preneur qui en a supporté les frais, l'indemnité convenue ou, à défaut, la valeur des ouvrages à cette époque, eu égard à la destination du bien loué et compte tenu de la vétusté.

» Dans le cas où les travaux ont été exécutés sans le consentement écrit du bailleur, cette indemnité ne peut excéder le montant du fermage des trois dernières années.

» Si le bailleur supporte les frais des constructions, travaux et ouvrages effectués à la demande du preneur, le fermage peut être majoré dans la mesure convenue entre parties ou fixée par le juge.

» Bij gebreke van schriftelijke toestemming van de verpachter, kan de pachter aan de vrederechter machtiging vragen om de gebouwen op te trekken en de werken uit te voeren. De rechter doet uitspraak, na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben, in voorkomend geval na advies van de Rijkslandbouwkundige van de streek; hij houdt rekening met het belang der werken vergeleken met het belang van het gepachte goed, alsook met hun noodzakelijkheid voor een goede exploitatie, waarbij de economische omstandigheden worden in acht genomen. Hij bepaalt welke werken geoorloofd zijn en stelt hun maximumkosten vast; deze laatste mogen het bedrag van drie jaar van de lopende pacht prijs niet te boven gaan. Na het beëindigen van de werken wordt de staat der uitgaven hem ter begroting voorgelegd.

» Wanneer de werken uitgevoerd zijn met schriftelijke toestemming van de verpachter of met machtiging van de rechter, kan de pachter die niet wegruimen zonder toestemming van de verpachter, noch kan de verpachter bij het verstrijken van de pacht er de wegruiming van vorderen.

» Wanneer de pachter zonder schriftelijke toestemming van de verpachter of machtiging van de rechter de werken heeft uitgevoerd, kan hij ze op eigen gezag niet wegruimen. De verpachter kan, naar verkiezen, ofwel hem tot wegruiming dwingen, ofwel de werken behouden tegen een vergoeding, te bepalen zoals hierna aangeduid.

» De verpachter moet uiterlijk één jaar vóór het verstrijken der pacht zijn besluit dienaangaande bij een ter post aangetekende brief aan de pachter betekenen.

» Indien de verpachter zijn besluit om de werken te behouden niet binnen deze termijn heeft betekend, mag de pachter die wegruimen. In dit geval, evenals in het geval dat de verpachter hem tot wegruiming noodzaakt, moet de pachter de plaatsen herstellen in de staat waarin hij die aangetroffen heeft.

» Indien de werken behouden blijven, moet de verpachter, bij het verstrijken van de pacht, aan de pachter die de kosten daarvan gedragen heeft, de bedongen vergoeding betalen of, bij gebreke van een beding dienaangaande, de waarde van de werken op dat tijdstip, gelet op de bestemming van het gepachte goed en met inachtneming van de ouderdom er van.

» Ingeval de werken zijn uitgevoerd zonder schriftelijke toestemming van de verpachter, mag die vergoeding het bedrag van de laatste drie jaar van de lopende pacht prijs niet te boven gaan.

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

TEXTE TRANSMIS PAR LA CHAMBRE DES REPRESENTANTS.

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

» Toute stipulation contraire aux prescriptions du présent § 1, 1^o, est sans effet.

» 2^o Aucune plantation nouvelle d'arbres fruitiers à haute ou basse tige ou d'arbres forestiers ne peut être faite qu'en vertu d'un accord écrit entre le bailleur et le preneur.

» Sont néanmoins permises sans accord les plantations de remplacement d'arbres morts ou exploités ou encore celles qui sont nécessaires à la conservation du bien.

» Sont également permises au preneur les plantations fruitières, à la condition que la superficie affectée à l'exploitation fruitière ne dépasse pas le trentième de la superficie du bien loué.

» Si les plantations donnent une plus-value ou une moins-value au bien loué, le preneur ou le bailleur a droit, en fin de bail, à une indemnité à fixer de commun accord ou à dire d'expert.

» Le bailleur peut à tout moment se libérer de la dette qui résulte pour lui des constructions, travaux, ouvrages ou plantations que le preneur a été autorisé à faire sur le bien loué.

» Le preneur peut exiger le paiement de l'indemnité en cas d'aliénation du bien loué. »

Art. 18.

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

« A défaut d'état des lieux, le preneur est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin du bail. »

TEXTE PRESENTE PAR LA COMMISSION.

» 2^o Aucune... (comme ci-contre.)

...expert.

» A l'égard des tiers, la créance résultant pour le preneur des constructions, travaux, ouvrages ou plantations qu'il a faits sur le bien loué, ne produit d'effet qu'autant qu'elle a été rendue publique par l'inscription sur les registres du Conservateur des hypothèques. L'inscription confère privilège. Un arrêté royal déterminera les conditions suivant lesquelles elle sera prise, conservée et radiée.

» Le bailleur... (comme ci-contre.)

Art. 18.

(Comme ci-contre.)

TEKST VAN DE KAMER DER VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

» In geen geval, mag de verpachter de wegruiming vorderen van draineringswerken die zonder zijn toestemming zijn uitgevoerd.

» Elk met de voorschriften van deze § 1, 1°, strijdige bepaling is zonder waarde.

» 2° Geen nieuwe beplanting met hoog- of laagstammige fruitbomen of met woudbomen kan geschieden dan krachtens een schriftelijke overeenkomst tussen verpachter en pachter.

» Is evenwel zonder overeenkomst geoorloofd, de aanplanting ter vervanging van dode of gevelde bomen of die welke noodzakelijk is voor de bewaring van het goed.

» De pachter is eveneens gerechtigd tot het aanplanten van fruitbomen, op voorwaarde dat de voor de fruitteelt bestemde oppervlakte één dertigste van de totale oppervlakte van het gepachte goed niet te boven gaat.

» Indien de aanplanting geleid heeft tot een waardevermeerdering of een waardevermindering van het gepachte goed, heeft de pachter of de verpachter, bij het verstrijken der pacht, recht op een vergoeding die in gemeen overleg of naar het zeggen van een deskundige wordt bepaald.

» De verpachter kan zich te allen tijde vrijmaken van de schuld die te zijnen laste ontstaat uit hoofde van de gebouwen, werken of beplantingen welke de pachter gemachtigd werd op het gepachte goed aan te brengen.

» De pachter kan, bij vervreemding van het gepachte goed, betaling van de vergoeding vorderen. »

Art. 18.

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

« Bij gebreke van plaatsbeschrijving, wordt de pachter, behoudens tegenbewijs, geacht het goed ontvangen te hebben in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de pacht. »

TEKST VAN DE COMMISSIE.

(Zoals hiernaast.)

» De schuldvordering, welke voor de pachter voortvloeit uit de gebouwen, werken of beplantingen die hij op het gepachte goed heeft aangebracht, heeft tegenover derden slechts uitwerking, voor zover zij openbaar werd gemaakt door inschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder. De inschrijving verleent voorrecht. Bij koninklijk besluit worden de voorwaarden bepaald, waaronder de inschrijving wordt genomen, bewaard en geschrapt.

» De verpachter... (zoals hiernaast):

Art. 18.

(Zoals hiernaast.)

Art. 19.

§ 1. Il est ajouté à la loi du 25 mars 1876 contenant le Titre I^{er} du livre préliminaire du Code de Procédure civile, un article 42bis* ainsi conçu :

« Art. 42bis. — Le juge du siège de l'exploitation est seul compétent pour connaître des contestations en matière de bail à ferme. »

§ 2. Il est ajouté au Livre I^{er} de la première partie du Code de Procédure civile, un Titre XII et un article 59 ainsi libellés :

» Titre XII. — De la procédure en justice de paix en matière de bail à ferme.

» Art. 59. — Aucune action en matière bail à ferme n'est recevable sans qu'au préalable le demandeur ait présenté au juge une requête écrite ou verbale aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. Il en est délivré reçu par le greffier. Dans la huitaine de la requête, le juge appelle les parties en conciliation; il est dressé procès-verbal de la comparution. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'exécution est revêtue de la formule exécutoire.

» La requête ci-dessus produit, quant aux délais impartis par la loi, les effets de la citation en justice, à la condition que celle-ci soit donnée dans le mois de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties.

» Au cours de ce préliminaire de conciliation le juge peut, d'initiative ou à la demande des parties, prendre l'avis d'un conseiller technique.

» La rémunération du conseiller technique désigné par le juge est fixée suivant un barème qui sera déterminé par arrêté royal. Elle incombe pour moitié à chacune des parties, sauf en cas de non-conciliation et de litige à être mise, à la demande de la partie gagnante, à charge de la partie succombante, sans préjudice des articles 130 et 131 du présent Code. »

Dispositions transitoires.**Art. 20.**

Les dispositions de la présente loi s'appliquent à tous les baux en cours ou prorogés au moment de la mise en vigueur de la loi.

Art. 19.

(Comme ci-contre.)

Art. 20.

Sous les réserves ci-après, les dispositions de la présente loi s'appliquent à tous les baux en cours ou prorogés au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

TEKST VAN DE KAMER DER VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

TEKST VAN DE COMMISSIE.

Art. 19.

§ 1. Aan de wet van 25 Maart 1876, houdende Titel I van het voorafgaand boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, wordt een artikel 42^{bis} toegevoegd, luidend als volgt :

« Art. 42^{bis}. — Alleen de rechter van het kanton waar de zetel van het bedrijf gevestigd is, is bevoegd om kennis te nemen van de geschillen in zake pacht. »

§ 2. Aan Deel I, Boek I, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden een Titel XII en een artikel 59 toegevoegd, luidend als volgt :

» Titel XII. — Rechtspleging voor het vredegericht in pachtzaken.

» Art. 59. — Geen vordering in zake pacht is ontvankelijk, indien de eiser niet vooraf een schriftelijk of mondeling verzoek tot de rechter heeft gericht, ten einde de toekomstige verweerder tot verzoening te doen oproepen. Ontvangsbewijs hiervan wordt door de griffier afgeleverd. Binnen acht dagen te rekenen van het verzoek, roept de rechter de partijen tot verzoening op; van de verschijning wordt proces-verbaal opgemaakt. Indien een akkoord tot stand komt, worden de bewoordingen er van in het proces-verbaal vastgesteld en de uitgifte wordt met het formulier van tenuitvoerlegging bekleed.

» Het hierboven bedoelde verzoek heeft, wat de bij de wet opgelegde termijnen betreft, de waarde van een dagvaarding voor de rechter, voor zover gedagvaard wordt binnen de maand te rekenen van de datum van het proces-verbaal waarbij wordt vastgesteld dat geen minnelijke schikking tussen partijen is tot stand gekomen.

» Tijdens de voorafgaande poging tot verzoening kan de rechter, op eigen initiatief of op aanvraag van partijen, het advies van een technisch adviseur inwinnen.

» De bezoldiging van de door de rechter aangestelde technische adviseur wordt bepaald volgens een bij koninklijk besluit vast te stellen tarief. Zij valt voor de helft ten laste van elke der partijen, behalve in geval van niet-verzoening en proces; alsdan komt zij, op verzoek van de winnende partij, ten laste van de verliezende partij, onverminderd de artikelen 130 en 131 van dit Wetboek. »

Overgangsbepalingen.

Art. 20.

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing op alle op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet lopende of verlengde pachten.

Art. 19.

(Zoals hiernaast.)

Art. 20.

Onder het navolgende voorbehoud, zijn de bepalingen van deze wet van toepassing op alle op het ogenblik van deze wet lopende of verlengde pachten.

Dans les trois mois de la mise en vigueur de la présente loi, le bailleur qui a antérieurement donné congé et qui estime avoir un motif raisonnable, sérieux et fondé pour faire valider le congé donné, est tenu de citer à cette fin le preneur devant le juge de paix en se conformant aux dispositions de l'article 59 du Code de Procédure civile.

En cas de validation du congé, le preneur ne pourra être forcé de déguerpir des lieux loués qu'à la seconde échéance du bail qui suit la mise en vigueur de la loi.

Dans les baux en cours d'une durée indéterminée, la durée de neuf ans visée à l'article 1776 du Code civil commencera à la première échéance qui suivra l'entrée en vigueur de la loi, sauf le droit pour le bailleur de donner congé, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, aux conditions et pour les motifs prévus à l'article 1775 du Code civil.

Les baux ainsi renouvelés peuvent, en tout temps, même si le droit d'expulsion n'a pas été réservé dans le contrat, être résiliés par le bailleur dans les conditions et suivant les modalités prévues à l'article 1774, § 2, II du Code civil.

Les fermages des baux en cours fixés en produits agricoles ou par référence à ces produits, seront mis en concordance avec les dispositions de l'article 1764bis du Code civil, dès la première échéance et, éventuellement, suivant la procédure prévue au troisième alinéa du dit article.

I. Ne s'appliquent qu'aux baux conclus après la mise en vigueur de la loi, les dispositions de l'article 1716bis du Code civil relatives au bail écrit et celles de l'article 1778, § 6, du Code civil relatives à l'état des lieux.

II. Dans les baux d'une durée indéterminée et dans ceux dont la date initiale n'aura pu être établie, le préavis ne pourra être donné par le bailleur que pour une date postérieure de trois ans au moins à l'entrée en vigueur de la présente loi et sous réserve d'observation des dispositions de l'article 1775.

Dans les trois mois de la mise en vigueur de la présente loi, le bailleur qui a antérieurement donné congé et qui estime avoir un motif sérieux pour faire valider le congé donné, est tenu de citer à cette fin le preneur devant le juge de paix en se conformant aux dispositions de l'article 59 du Code de Procédure.

En cas de validation du congé, le preneur ne pourra être forcé de déguerpir des lieux loués qu'à la seconde échéance du bail qui suit la mise en vigueur de la loi.

Il en sera de même en cas de décisions judiciaires d'expulsion motivées pour d'autres raisons que la faute du preneur.

III. Les fermages des baux en cours fixés en produits agricoles ou par référence à ces produits, seront mis en concordance avec les dispositions de l'article 1764bis du Code civil, dès la première échéance et, éventuellement, suivant la procédure prévue au troisième alinéa du dit article.

De verpachter die vroeger opzegging heeft gedaan en oordeelt een redelijke, ernstige en gegronde reden te hebben om de gedane opzegging geldig te doen verklaren moet, binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, met dat doel de pachter voor de vrederechter dagvaarden, met inachtneming van de bepalingen van artikel 59 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

In geval van geldigverklaring van de opzegging, kan de pachter niet eerder genoodzaakt worden het gepachte goed te ontruimen dan bij de tweede vervalldag van de pacht na de inwerkingtreding van de wet.

Voor de lopende pachten van onbepaalde duur, gaat de in artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde duur van negen jaar in op de eerste vervalldag na de inwerkingtreding van de wet, met dien verstande dat de verpachter het recht heeft opzegging te doen binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de wet, onder de voorwaarden en om de redenen bepaald bij artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek.

Aan de aldus hernieuwde pachten kan te allen tijde, zelfs indien het recht van uitzetting niet voorbehouden werd in het contract, door de verpachter een einde gemaakt worden onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald bij artikel 1774, § 2, II, van het Burgerlijk Wetboek.

De pachtprizen der lopende pachten welke in landbouwproducten of met verwijzing naar zodanige producten vastgesteld zijn worden in overeenstemming gebracht met de bepalingen van artikel 1764bis van het Burgerlijk Wetboek, te rekenen van de eerste vervalldag en, in voorkomend geval, volgens de wijze bepaald bij de derde alinea van bedoeld artikel.

I. De bepalingen van artikel 1716bis van het Burgerlijk Wetboek betreffende de geschreven pachtovereenkomst en die van artikel 1778, § 6, van het Burgerlijk Wetboek betreffende de plaatsbeschrijving zijn eerst van toepassing op de pachten gesloten nadat de wet in werking treedt.

II. *Voor de pachten van onbepaalde duur en voor die waarvan de aanvangsdatum niet kon bepaald worden, kan de verpachter niet eerder opzeggen dan tegen een datum, die minstens drie jaar na de inwerkingtreding van deze wet valt, onder voorbehoud van naleving der bepalingen van artikel 1775.*

De verpachter die vroeger opzegging heeft gedaan en oordeelt een ernstige reden te hebben om de gedane opzegging geldig te doen verklaren moet, binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, met dat doel de pachter voor de vrederechter dagvaarden, met inachtneming van de bepalingen van artikel 59 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

In geval van geldigverklaring van de opzegging, kan de pachter niet eerder genoodzaakt worden het gepachte goed te ontruimen dan bij de tweede vervalldag van de pacht na de inwerkingtreding van de wet.

Hetzelfde geldt in geval van gerechtelijke beslissing tot uitzetting, gemotiveerd door andere redenen dan de schuld van de pachter.

III. De pachtprizen der lopende pachten welke in landbouwproducten of met verwijzing naar zodanige producten vastgesteld zijn worden in overeenstemming gebracht met de bepalingen van artikel 1764bis van het Burgerlijk Wetboek, te rekenen van de eerste vervalldag en, in voorkomend geval, volgens de wijze bepaald bij de derde alinea van bedoeld artikel.

Ne s'appliquent qu'aux baux conclus après la mise en vigueur de la loi, les dispositions de l'article 1716bis du Code civil relatives au bail écrit et celles de l'article 1778, § 6, du Code civil relatives à l'état des lieux.

L'article 1764ter du Code civil est applicable aux baux en cours, à compter du 1^{er} janvier 1949, sauf révision corrélative du fermage par accord des parties ou par justice.

Dans les trois mois de la mise en vigueur de la présente loi, les parties pourront demander au juge de paix l'adaptation du fermage, 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 d'au moins quinze pour cent aux fermages alors pratiqués dans la région.

Un arrêté royal fixera la date d'entrée en vigueur des dispositions prévues à l'alinéa 3 de l'article 1764bis du Code civil. Jusqu'à cette date, seuls les prix arrêtés par le Gouvernement pour les produits agricoles servant de référence pour le calcul des fermages peuvent être appliqués.

La présente loi ne déroge pas aux dispositions prises en exécution de l'arrêté-loi du 22 janvier 1945 concernant la répression des infractions à la réglementation relative à l'approvisionnement du pays.

Disposition spéciale.

Art. 21.

En tant qu'elles seraient contraires aux prescriptions de la présente loi, sont abrogées les dispositions de la loi du 7 mai 1929 régissant la location des biens ruraux appartenant à l'Etat, aux provinces, aux communes et aux établissements publics.

L'article 1764ter du Code civil est applicable aux baux en cours, à compter du 1^{er} janvier 1950, sauf révision corrélative du fermage par accord des parties ou par justice.

Dans les trois mois de la mise en vigueur de la présente loi, les parties pourront demander au Juge de paix l'adaptation du fermage, à charge d'établir qu'en raison de circonstances spéciales, le fermage en vigueur a été fixé à un montant inférieur ou supérieur d'au moins quinze pour cent, aux fermages alors pratiqués dans la région.

Un arrêté royal fixera la date d'entrée en vigueur des dispositions prévues à l'alinéa 3 de l'article 1764bis du Code civil. Jusqu'à cette date, seuls les prix arrêtés par le Gouvernement pour les produits agricoles servant de référence pour le calcul des fermages peuvent être appliqués.

VI. La présente loi ne déroge pas aux dispositions prises en exécution de l'arrêté-loi du 22 janvier 1945 concernant la répression des infractions à la réglementation relative à l'approvisionnement du pays.

Disposition spéciale.

Art. 21.

(Comme ci-contre.)

De bepalingen van artikel 1716*bis* van het Burgerlijk Wetboek betreffende de geschreven pachtovereenkomst en die van artikel 1778, § 6, van het Burgerlijk Wetboek betreffende de plaatsbeschrijving zijn eerst van toepassing op de pachten gesloten nadat de wet in werking treedt.

Artikel 1764*ter* van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de lopende pachten, te rekenen van 1 Januari 1949, behoudens correlatieve herziening van de pacht prijs door akkoord van partijen of door het gerecht.

Binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet kunnen de partijen aan de vrederechter de aanpassing van de pacht prijs vragen, mits zij bewijzen dat, wegens bijzondere omstandigheden, de pacht prijs ten tijde van de overeenkomst was vastgesteld op een bedrag, dat ten minste vijftien ten honderd hoger of lager was dan de toen in de streek betaalde pacht prijzen.

Een koninklijk besluit zal de datum vaststellen waarop de bepalingen van de derde alinea van artikel 1764*bis* van het Burgerlijk Wetboek in werking treden. Tot die datum mogen geen andere prijzen worden toegepast dan de prijzen welke door de Regering worden vastgesteld voor de landbouwproducten die als referentie dienen voor de berekening van de pacht prijzen.

Deze wet doet geen afbreuk aan de bepalingen die genomen werden krachtens de besluitwet van 22 Januari 1945 betreffende het beteugelen van elke inbreuk op de reglementering betreffende de bevoorrading van het land.

Bijzondere bepaling.

Art. 21.

Voor zover zij mochten strijdig zijn met de bepalingen van deze wet, worden de bepalingen van de wet van 7 Mei 1929 op de verhuring van de landeigendommen van de Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen ingetrokken.

Artikel 1764*ter* van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de lopende pachten, te rekenen van 1 Januari 1950, behoudens correlatieve herziening van de pacht prijs door akkoord van partijen of door het gerecht.

Binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, kunnen de partijen aan de vrederechter de aanpassing van de pacht prijs vragen, mits zij bewijzen dat, wegens bijzondere omstandigheden, *de geldende pacht prijs werd vastgesteld* op een bedrag, dat ten minste vijftien ten honderd hoger of lager was dan de toen in de streek betaalde pacht prijzen.

Een koninklijk besluit zal de datum vaststellen waarop de bepalingen van de derde alinea van artikel 1764*bis* van het Burgerlijk Wetboek in werking treden. Tot die datum mogen geen andere prijzen worden toegepast dan de prijzen welke door de Regering worden vastgesteld voor de landbouwproducten die als referentie dienen voor de berekening van de pacht prijzen.

VI. Deze wet doet geen afbreuk aan de bepalingen die genomen werden krachtens de besluitwet van 22 Januari 1945 betreffende het beteugelen van elke inbreuk op de reglementering betreffende de bevoorrading van het land.

Bijzondere bepaling.

Art. 21.

(Zoals hiernaast.)