

Chambre des Représentants

SESSION 1969-1970

2 JUIN 1970

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article III de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi prévoit que la restitution des fermages qui dépassent le taux légal ne s'applique qu'aux fermages échus et payés des cinq dernières années qui précèdent la demande.

Ce que le législateur a voulu c'est que le preneur ne puisse obtenir la restitution que pour les fermages qui sont venus à échéance pendant les cinq années qui précèdent la demande.

Pourquoi avoir ajouté « et payés » ? Si l'on en croit M. Closon (Le bail à ferme. Commentaire de la loi du 4 novembre 1969, Bruylant, 1970, n° 51, pp. 115 et 116) c'est parce que :

1° il fallait éviter que le preneur ne fasse justice à lui-même;

2° le preneur qui n'a payé son loyer que tardivement ne peut être placé dans une situation meilleure que celui qui a payé au moment prévu par le contrat.

Ce raisonnement n'est pas convaincant. En effet, il suffit de prévoir que le loyer restitué est celui qui échoit pendant les cinq ans qui précèdent la demande.

Il serait plus exact de prétendre que cette mention de la loi est une application du principe suivant lequel on ne restitue que ce que l'on a reçu. Mais à ce titre, le texte est inutile car il énonce une évidence.

Il est non seulement inutile — ce qui serait à la rigueur acceptable — mais dangereux si l'on en juge par les interprétations et solutions auxquelles il conduit.

C'est ainsi que M. Closon écrit : « Dès lors, si pendant la période de cinq ans à compter de la demande, un fermage est échu et non payé, il ne peut bénéficier de la restitu-

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1969-1970

2 JUNI 1970

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel III van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De wet bepaalt dat de terugbetaling van de pachtprizen die het wettelijk bedrag overschrijden alleen van toepassing is op de vervallen en betaalde pachten van de vijf jaren die aan het verzoek voorafgaan.

De bedoeling van de wetgever was dat de pachter slechts teruggave kan verkrijgen van de pachtprizen die vervallen zijn tijdens de vijf jaren die aan het verzoek voorafgaan.

Waarom er bijvoegen : « en betaald » ? Volgens de heer Closon (Le bail à ferme. Commentaire de la loi du 4 novembre 1969, Bruylant, 1970, n° 51, blz. 115 en 116) zijn de redenen hiervoor de volgende :

1° men diende te vermijden dat de pachter zichzelf recht zou verschaffen;

2° de pachter die zijn pacht laattijdig betaald heeft, mag geen betere behandeling krijgen dan hij die op het door de overeenkomst bepaalde tijdstip betaald heeft.

Deze redenering is niet overtuigend. Het volstaat immers te bepalen dat de teruggegeven pachtprijs die is welke vervalt tijdens de vijf jaren die aan het verzoek voorafgaan.

Het ware juist te beweren dat deze vermelding in de wet een toepassing is van het principe volgens hetwelk men alleen teruggeeft wat men ontvangen heeft. Uit dat oogpunt gezien, is de tekst evenwel overbodig, daar zulks evident is.

De tekst is niet alleen nutteloos — hetgeen desnoods nog zou kunnen aanvaard worden — maar tevens gevaarlijk indien men bedenkt tot welke interpretaties en oplossingen waartoe hij aanleiding geeft.

Zo schrijft de heer Closon : « Indien derhalve een pacht tijdens de periode van vijf jaar te rekenen van het verzoek vervallen en niet betaald is, moet zij niet worden terug-

tion. Il reste donc dû *intégralement* et il compensera à due concurrence le trop-perçu sur les échéances effectivement payées pendant les cinq ans.

Prétendre qu'un loyer non payé ne devra pas être restitué bien que légalement trop élevé, c'est enfoncer une porte ouverte. Mais conclure que ce loyer sera dû — dans son entièreté par compensation ou autrement — parce qu'il n'a pas été payé dans les cinq années qui précèdent une demande de restitution, bien qu'il soit légalement trop élevé, c'est ajouter à la loi une sanction que celle-ci n'a sûrement pas voulue.

Il convient d'ajouter que la loi n'a pas mentionné « payés pendant les cinq dernières années » mais a simplement envisagé ces loyers-là. On pourrait en conclure que le preneur peut et doit payer le loyer avant qu'il ne soit statué sur la demande de restitution s'il veut bénéficier des dispositions légales. On est cependant amené à conclure, de la mise sur le même pied des termes « échus » et « payés » qu'il faut sous-entendre l'adverbe « pendant ».

Lorsqu'un texte inutile aboutit à des conclusions aussi contraires à la volonté du législateur que celles qu'en tire M. Closon, ce texte doit être revu. C'est pourquoi nous proposons la suppression des mots « et payés ».

betaald. Zij blijft dus *volledig* verschuldigd en ze zal hetgeen teveel betaald werd op de termijnen die tijdens de vijf jaar vereffend werden, compenseren.

Dat een niet-betalde pacht niet moet worden terugbetaald ofschoon zij wettelijke te hoog ligt, spreekt vanzelf. Doch daaruit afleiden dat die pacht volledig verschuldigd is bij wijze van compensatie of anderszins, omdat zij niet betaald werd binnen vijf jaar vóór het verzoek tot terugbetaling en zulks ofschoon zij wettelijk te hoog is, betekent dat aan de wet een sanctie wordt toegevoerd die door de wetgever zeker niet gewild is.

Er zij nog op gewezen dat de wet niet spreekt van « tijdens de laatste vijf jaren betaalde pachten », maar alleen de pachten van die periode op het oog heeft. Daaruit zou kunnen worden afgeleid dat de pachter, indien hij het voordeel van de wetsbepalingen wil genieten, de pacht mag en moet betalen vóór er beslist wordt over zijn verzoek tot terugbetaling. Uit het feit dat de termen « vervallen » en « betaald » naast mekaar geplaatst worden, leidt men echter af dat het voorzetsel « tijdens » daaronder moet worden verstaan.

Wanneer een overigens overbodige tekst tot conclusies leidt die zo strijdig zijn met de wil van de wetgever als die welke de heer Closon daaruit afleidt, dan moet die tekst worden herzien. Daarom stellen wij voor de woorden « en betaalde » weg te laten.

J. DEFRAIGNE.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

L'article 5, alinéa 4, de la loi limitant les fermages reprise à l'article III de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux est remplacé par le texte suivant :

« Dans la mesure où ils dépassent le taux légal, les fermages doivent être restitués au preneur à sa demande. Cette restitution ne s'applique toutefois qu'aux fermages échus pendant les cinq années qui précèdent la demande.

L'action du preneur en répétition se prescrit après un an à compter du jour où il aura quitté le bien loué ».

22 avril 1970.

WETSVOORSTEL

Enig artikel.

Het vierde lid van artikel 5 van de wet tot beperking van de pachtprizen, opgenomen in artikel III van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen wordt vervangen door de volgende tekst :

« Voor zover zij het wettelijk bedrag overschrijden, moeten de pachtprizen aan de pachter, op zijn verzoek, worden terugbetaald. Deze teruggave is evenwel slechts van toepassing op de pachten die vervallen zijn tijdens de vijf jaren welke aan het verzoek voorafgaan.

De eis van de pachter tot teruggave van deze geldsommen verjaart na één jaar, te rekenen van de dag waarop hij het gehuurde goed heeft verlaten ».

22 april 1970.

J. DEFRAIGNE,
R. LEFEBVRE,
A. LAHAYE-DUCLOS,
C. LEROUGE,
A. VREVEN.