

(N^o 293)

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 5 JUNI 1924.

Wetsvoorstel tot wijziging der wetgeving in zake pacht- en jachtrecht.

TOELICHTING.

MIJNE HEEREN,

De wijzigingen aan de huidige wetgeving betreffende de landpachten, in dit wetsvoorstel vervat, dragen hoofdzakelijk op den termijn der landpachten en de opzegging ervan, het verhuren der openbare goederen, de vaststelling der huurwaarde van den grond en het jachtrecht op de verhuurde gronden.

De minimumtermijnen van 6 en 9 jaren kunnen overdreven schijnen. Doch wij meenen te weten dat zulks voor het grootste gedeelte onzer landbouwstreken niet het geval is. Een groot aantal eigenaars verhuren hunne gronden van jaar tot jaar. Geene middel voor de landbouwers eene pacht van langeren duur te bekomen. Voldoet de pachter niet gedwee aan de grillen van den eigenaar, is hij niet bereid op het eerste woord den gevraagden opslag te betalen, hij kan zijn land laten liggen. Wie van den buiten is en op den buiten leeft weet genoeg hoe men door die willekeurige handelwijze onze landbouwers onder de roede houdt en hoe bij de minste paging op eender welk gebied er eene andere zienswijze te willen op nahouden als zijnen grondeigenaar, den pachter verplicht wordt van den gehuurden grond af te zien.

Hieraan hebben wij gemeend te verhelpen door de geschrevene pachten verplichtend te maken en wel voor zes jaar voor uitgestrektheden van minder dan één hectaar en voor negen jaar voor grootere uitgestrektheden. Die termijnen worden voor de verpachting van goederen die aan den Staat, provincies, gemeenten of openbare besturen behooren onderscheidenlijk op negen en vijftien jaar gebracht (art. 1 et 2).

Met de huidige pachtwetgeving volstaat het dat de eigenaar daags vóór den vervalldag opzeg beteekene aan den pachter.

Dit is onbillijk en onrechtvaardig. Artikel 3 van ons voorstel heeft daaraan:

willen verhelpen door eene schriftelijke opzegging gedaan ten minste één jaar vóór het einde van den termijn, zoo het de huurder is die opzelt, twee jaar zoo de verhuurder de opzegging doet. Opdat de eigenaar niet het minst in zijne rechtmatige belangen zou geschaad worden, is het den huurder opgelegd twee jaar op voorhand op te zeggen indien pachthoeve met landerijen een geheel uitmaken.

In verband met de opzeggingstermijnen hierboven omschreven is het logisch dat, bij gebreke aan behoorlijke opzegging de pachtovereenkomst ook moet geacht worden voor wat den duur betreft op de vroegere voorwaarden te zijn verlengd. (Art. 4.)

Onbillijk en onaannemelijk is het den huurder alléén de gevolgen te doen dragen der slechte landbouwjaren. Wanneer buiten de schuld van den pachter om, de opbrengsten aanzienlijk minder zijn dan wel verwacht werd, bij het aangaan der overeenkomst, moet de pachter gerechtigd zijn een evenredige vermindering der huursom te bekomen. (Art. 5).

Het is een gekend feit dat bij verhuringen per opbod van openbare goederen, afgunst, politieke wraak, enz., oorzaak zijn dat de gronden tot ondenkbare prijzen worden opgejaagd, vooral tot schade der kleinere landbouwers en soms ook tot schade der verhurende besturen. Daaraan wil artikel 6 een einde maken door deze gronden aan de liefhebbers toe te kennen bij verloting in perceelen van een halve hectaar, zoo deze perceelen niet aan eene pachthoeve vastgelegd zijn.

Het vaststellen van maximum-pachtprijzen door eene pachtcommissie wordt voorzien in artikel 7. In afwachting dat de landbouwkamers officieel tot stand komen zouden de samenstelling, bevoegdheden en vergoeding dezer commissies bij ministerieel besluit worden vastgelegd.

Artikel 9 geeft den huurder het recht zijne pacht af te staan of het gehuurde in zijn geheel voort te verhuren.

Het is voor onze landbouwers immer eene vernedering en rechtsmiskening geweest te moeten dulden, dat soms tegen hunnen wil in en meestal zonder de minste vergoeding, naar belofte van den eigenaar, elkeen onder voorwendsel van jagen, hunnen grond mag betreden en hunne vruchten vernietigen. Hoeveel schade werd er ten andere niet berokkend aan de vruchten der gronden palende aan bosschen en parken van grondeigenaars die in deze prachteigendommen, tot hun vermaak doch op kosten der landbouwers en tegen betaling van belachelijke vergoedingen, konijnen kweekten. En hoe dikwijls is het niet voorgekomen dat de landbouwer die het aandierf deze, ten koste van zijnen arbeid en zweet vetgemeste, schadelijke dieren aan te raken tot zware straffen werd veroordeeld. Tegen die om wraakroepende hatelijkheden wordt opgetreden door artikelen 13 en 14 van ons wetsvoorstel.

Zooals voorzien door artikel 15 wordt het aan den eigenaar toegelaten boomen te planten op de verhuurde gronden doch niet zonder toestemming van den huurder en mits voldoende schadeloosstelling.

Benevens de strafbepalingen die vervolgingen voorzien tegen deze die met kwaad inzicht inbreuk zouden gemaakt hebben op de bepalingen dezer wet,

bevat het voorstel ook een overgangsmaatregel die, tenzij de huurder er aan verzaakt, alle mondelinge of zonder termijn aangegane pachtovereenkomsten geldig maakt tot op 25 December 1927.

* * *

Dit voorstel van wijzigingen aan de pachtwet, is door den aard zelf van de ingewikkeldheid van het vraagstuk, vast en zeker onvolledig. Het heeft alleen willen trachten te verhelpen aan enkele schreeuwende onrechtvaardigheden, die tot nog toe den landbouwersstand in een onvrijen, minderwaardigen, vernederenden en voor hunne stoffelijke belangen hoogst schadelijken toestand hebben gehouden.

G. DE CLERCQ.

BIJLAGE VAN N° 293.**ANNEXE AU N° 293.**

Wetsvoorstel tot wijziging der wetgeving in zake pacht- en jacht-recht.

Proposition de loi modifiant la législation relative au bail à ferme et au droit de chasse.

EERSTE ARTIKEL.

Artikel 1713 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

Hoeven, weiden en landerijen kunnen enkel schriftelijk verhuurd worden; alle andere goederen schriftelijk of mondeling.

ARTICLE PREMIER.

L'article 1713 du Code civil est complété comme suit :

Les fermes, les prés et les terres ne peuvent être loués que par un acte écrit; tous les autres biens peuvent l'être par acte écrit ou verbalement.

ART. 2.

Pachtovereenkomsten over hoeven, weiden en landerijen worden aangegaan voor een bepaalden tijd, ten minste voor zes jaar ingeval de uitgestrektheid van wat totaal aan hoeven, weiden en landerijen door één eigenaar aan één huurder wordt verpacht, minder is dan één hectare, en voor ten minste negen jaar in geval van grootere uitgestrektheid.

Bij gebreke van den schriftelijken vorm wordt de verpachting geacht voor de bovengemelde termijnen van zes en negen jaar te zijn geschied.

Voor de verpachting van goederen, die aan Staat, provinciën, gemeenten of openbare besturen toebehooren, zullen de termijnen onderscheidenlijk negen jaar en vijftien jaar zijn.

Bij verkoop van verpachte goederen vóór het verstrijken van twee derden der te loopen huurtermijnen, zullen deze termijnen tot twee derden kunnen worden bekort, mits betaling, door den nieuwen eigenaar aan den huurder, van een vergoeding.

ART. 2.

Le bail de fermes, prés et terres est fait pour un temps déterminé, pour six années au moins quand la superficie totale des fermes, prés et terres louées par un seul et même propriétaire à un seul et même preneur est inférieure à un hectare, et pour neuf années au moins quand cette superficie dépasse un hectare.

A défaut d'acte écrit, le bail à ferme est censé fait pour le terme préindiqué de six et de neuf années.

Pour les baux de biens appartenant à l'État, aux provinces, aux communes ou aux administrations publiques, le terme préindiqué est respectivement de neuf années et de quinze années.

En cas de vente des biens loués avant l'expiration des deux tiers du terme fixé par le bail, ce terme peut être réduit aux deux tiers moyennant paiement d'une indemnité au preneur par le nouveau propriétaire.

Deze vergoeding zal bestaan uit een derde van den overeengekomen prijs voor het wegvallende deel van de oorspronkelijke pachttermijnen.

ART. 3.

De pachtvereenkomsten eindigen alleen door schriftelijke opzegging, gedaan ten minste één jaar vóór het einde van den termijn, zoo het de huurder is die opzelt, twee jaar zoo de verhuurder de opzegging doet.

Ingeval pachthoeve en landerijen een geheel uitmaken, wordt ook voor den huurder de opzeggingstermijn op twee jaar gesteld.

ART. 4.

Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door den volgende tekst :

. Bij gebreke van een behoorlijke opzegging wordt de pachtvereenkomst geacht, ook wat den duur betreft, op de vroegere voorwaarden te zijn verlengd.

Elk beding in strijd met deze bepaling is nietig.

ART. 5.

Artikel 1769 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

Ingeval, ten gevolge van buitengewone omstandigheden buiten de schuld van den pachter, de opbrengst van het jaar aanzienlijk minder is geweest dan bij het aangaan van de overeenkomst te verwachten was, mag de pachter een evenredige vermindering van de huursom vragen.

Dit recht vervalt na verloop van zes maanden na het eindigen van het huur-

Cette indemnité s'élève au tiers du prix convenu pour la partie déduite du terme primitif.

ART. 3.

Il ne peut être mis fin au bail à ferme que moyennant un congé écrit donné au moins une année avant l'expiration du terme s'il est donné par le preneur, et deux années avant cette expiration s'il l'est par le bailleur.

Si la ferme et les terres forment un seul bloc, le délai de congé de la part du preneur est également de deux années.

ART. 4.

L'article 1776 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

A défaut de congé dûment donné, le bail à ferme est censé prorogé aux conditions du contrat primitif, même pour ce qui regarde la durée du bail.

Toute clause contraire à cette disposition est nulle.

ART. 5.

L'article 1769 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

Si, par des circonstances extraordinaires indépendantes de la volonté du preneur, le rendement de l'année est notablement inférieur aux prévisions lors de la passation du contrat, le preneur peut réclamer une remise proportionnelle du prix de location.

Ce droit ne peut plus s'exercer au delà de six mois après l'expiration de

jaar, waarvoor de prijs verschuldigd is.

Ieder beding in strijd met deze bepaling is ongeldig.

Art. 6.

Hoeven, weiden en landerijen, die den Staat, provinciën, gemeenten of openbare besturen toebehooren, mogen, bij afwijking van de wetten en reglementen op het stuk, niet per opbod openbaar worden verhuurd. Telkenmale zich meerdere liefhebbers voor eenzelfde verpachting aanmelden, zal het lot den pachter aanwijzen.

Afzonderlijke perceelen, niet onmiddellijk aan pachthoeven aangesloten en die meer dan één halve hectare groot zijn, zullen voor de tehuurstelling worden verdeeld.

Art. 7.

De maximum-pachtprijs per hectare zal voor de verschillende hoeven, weiden en landerijen door eene door de wet voorziene pachtcommissie worden vastgesteld.

Elke pachtcommissie bestaat uit vijf leden, waarvan twee verhuurders, twee huurders en een landbouwkundige.

Deze commissie zal beraadslagen en beslissen over het vaststellen van den pachtprijs, het vermeerderen of verminderen daarvan, telkens op verzoek van een of meer belanghebbenden, die daarvoor ernstige redenen zullen opgeven.

In elk arrondissement zal een pachtcommissie van beroep worden ingesteld, bestaande uit vijf personen, waarvan twee verhuurders, twee huurders en een landbouwkundige.

l'année du bail, pour laquelle le fermage est dû.

Toute clause contraire à cette disposition est nulle.

Art. 6.

Par dérogation aux lois et règlements sur la matière, les fermes, prés et terres appartenant à l'État, aux provinces, aux communes ou aux administrations publiques ne peuvent faire l'objet d'une location publique aux enchères. Si plusieurs amateurs se présentent pour une seule et même location, le preneur sera désigné par le sort.

Des parcelles isolées, qui ne sont pas directement reliées à des fermes et dont la superficie est supérieure à un demi-hectare, sont réparties avant la mise en location.

Art. 7.

Le maximum du prix de location par hectare est fixé, pour les fermes, prés et terres, par une commission des fermages prévue par la loi.

Chaque commission des fermages est composée de cinq membres, dont deux bailleurs, deux preneurs et un agronome.

Cette commission délibère et se prononce sur la fixation du prix de location, la majoration ou la réduction de ce prix, et ce à la requête d'un ou de plusieurs intéressés, qui invoqueront, à cet effet, des motifs sérieux.

Dans chaque arrondissement, il est institué une commission d'appel des fermages, composée de cinq personnes dont deux bailleurs, deux preneurs et un agronome.

De samenstelling door verkiezing van de commissies, de bevoegdheid, de vergoedingen zullen bij ministerieel besluit worden vastgesteld.

ART. 8.

In artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek achter de woorden : « Indien de huurovereenkomst » (si le bail) worden de volgende woorden ingelascht : « van andere goederen dan hoeven, weiden en landerijen ».

ART. 9.

Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

De huurder van pachthoeven, weiden of landerijen heeft het recht zijn pacht af te staan of voort te verhuren.

Elk tegenstrijdig beding is nietig.

Afstand of voortverhuring van een deel van het gepachte is niet toegelaten dan met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van den eigenaar.

ART. 10.

Artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« ... ook niet door den verkoop der verhuurde goederen, behoudens wat voorzien wordt door art. 2, 4^e lid. »

ART. 11.

In de artikelen 1743, 1744, 1748, eerste lid, 1749 van het Burgerlijk Wetboek vallen de woorden « de (n) pachter (s) of » weg.

ART. 12.

De artikelen 1714, 1748, tweede lid, 1763, 1767, 1770, 1774, 1775 van het Burgerlijk Wetboek vervallen.

La constitution des commissions par voie d'élection, leur compétence, ainsi que les indemnités seront réglées par arrêté ministériel.

ART. 8.

A l'article 1736 du Code civil, les mots « d'autres biens que des fermes, prés et terres » sont intercalés immédiatement après les mots : « Si le bail ».

ART. 9.

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

Le preneur de fermes, prés ou terres a le droit de céder son bail ou de sous-louer.

Toute clause contraire est nulle.

La cession ou la sous-location d'une partie des biens affermés n'est autorisée que moyennant le consentement exprès et écrit du propriétaire.

ART. 10.

L'article 1742 du Code civil est complété comme suit :

« ... ni par la vente des biens loués, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2, alinéa 4. »

ART. 11.

Aux articles 1743, 1744, 1748, § 1^{er}, 1749 du Code civil, les mots « ou le (s) locataire (s) » sont supprimés.

ART. 12.

Les articles 1714, 1748, § 2, 1763, 1767, 1770, 1774, 1775 du Code civil sont supprimés.

ART. 13.

Het is den eigenaar verboden boomen te planten op verhuurde landerijen en weilanden tenzij met toestemming van den huurder.

Deze faculteit mag nochtans niet voorzien worden in het geschreven huurceel en is in gebeurlijk geval niet bindend voor den huurder.

In het geval bepaald in alinea 1 heeft de huurder altijd het recht, op het einde van den pachttermijn schadeloosstelling te eischen voor de gebeurlijke minderwaarde van den grond.

Het hout voortkomende van den snoei der boomen behoort aan den huurder.

ART. 14.

De huurder van landerijen, weiden en bosschen oefent van rechtswege het jachtrecht op de gehuurde goederen uit.

Elk beding in strijd met deze bepaling is nietig.

ART. 15.

Artikel 7 der wet van 4 April 1900 op de Jacht wordt gewijzigd als volgt :

Konijnen mogen ten allen tijde en op alle wijzen, ook door middel van vuurwapens, onschadelijk worden gemaakt.

ART. 16.

Met een gevangenisstraf van acht dagen tot één maand en met een geldboete van 26 frank tot 2,000 frank wordt gestraft hij die, met kwaad inzicht, inbreuk maakt op de bepalingen van deze wet betreffende de huurtermijnen, of die een hooger huur

ART. 13.

Il est interdit au propriétaire de planter des arbres sur des terres ou des prés loués, si ce n'est avec le consentement du preneur.

Cette faculté ne peut toutefois être prévue dans l'acte de bail écrit et n'engage pas, le cas échéant, le preneur.

Dans le cas prévu à l'alinéa 1^{er}, le preneur a toujours le droit de demander, à l'expiration du bail, une indemnité pour la moins-value éventuelle de la terre.

Le bois provenant de la taille des arbres appartient au preneur.

ART. 14.

Le preneur de terres, prés et bois exerce de plein droit le droit de chasse sur les lieux loués.

Toute clause contraire à cette disposition est nulle.

ART. 15.

L'article 7 de la loi du 4 avril 1900 sur la chasse est modifié comme suit :

Les lapins peuvent être détruits en tout temps et par tous moyens, même à l'aide d'armes à feu.

ART. 16.

Sera puni d'une peine d'emprisonnement de huit jours à un mois et d'une amende de 26 francs à 2,000 francs celui qui méchamment aura contrevenu aux dispositions de la présente loi relatives à la durée du bail ou qui aura imposé ou accepté un prix de location

afdwingt of aanvaardt dan is bepaald door de pachtcommissie, bij de wet ingesteld.

De poging tot het wanbedrijf wordt met dezelfde straffen gestraft.

Overgangsbepaling.

Mondelinge pachtvereenkomsten en alle pachtvereenkomsten zonder termijn aangegaan, die van kracht zijn bij het in werking treden van deze wet, zullen geldig zijn tot 25 December 1927, tenzij intusschen de huurder schriftelijk aan het voordeel van deze bepaling verzaakt.

supérieur à celui fixé par la commission des fermages, instituée par la présente loi.

Toute tentative d'infraction sera punie des mêmes peines.

Disposition transitoire.

Tout bail verbal et tout bail conclu sans indication de terme, existant lors de la mise en vigueur de la présente loi, restera valable jusqu'au 25 décembre 1927, à moins que le preneur ne renonce par écrit au bénéfice de cette disposition.

G. DECLERCQ.
