

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 24 MAI 1928.

PROJET DE LOI PORTANT REVISION DES ARTICLES DU CODE CIVIL RELATIFS AU BAIL A FERME (1).

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (2), PAR M. VAN DIEVOET.

MESSIEURS,

Le projet de loi portant revision des articles du Code civil relatifs au bail à ferme a été transmis au Sénat le 5 mai 1927. M. Mullie a fait rapport au nom de la Commission de l'agriculture, le 7 juillet 1927. La discussion a été entamée le 9 novembre 1927, et le vote sur l'ensemble a eu lieu le 13 décembre : le projet a été adopté par 85 membres, le groupe socialiste s'étant abstenu, parce que l'assemblée avait réduit la durée minima du bail de 9 ans à 3 ans.

A l'exception de l'article réglant cette durée, le Sénat a approuvé toutes les dispositions de notre projet. Tels articles qui, sur certains bancs de la Chambre, avaient été taxés de déraisonnables et même de révolutionnaires, ont été approuvés sans discussion par les Sénateurs de tous les partis, et l'honorable Ministre de l'agriculture a pu déclarer, sans rencontrer de contradicteurs, que la réforme proposée était sage et modérée. Il résulte d'ailleurs du rapport de la Commission de l'agriculture et du vote du Sénat, que la plupart des réformes proposées par la Chambre peuvent être considérées, dès aujourd'hui, comme acquises.

Un point reste en discussion : c'est celui de la durée minima des baux. Les deux thèses se sont à nouveau affrontées au sein de votre section centrale, qui, par 4 voix contre 3, a rétabli la durée de 9 ans. Les arguments des partisans et des adversaires du bail obligatoire de 9 ans sont exposés dans deux notes annexées au présent rapport.

ARTICLE PREMIER.

Décès du fermier.

Cet article a été amendé par le Sénat. Les changements intervenus sont sans grande importance : ils se rapportent à la résiliation du bail par les héritiers du preneur et aux conventions par lesquelles il est dérogé à leurs droits.

(1) Projet de loi, amendé par le Sénat n° 32.

(2) La Section centrale, présidée par M. Brunet, était composée de MM. Lepage, Carlier, Van Dievoet, de Pierpont, De Keersmaecker, Pierco.

Résiliation du bail par les héritiers du preneur. — Suivant le texte de la Chambre, les héritiers du preneur pouvaient renoncer à la continuation du bail, à la condition d'exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès; en ce cas, l'occupation devait prendre fin à la première échéance du bail postérieure au congé, alors même que la date du congé serait proche de celle de l'échéance. Le rapport de M. Mullie faisait observer que si les héritiers donnaient congé à la veille d'une échéance du bail, ils pourraient quitter les lieux le lendemain du congé, ce qui placerait le bailleur dans l'impossibilité de relouer pour l'année suivante. De là l'amendement du Sénat : « Le congé ne produira ses effets que trois mois après sa date. ». Si le délai entre le congé et la première échéance est inférieur à trois mois, l'occupation ne prendra fin qu'à la deuxième échéance.

Conventions dérogatoires. — L'article premier du texte de la Chambre ne souffrait aucune dérogation. Le Sénat propose de dire : « Les dispositions des alinéas qui précèdent sont applicables nonobstant toutes conventions contraires antérieures au décès. » Le rapport de la Commission de l'Agriculture déclare à ce sujet : « Il peut y avoir opportunité à permettre, après la mort du preneur, des arrangements nouveaux entre le bailleur et les héritiers, tel un accord librement consenti mettant fin à l'occupation du bien loué à une date plus rapprochée que celle prévue au texte. »

Le Sénat s'est rallié sans discussion aux deux amendements, et votre section centrale vous propose de les approuver.

ART. 3.

Aliénation du bien loué.

L'économie du projet de loi n'est guère différente de celle du droit en vigueur. En cas de vente, le fermier peut achever son terme, malgré l'aliénation, à la double condition : a) que le bail soit authentique ou qu'il ait date certaine; et b) que le propriétaire ne se soit pas réservé le droit de faire expulser le fermier en cas d'aliénation (Code civil, art. 1743).

Si les conditions indiquées ne se trouvent pas remplies, l'acquéreur pourra expulser le fermier. Mais le projet impose à l'acquéreur qui fait usage de la faculté d'expulsion une mesure d'équité consistant à donner un préavis de deux ans.

Notre texte ajoutait : « Toute renonciation du fermier aux droits résultant de l'alinéa précédent est nulle, à moins qu'elle ne soit postérieure à l'aliénation du bien loué ». On ne peut, sans restriction, valider les conventions contraires, car la clause dérogatoire deviendrait bientôt de style. Mais rien ne paraît empêcher le fermier de renoncer à son droit au préavis, une fois l'aliénation faite : dès ce moment il agit librement et en pleine connaissance de cause.

Le Sénat a adopté un texte différent : « Toute renonciation du fermier aux droits résultant de l'alinéa précédent est nulle, à moins qu'elle n'ait été faite au cours du bail par acte authentique ou par déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien loué. »

On a reproché au texte de la Chambre sa forme trop rigide. Ce texte aurait eu pour conséquence de placer le bailleur dans l'impossibilité de faire avec son

acheteur un contrat définitif, avec stipulation de mise en possession avant l'expiration du délai de préavis. En effet, le fermier ne pourrait valablement s'engager que dès l'instant où la vente serait devenue parfaite. Tout accord antérieur serait juridiquement inopérant, et le fermier qui aurait consenti à partir plus tôt pourrait impunément revenir sur la parole donnée, empêchant ainsi le vendeur de tenir son propre engagement vis-à-vis de l'acquéreur.

Toutefois, le Sénat paraît avoir dépassé la mesure, en permettant les renonciations du fermier à tout moment « *au cours du bail* ». En effet, l'intérêt du vendeur à s'assurer de la date du départ du fermier n'existe vraiment qu'à l'époque de la vente. D'autre part, il ne faut pas que le bailleur obtienne de son fermier dès le lendemain de la conclusion du bail, une renonciation générale dont il pourra être fait usage quand il lui plaira. Votre section centrale vous propose d'en revenir au texte qui avait été proposé d'abord par la Commission de l'agriculture du Sénat, et qui ne validait que les renonciations faites *dans les trois mois* précédant la date de la vente. Cette formule sauvegarde tous les intérêts respectables.

Quant à la condition de forme introduite par le Sénat, elle est excellente. L'acte authentique fait foi de sa date, il ne permet pas la manœuvre qui consisterait à faire signer par le fermier, lors de la conclusion du bail, une renonciation non datée, et qu'on postdaterait quand le moment serait venu d'en faire usage. La déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix a été introduite pour permettre l'économie des frais d'un acte notarié. « Les parties, disait M. Moyersoen, auteur de l'amendement, comparaitront devant le juge de paix, qui les interrogera; c'est le sens des mots « sur interpellation » : elles feront constater leur accord ». (*Ann. parl.*, Sén., 17 nov. 1927, p. 58.) La renonciation n'existera que si le fermier comparait et se déclare d'accord.

Certains partisans du bail légal de neuf ans, impressionnés par l'argument que ce bail rend les biens indisponibles pour une longue période, se sont demandé s'il n'y aurait pas lieu de modifier l'article 1743 et d'énoncer formellement la règle « vente passe louage ». Votre section centrale n'a pas été de cet avis. Le changement n'est pas nécessaire : en effet, si le contrat n'a pas été fait par écrit, le droit de mettre fin au bail existe; si les parties rédigent un bail, il leur appartient d'y inscrire une clause permettant l'expulsion. D'autre part, il y aurait des inconvénients sérieux, au point de vue de la stabilité de l'occupation du fermier, à déclarer qu'en l'absence de toute disposition formelle du bail, la vente met fin au louage. Le Code civil est plus généreux pour le fermier.

ART. 5.

Liberté de culture.

Cet article, tant discuté à la Chambre, n'a donné lieu à aucune opposition au Sénat. Celui-ci a apporté une petite ajoute à notre texte. Nous avons décidé, à la demande de l'honorable M. Masson, d'autoriser les clauses « relatives à l'obligation du fermier d'opérer la restitution du bien loué dans un état équivalent à celui qu'il avait à son entrée ». Le Sénat a intercalé les mots : ... « au point de vue des emblavements ». Le rapport de M. Mullie explique la raison qui a inspiré l'amendement : « L'ajoute précise l'obligation du fermier et répond aux intentions des auteurs du texte de la Chambre. Ceux-ci ont voulu

respecter les conventions qui règlent les emblavements que le fermier sortant doit abandonner au fermier entrant, pour que celui-ci puisse reprendre dès le début, une culture normale ».

L'amendement fut admis sans discussion au Sénat, et votre section centrale vous invite à vous y rallier.

ART. 6.

Durée du bail.

Cet article a fait l'objet de plusieurs changements importants.

Durée du bail. — En vue de marquer que la durée indiquée au texte ne constitue qu'un minimum, et que les parties peuvent librement contracter pour un terme plus long, M. Beauduin a fait admettre au Sénat la disposition de principe que voici : « La durée du bail d'un bien rural est fixée par les parties. » Ce texte est de nature à dissiper un malentendu qui paraît exister dans certains milieux.

Votre section centrale l'accepte à l'unanimité.

Le texte du Sénat continue : « Toutefois cette durée ne peut être inférieure à trois ans, nonobstant toutes clauses et tous usages contraires. » Pour les motifs qui seront indiqués à l'Annexe I et malgré les inconvénients exposés à l'Annexe II, la majorité de votre section centrale a remplacé *trois* par *neuf*.

Par 3 voix contre 2 et 1 abstention, Votre section centrale propose de compléter ce texte comme suit : « Néanmoins le preneur a le droit de mettre fin au bail à l'expiration de la troisième ou de la sixième année, à condition de donner le préavis de congé deux années avant la fin du triennat. » C'est qu'un fermage établi pour neuf années peut causer la ruine du fermier si le tanx est excessif, et même si, en l'absence de toute exagération, les conditions économiques de l'exploitation viennent à se modifier considérablement au cours des neuf années d'occupation. Il y a lieu de remarquer que cette disposition ne s'appliquerait que « lorsque les parties n'ont pas fixé la durée du bail »

Terrains expropriés. — Au 2°, le Sénat a intercalé, après le terme « expropriés » celui-ci : « ou acquis pour cause d'utilité publique ». Cette rédaction, proposée par M. Moyersoen, répond aux intentions de la Chambre, exposées dans notre rapport complémentaire. L'emplacement du mot écarte tout doute sur la portée du texte.

Terrains à bâtir ou à destination industrielle. — La rédaction du 3°, telle qu'elle avait été arrêtée par la Chambre, a été critiquée au Sénat comme trop vague, et comme pouvant donner lieu à des manœuvres en vue de soustraire à la loi des terrains qui ne sont pas, en réalité, des terrains à bâtir ou à destination industrielle. Néanmoins, le Sénat a maintenu le texte. M. Croquet avait proposé de spécifier que ces terrains devraient être tels *de par leur situation et l'aménagement public ou privé de leur voisinage*. Reprenant cette idée, votre section centrale vous propose de dire : 3° A celles qui concernent des terrains qui, vu leur situation, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels au moment du bail. La double condition est ainsi mise en relief : il faut, d'abord, que le terrain ait *réellement* le caractère visé au texte, et, ensuite, que la *convention* des parties lui ait formellement reconnu ce caractère.

Terrains loués au personnel. — Le 4° de la Chambre ne se rapportait qu'aux terrains loués à son personnel par le fermier. Le Sénat y ajoute ceux loués à son personnel par le cultivateur propriétaire. La raison est la même, et votre section centrale accepte la modification.

Locations faites dans un but philanthropique. — Le 7° de l'article, tel qu'il est sorti des délibérations du Sénat, fait échapper à la loi les « locations faites dans un but philanthropique ». M. Moyersoén avait d'abord introduit un amendement visant l'œuvre du coin de terre. La Commission du Sénat adopta le libellé que voici : « Aux locations faites à des œuvres à but philanthropique ». M. Moyersoén proposa le texte beaucoup plus large qui est devenu le 7°. L'honorable Ministre de l'agriculture a déclaré au Sénat que ce texte lui paraissait inutile, une convention faite dans un but d'assistance pure n'étant pas un bail à ferme. Notre loi s'applique aux terrains destinés à la culture, y compris la culture maraîchère, mais non aux petits jardins légumiers, donnés en location par l'œuvre du coin de terre, ou même par des particuliers. Votre section centrale vous propose, à l'unanimité, de biffer la disposition, comme pouvant donner lieu à des discussions et à des abus.

Occupation personnelle. — La section centrale ayant rétabli la durée de neuf années minimum, il y a lieu d'intercaler à nouveau le texte permettant au bailleur de louer pour une durée plus restreinte, dans le cas où il prévoit qu'il pourra avoir lui-même besoin du terrain loué. Cette disposition avait été écartée par le Sénat comme étant sans objet, dans un système qui fixe la durée du bail légal à trois années.

Un membre de la section centrale a proposé de donner à ce droit du bailleur la forme d'une faculté de résiliation, ce qui aurait présenté cet avantage, à son avis considérable, de permettre la reprise, en vue d'une occupation personnelle, à tout bailleur, alors même que le contrat n'aurait pas été fait par écrit. La section centrale a écarté cette idée, par 4 voix contre 2.

Le dernier paragraphe de l'article 6 permet aux parties de mettre fin au bail avant terme, moyennant l'accomplissement de certaines formalités : un acte authentique ou une comparution devant le juge de paix. L'idée du Sénat a été de faire dépendre de l'accomplissement de la formalité la validité de la résiliation de commun accord. S'il en est ainsi, le texte n'est pas bien rédigé. Nous proposons de le modifier comme suit :

« Les parties peuvent mettre fin au bail en cours, à condition que leur accord soit constaté par un acte notarié ou par une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien. Faite sous toute autre forme, la convention de résiliation est nulle et non avenue ».

ART. 7.

Préavis de congé.

Le Sénat a complété l'alinéa 1^{er} de cet article, sans en modifier la portée.

L'alinéa 3 introduit une disposition analogue à celles qui figurent aux articles 3 (aliénation du bien loué) et 6 (durée du bail). Le Sénat a voulu donner à la loi plus de souplesse, tout en prenant des mesures en vue d'empêcher les abus. Le

préavis de congé est d'ordre public : en principe, le preneur ne peut renoncer à son droit. Tant qu'il n'a pas reçu congé, il doit être assuré de pouvoir continuer son exploitation pendant au moins deux années. Mais voici quelqu'un qui, ayant reçu le préavis, a cherché et découvert une autre ferme libre immédiatement ou dans un an ; le bailleur, de son côté, a trouvé un nouveau fermier qui, lui aussi, désire commencer la culture avant l'expiration des deux années de préavis. En pareil cas, rien ne doit empêcher les parties de s'entendre pour mettre anticipativement fin au contrat. C'est cette idée qu'exprime l'alinéa 3, qui prescrit d'ailleurs les mêmes formalités que les dispositions correspondantes des articles 3 et 6.

L'alinéa 4 a subi deux changements en vue de le mettre en concordance avec le texte nouveau. Il s'agit d'abord de terrains expropriés *ou acquis* pour cause d'utilité publique (voir plus haut). La disposition impose ensuite un préavis de congé de trois mois pour les locations faites dans un but philanthropique : cette partie de l'alinéa doit disparaître, si la Chambre suit la section centrale, et abandonne le 7° de l'article 6.

Le dernier alinéa de l'article 7 est nouveau. Il déclare que la location d'une parcelle de terre louée à un ouvrier comme accessoire d'un contrat de travail prendra fin de plein droit à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de travail. Le cas n'était pas réglé par le texte de la Chambre. Il devait l'être. La section centrale se rallie au changement.

ART. 8.

Tacite reconduction.

Cet article n'a fait l'objet que de certaines modifications de forme sans importance, et que la section centrale approuve.

ART. 9.

Indemnité de sortie.

Paragraphe 1^{er}. — Le § 1^{er} du Sénat s'écarte des dispositions admises par la Chambre, tant au point de vue de la faculté pour le fermier de faire des plantations et travaux qu'au point de vue des droits que ces plantations et travaux font naître à son profit.

Une première restriction figure à l'alinéa 1^{er} : le fermier ne peut faire que les constructions, ouvrages et travaux *non nuisibles au propriétaire*. Le Sénat a été inspiré par cette idée que la liberté du fermier ne peut préjudicier aux intérêts légitimes du propriétaire. Le rapport donne un exemple : la construction d'un hangar gênant la vue que le propriétaire pourrait avoir de son habitation. Votre section centrale n'a pas approuvé cette ajoute : le texte est vague et pourrait, dans l'application, s'étendre à des hypothèses multiples, qu'il est impossible de prévoir. Est-il bien nécessaire ? Le fermier ne peut faire d'autres travaux que ceux qui sont « utiles à sa jouissance et conformes à la destination du bien loué ». Il y a abus dès que le fermier cesse d'agir en bon père de famille. Quant à l'exemple donné, il semble purement théorique : où est le fermier qui établira, contre le gré de son propriétaire, des constructions coûteuses ? La crainte du

congé et la menace de l'enlèvement forcé des travaux, lors du départ, sans aucune indemnité lui feront passer la fantaisie.

Le Sénat a apporté un changement plus important au texte de la Chambre. Il n'admet pas que le fermier ait le droit, nonobstant toute convention contraire, de faire des plantations : le motif allégué, c'est qu'il peut être difficile de concilier cette liberté avec le droit que le contrat de bail peut réserver au propriétaire, de planter lui-même sur le bien loué. L'argument ne paraît pas très fort : le droit du bailleur de planter des arbres de haute futaie se concilie parfaitement avec celui du fermier de planter d'arbres fruitiers une prairie située à proximité du corps de ferme. La plantation d'un verger augmente la valeur du bien, et il y a lieu d'encourager la culture fruitière. C'est pourquoi votre section centrale n'a pu se résoudre à valider la prohibition des plantations à faire par le fermier, étant entendu que la faculté est limitée par la destination du bien loué.

En ce qui concerne les droits du fermier sur ses constructions et travaux, le texte du Sénat n'est pas identique à celui de la Chambre. Le Sénat ne permet pas au fermier d'enlever ce qu'il a construit avec le consentement écrit du bailleur, cet accord entraînant d'autre part pour le bailleur l'obligation de payer l'indemnité convenue ou, à défaut de convention, l'indemnité légale (art. 9, § 1^{er}, al. 2). Ce changement peut être approuvé.

Si les constructions et travaux ont été faits sans le consentement écrit du bailleur, le fermier a la faculté de les enlever. Mais le bailleur peut, en tout temps et au plus tard trois mois après le congé, signifier sa volonté, soit d'exiger l'enlèvement, soit de retenir les ouvrages. Dans ce dernier cas, le fermier ne peut enlever ceux-ci, mais il peut exiger une indemnité.

Ces dispositions, que votre Section centrale adopte, doivent s'appliquer aux plantations, tout comme aux constructions, travaux et ouvrages divers. Si le bailleur a donné son consentement écrit, le fermier ne pourra enlever les arbres, mais le bailleur lui devra une indemnité. Si le bailleur n'a pas donné ce consentement, le fermier peut enlever les arbres, et le bailleur peut même l'y contraindre. Si le bailleur exprime, dans le délai voulu, le désir de reprendre le verger, le fermier ne peut plus user de son droit de disposer de la plantation, ce droit étant remplacé par un droit d'indemnité.

Quelle est cette indemnité?

Aux termes du projet de la Chambre, elle est égale à la plus-value qui résulte, pour le bien loué, des plantations, constructions ou ouvrages (art. 9, § 3). Au contraire, suivant le projet du Sénat, l'indemnité peut être fixée par une convention faite lors de l'octroi de l'autorisation (art. 9, § 1^{er}, al. 2). En l'absence de semblable convention, l'indemnité est, en principe, égale à la valeur des améliorations à la fin du bail, eu égard à la destination du bien loué, mais avec cette importante restriction que cette valeur *ne peut être supérieure aux impenses faites par le fermier* (art. 9, § 1^{er}, al. 2 et 5). Cette restriction ne s'applique pas à l'indemnité due du chef de plantations effectuées par le fermier. « Il serait injuste, disait, au Sénat, le rapporteur M. Mullie, de n'accorder pour les plantations, par exemple pour un verger en plein rapport, que les impenses faites ». De là l'alinéa 8 du § 1^{er} du Sénat.

Les plantations rentrant désormais dans la règle générale, quant au droit de les établir, la section centrale a pu régler la question très simplement, en rédigeant comme suit la finale des alinéas 2 et 5 : « *sauf pour les plantations, l'indemnité ne peut être supérieure aux impenses faites par le fermier* ».

Paragraphe 2. — Le § 2 du Sénat s'écarte, sous certains rapports, des textes correspondants du projet de la Chambre.

L'alinéa 1 accorde une indemnité au fermier du chef des améliorations aux bâtiments, ce que ne faisait pas notre texte. L'innovation est excellente.

L'alinéa 2 réduit au montant des dépenses l'indemnité due au locataire, ce qui est conforme au principe admis pour les plantations, constructions et ouvrages. Le texte du Sénat omet de dire que la valeur doit s'établir au moment de la sortie de ferme. Votre section centrale vous propose une rédaction plus complète, qui ne change pas la portée de l'article :

« L'indemnité due du chef des pailles, engrais, arrière-engrais, avances aux cultures et améliorations est égale à leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination du bien loué, sans qu'elle puisse dépasser le montant des impenses faites par le fermier. »

L'alinéa 3 est nouveau. Si le bailleur prouve que le preneur a reçu gratuitement, lors de son entrée, les engrais, arrière-engrais, etc. existant à cette époque, l'indemnité sera égale à la valeur de la différence entre les quantités reçues et les quantités abandonnées. Exemple : Le fermier a reçu gratuitement, en 1920, 20,000 kilogrammes de pailles; en 1929, lors de sa sortie, il en abandonne 22,000 kilogrammes à son successeur. Il aura droit à la valeur de 2,000 kilogrammes de pailles, prix de 1929. Cette disposition est juste : il ne serait pas équitable que le fermier touchât, lors de sa sortie, une indemnité pour avoir délaissé 20,000 kilogrammes de pailles qu'il a obtenus gratuitement. D'autre part, la disposition facilitera la généralisation du principe de l'indemnité à tout le pays. Le Code civil (art. 1778) obligeait le fermier sortant à laisser les pailles et engrais de l'année, et la coutume étendait cette obligation aux foins et fumures; en outre, le fermier fait certains emblavements de fourrages et autres, dont profitera son successeur. Ces valeurs et prestations du fermier sortant se compenseront à due concurrence avec celles qu'il a reçues lui-même. « Si cependant, déclare le rapport du Sénat, le sortant laisse plus qu'il n'a trouvé à son entrée, il lui sera attribué la valeur de la différence. » La section centrale a modifié le texte, sans en changer la portée.

Paragraphe 5. — Le texte de la Chambre annulait toutes conventions et tous usages qui suppriment ou qui restreignent les droits conférés aux parties. Le texte du Sénat maintient cette disposition, mais rend licites, dans des cas déterminés, les conventions particulières des parties, moyennant certaines garanties de forme (§ 5, al. 1^{er}).

Le deuxième alinéa du § 5 permet l'établissement d'un forfait pour la mise en valeur des terrains incultes ou en mauvais état de culture, et ce, en vue de ne pas contrarier cette mise en valeur. L'amendement n'était pas bien nécessaire, semble-t-il : le § 1^{er} permet pareilles conventions pour les constructions, ouvrages et travaux. Quoi qu'il en soit, le texte spécifie deux conditions : il faut a) qu'il s'agisse d'une mise en valeur véritable, ce qui exclut les améliorations apportées à une terre de culture qui aurait été simplement négligée; b) que les terrains aient été déclarés tels au moment du bail (Rapp. Sénat).

Le texte proposé par la section centrale à la même portée que celui du Sénat.

ART. 12.

Disposition transitoire.

En principe, la loi que nous élaborons sera sans effet sur les baux en cours au moment de sa mise en vigueur. Le texte de la Chambre portait une exception pour les congés donnés après le 1^{er} février 1927 : ceux-ci n'auraient d'effet qu'une année ou deux années après leur date. La Commission du Sénat a écarté cette exception par un double motif, tout d'abord pour ce qu'elle appelle le principe fondamental de la non-rétroactivité des lois, ensuite à cause des difficultés d'application qui résulteraient du texte de la Chambre. Mais, ainsi que le même rapport l'indique très exactement, les dispositions de la loi s'appliqueront dès que le bail prendra fin, soit qu'il y ait changement du fermier, soit qu'il intervienne un nouveau contrat entre les mêmes parties, soit que l'occupation du fermier se trouve prorogée pour un nouveau terme par une reconduction tacite.

Votre section centrale estime qu'il y a lieu de compléter le texte du Sénat. Car, s'il est vrai que la disposition admise par la Chambre pouvait prêter le flanc à la critique, il n'est pas admissible, d'autre part, que les contrats en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi échappent, pendant des années, à la disposition d'ordre public que constitue le préavis de congé. Supposons un contrat conclu en 1928 pour neuf années, et la loi entrant en vigueur en 1929 : peut-il être permis de mettre fin à cette convention, sans préavis, en 1937, c'est-à-dire huit années après l'entrée en vigueur de la loi? Ce serait retarder, sans raison aucune, la mise en vigueur de la loi pour un grand nombre de baux, et pour de longues années.

C'est pourquoi votre section centrale vous propose l'amendement suivant :

« Toutefois, à partir de cette date, il ne pourra être mis fin à pareils baux, sans observer le préavis de congé prévu à l'article 1775. Le préavis sera donné deux années au moins avant l'expiration du bail, si le temps restant à courir, à dater de l'entrée en vigueur de la loi, dépasse trois ans, une année avant cette expiration si le temps restant à courir dépasse deux ans, et six mois avant cette expiration si le temps restant à courir ne dépasse pas deux ans.

» Si le bailleur justifie avoir loué le bien à un tiers avant l'entrée en vigueur de la loi, le juge de paix du canton de la situation du bien pourra abréger les délais ci-dessus. Il statuera sans appel. »

Personne ne sera pris au dépourvu : les contractants auront largement le temps de donner congé, après qu'ils auront pris connaissance de la nouvelle législation : on remarquera, en effet, que le délai de préavis prescrit est fixé suivant le temps que le bail aura encore à courir, et que les intéressés disposeront, en règle générale, d'une année au moins à partir de l'entrée en vigueur de la loi, pour faire connaître leur volonté de mettre fin à la convention.

Il n'est d'exception à cette règle que pour les baux qui sont proches de leur échéance. En effet, le texte prescrit un délai de six mois pour tous les baux n'ayant pas plus de deux ans à courir. Ceci comprend les baux dont l'échéance se place quelques mois après l'entrée en vigueur de la loi.

Dans ce cas, il est possible que le congé ne pourra être donné que pour l'année suivante, et le bail se trouvera donc forcément prorogé d'une année.

Votre section centrale a cru qu'entre les deux intérêts opposés, ici en présence, l'équité exige que l'on préfère celui du locataire. L'expulsion brusque et inopinée est, en effet, considérée par tout le monde comme un abus fâcheux.

Il a été déclaré, à plusieurs reprises, que la disposition transitoire de la Chambre était inapplicable dans les cas où le propriétaire aurait contracté avec un autre locataire avant l'entrée en vigueur de la loi. Votre section centrale a tenu compte de cette critique. En pareil cas, le juge de paix pourra abréger le délai, il statuera en équité, et sans appel. Ainsi nous croyons avoir respecté tous les intérêts dans la mesure du possible, et nous vous soumettons, avec confiance, le texte ainsi modifié.

Votre section centrale vous invite à examiner et à voter sans retard le projet de loi : l'entrée en vigueur de la réforme nous fera sortir d'une période d'instabilité et de discussions, dont la prolongation serait nuisible aux bons rapports entre propriétaires et locataires de biens ruraux.

Le Rapporteur,
E. VAN DIEVOET.

Le Président,
E. BRUNET.

**Amendements
de la section centrale.**

ART. 3.

Rédiger comme suit l'alinéa 2 :

La renonciation du fermier aux droits résultant de l'alinéa précédent ne peut être faite que par acte authentique ou par déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien ; *elle ne peut précéder de plus de trois mois la date de la vente, le tout à peine de nullité.*

ART. 6.

A l'alinéa 1^{er} : remplacer « trois » par « neuf ».

Rédiger comme suit l'alinéa 2 :

Lorsque les parties n'ont pas fixé la durée du bail, celui-ci est fait pour *neuf* années, nonobstant tous usages

**Amendementen
van de middenafdeeling.**

ART. 3.

De tweede alinea doen luiden als volgt :

De afstand door den pachter van de uit de vorige alinea voortvloeiende rechten kan slechts gedaan worden bij authentieke akte of bij verklaring, op ondervraging afgelegd voor den vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is; *hij mag den datum van verkoop niet meer dan drie maanden voorafgaan, alles op straffe van nietigheid.*

ART. 6.

In de eerste alinea « drie » vervangen door « negen ».

De tweede alinea doen luiden als volgt :

Wanneer partijen den duur van de pacht niet hebben vastgesteld, is deze gesloten voor *neven* jaar, niettegen-

contraires. Néanmoins le preneur a la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de la troisième ou de la sixième année, à condition de donner préavis de congé deux années avant la fin du triennat.

Rédiger comme suit le 3° :

A celles qui concernent des terrains qui, vu leur situation, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels au moment du bail.

Supprimer le 7° et introduire une disposition nouvelle ainsi conçue :

7° Lorsque le bailleur s'est réservé le droit de reprendre le bien loué dans un délai prévu par le bail, pour l'exploiter lui-même ou le faire exploiter par ses enfants ou descendants, ou ceux de son conjoint : l'ancien occupant aura droit à des dommages-intérêts s'il n'est pas maintenu en possession, et si celui au profit de qui la réserve a été inscrite au bail n'occupe pas le bien dans les six mois du délaissement, ou si l'occupation est fictive.

Rédiger comme suit le dernier alinéa de l'article :

Les parties peuvent mettre fin au bail en cours à condition que leur accord soit constaté par un acte notarié ou par une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien. Faite sous toute autre forme, la convention de résiliation est nulle et non avenue.

ART. 7.

A l'alinéa 4, supprimer les mots : « ou de locations faites dans un but philanthropique ».

staande elk strijdig gebruik. Nochtans heeft de pachter het recht om de pacht te doen ophouden bij het verstrijken van het derde of van het zesde jaar, mits de opzegging te doen twee jaar vóór het einde van den driejarigen termijn. »

N° 3° doen luiden als volgt :

3° Op die welke gronden betreffen welke, gezien hun ligging, moeten worden beschouwd als bouwgronden of als gronden voor industrieel gebruik bestemd, mits zij, op het oogenblik van de pacht, als zoodanig werden aangegeven.

N° 7° weglaten en een nieuwe bepaling inlasschen, luidende :

7° Wanneer de verpachter zich het recht heeft voorbehouden het verhuurde goed terug te nemen binnen een door de pachtovereenkomst voorzienen termijn, om het zelf in bedrijf te nemen of het door zijn kinderen of afstammelingen of door die van zijn echtgenoot te doen in bedrijf nemen : de vroegere huurder zal recht hebben op schadevergoeding zoo hij niet in bezit wordt gelaten en zoo degene, te wiens behoeve het voorbehoud in de pachtovereenkomst werd geschreven, het goed niet in gebruik neemt binnen zes maanden na de verlating, of zoo het gebruik gefingeerd is.

De slotalinea van het artikel doen luiden als volgt :

Partijen kunnen de loopende pacht doen ophouden, op voorwaarde dat hun accoord wordt vastgesteld bij een notariële akte, of bij een verklaring op ondervraging gedaan voor den vrede-rechter van het kanton waar het goed gelegen is. De opzeggingsovereenkomst, onder elken anderen vorm gesloten, is nietig en zonder waarde.

ART. 7.

In de 4^{te} alinea, de woorden : « of pachten gesloten met een menschlievend doel » weglaten.

ART. 9.

Au § 1^{er} :

Intercaler le mot « plantations » avant le mot « constructions » aux alinéas 1, 2, 4 et 5.

Rédiger comme suit la fin de l'alinéa premier : « ... utiles à sa jouissance et conformes à la destination du bien loué. » (**La suite est supprimée**).

Rédiger comme suit la finale des alinéas 2 et 5 : « *sauf pour les plantations, l'indemnité ne peut être supérieure aux impenses faites par le fermier.* »

Rédiger comme suit l'alinéa 6 :

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

Supprimer le dernier alinéa.

Au § 2 :

II. — Remplacer le texte par le suivant :

L'indemnité due du chef des pailles, engrais, arrière-engrais et avances aux cultures et améliorations est égal à leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination des biens loués, mais elle ne peut dépasser le montant des impenses faites par le fermier.

III. — Remplacer le texte par le suivant :

Si le bailleur prouve que le preneur a reçu gratuitement, à son entrée, des

ART. 9.

In § 1, 1^{re} alinea : Vóór de woorden « gebouwen op te trekken » invoegen : « beplantingen aan te leggen, ».

In de 2^e, 4^e en 5^e alineas : vóór het woord « gebouwen » inlasschen het woord « beplantingen, ».

Het slot van de eerste alinea doen luiden als volgt :

« ... dienstig voor zijn gebruik en overeenkomstig de bestemming van het verpachte goed ». (**Het vervolg valt weg.**)

Het slot van de 2^o en 5^o alineas doen luiden : « behalve voor de beplantingen, mag de vergoeding de door den pachter gedane kosten niet overschrijden.

Alinea 6 doen luiden :

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

De laatste alinea weglaten.

In § 2 :

II. — Den tekst door den volgende vervangen :

De vergoeding verschuldigd voor het stroo, den mest, de navetten, de bij voorraad gedane bebouwingen en de verbeteringen is gelijk aan hun waarde bij het einde van de pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed, zonder dat zij het bedrag van de door den pachter gedane kosten mag overschrijden.

III. — Den tekst door den volgende vervangen :

Zoo de verpachter bewijst dat de pachter, bij zijn intreden, kosteloos

pailles, engrais, arrière-engrais, prestations ou avantages, *il sera établi un compte à la fin du bail, et le bailleur ou le preneur devra la valeur de la différence des quantités, calculée au moment de la sortie de ferme.*

Au § 5 :

Rédiger comme suit l'alinéa 2 :

L'indemnité peut être fixée à forfait pour la mise en valeur de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terrains aient été déclarés tels dans le bail.

ART. 12.

Dispositions transitoires.

Ajouter deux alinéas, rédigés comme suit :

Toutefois, à partir de cette date, il ne pourra être mis fin à pareils baux, sans observer le préavis de congé prévu à l'article 1775. Le préavis sera donné deux années au moins avant l'expiration du bail, si le temps restant à courir, à dater de l'entrée en vigueur de la loi, dépasse trois ans, une année avant cette expiration si le temps restant à courir dépasse deux ans, et six mois avant cette expiration si le temps restant à courir ne dépasse pas deux ans.

Si le bailleur justifie avoir loué le bien à un tiers avant l'entrée en vigueur de la loi, le juge de paix du canton de la situation du bien pourra abréger les délais ci-dessus. Il statuera sans appel.

stroo, mest, navetten of andere verstrekkingen of voordeelen heeft ontvangen, zal, bij het afloopen der pacht, een rekening worden opgemaakt en de verpachter of de pachter zal de waarde verschuldigd zijn van het verschil tusschen de hoeveelheden, berekend op het oogenblik van het verlaten der hoeve.

In § 5 :

De 2^e alinea doen luiden als volgt :

De vergoeding kan vooruit worden bepaald voor wat betreft het productief maken van onbebouwde, braakliggende of slecht onderhouden gronden, mits deze gronden als dusdanig in de pacht werden aangegeven.

ART. 12.

Overgangsbepalingen

Twee alineas toevoegen, luidende als volgt :

Echter kan, van af dezen datum, aan dergelijke pachten geen einde worden gemaakt, zonder naleving van de bij artikel 1775 voorziene opzegging. De opzegging zal gedaan worden ten minste twee jaar vóór het afloopen der pacht, indien de nog te loopen tijd, te rekenen van de inwerkingtreding der wet, drie jaar te boven gaat, één jaar vóór dit afloopen, indien de nog te loopen tijd twee jaar te boven gaat, en zes maanden vóór dit afloopen, indien de nog te loopen tijd twee jaar niet te boven gaat.

Indien de verpachter bewijst dat hij het goed aan een derde heeft verpacht vóór de inwerkingtreding der wet, zal de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is, vorenvermelde termijnen mogen verkorten. Hij doet uitspraak zonder beroep.

ANNEXE I

DURÉE DU BAIL

NOTE DE LA MAJORITÉ

MESSIEURS,

La majorité de la section centrale s'est prononcée à nouveau, par 4 voix contre 3, en faveur du bail obligatoire de 9 ans. Elle a bien voulu nous charger de rédiger, sur ce point spécial, une note de la majorité.

Qu'il nous soit permis de rappeler que la Chambre, en seconde lecture, s'était prononcée pour le bail obligatoire de 9 ans, par 79 voix contre 63.

Par contre, le Sénat avait rejeté cette disposition par 79 voix contre 57.

Si on relit avec attention les longues discussions auxquelles donna lieu l'examen du projet de loi sur le bail à ferme, dans les deux assemblées, une constatation s'impose : un accord quasi-unanime s'établit entre les différentes tendances en présence pour estimer utiles à l'agriculture les baux de longue durée.

Il n'est pas possible de contester cette utilité au point de vue de la production agricole. Il en est de même relativement à la liberté et à la sécurité du cultivateur-locataire. Or, en Belgique 70 % des terres arables sont encore cultivées par des locataires.

Les techniciens en matière agricole sont d'accord pour estimer les longs baux avantageux.

Dans un ouvrage déjà cité, M. Delos, professeur à l'Institut agronomique de Gembloux, s'exprime comme suit :

» Les avantages des baux à longue durée sont multiples, tant au point de vue national qu'au point de vue particulier; ces baux sont ceux qui concilient le mieux les intérêts des propriétaires et ceux du locataire.

» En effet, quand les baux sont de courte durée — hormis les régions où existe le « pachtersrecht » — les améliorations culturales et foncières ne peuvent guère être entreprises sérieusement.

» Les baux de longue durée sont les seuls, en effet, qui puissent permettre à un fermier d'entreprendre des améliorations culturales de quelque importance, en lui donnant l'espoir d'en recouvrer tout le bénéfice.

» Un cultivateur menacé d'être obligé de quitter sa ferme après quelques années d'exploitation, ne peut y suivre qu'une culture stationnaire : il n'y a que cette combinaison pour rentrer dans ses avances. »

Plus loin, le même auteur, traite de la réduction de production résultant de l'état d'incertitude du locataire sortant et de la période de réfection infligée à son successeur. Il l'estime à 5 % pour la dernière année d'un bail de 9 ans et à un taux égal pour les deux premières années de l'entrant. Il pense que ce chiffre est

très inférieur à la réalité. Prenons-le. On estime à 15 milliards la production annuelle de notre agriculture. Les 5 % de production en moins pour l'année de sortie et les deux années de l'entrant donne une réduction de production de 250 millions par an.

C'est à considérer et on peut juger par là de l'influence qu'ont, sur la production agricole, les baux de courte durée.

De son côté, dans son premier rapport sur le bail à ferme, l'honorable M. Van Dievoet, justifie comme suit le bail de longue durée :

« Au point de vue économique, le bail de longue durée présente d'incontestables avantages. Le cultivateur assuré d'une longue possession, peut améliorer, drainer, chauler, marnier, établir des clôtures, faire des réparations aux bâtiments de la ferme, créer des pâturages, planter des vergers, faire la culture des plantes vivaces, sans devoir craindre de se voir un jour frustré du produit de son travail et de son capital à la suite d'un congé.

» L'emploi des machines perfectionnées, l'élevage d'un bétail de choix, l'investissement d'un capital d'exploitation considérable ne sont vraiment sûrs qu'avec une occupation de longue durée. »

Ajoutons cependant que l'honorable membre continue comme suit :

« D'autre part, le long bail présente aussi des inconvénients. Traiter pour de longues années est toujours chose aléatoire : le taux des fermages est essentiellement variable et il peut être désastreux pour l'un comme pour l'autre contractant, de s'engager pour un terme trop prolongé, particulièrement en période d'instabilité monétaire. »

Et plus loin :

« Le long bail présente cet autre inconvénient de maintenir dans une exploitation le mauvais fermier comme le bon, le cultivateur routinier comme le cultivateur progressif. Les fermiers, déclare M. de Gasparin, se plaçant spécialement au point de vue français et non sans généraliser à l'excès, les fermiers manquent d'instruction, de capitaux, et le nombre de ceux qui savent améliorer est encore trop petit pour que les propriétaires puissent prendre confiance en eux.

» Enfin, le bail à long terme, lorsqu'il n'est pas stipulé que « vente passe louage », enlève au propriétaire la libre disposition de son bien, puisqu'il entraîne, en cas d'aliénation, une notable dépréciation du fonds. »

Mais ces arguments ne prévalent guère contre les « incontestables avantages » des baux de longue durée.

Enfin, si nous consultons les intéressés, c'est-à-dire les cultivateurs, leur avis, en Wallonie, n'est guère douteux. Les agriculteurs wallons sont groupés en une puissante association dénommée les Unions professionnelles agricoles. Or, cet organisme consulté s'est toujours prononcé catégoriquement pour le bail obligatoire de 9 ans.

Si, le principe même de l'utilité du bail de longue durée n'est guère contesté, le désaccord surgit lorsqu'il s'agit d'imposer obligatoirement le bail de 9 ans.

On dit : laissez agir la liberté en matière de contrats et les baux de 9 ans, librement consentis, se conclueront comme par le passé. La réalité des faits répond à cette espérance; les baux de 9 ans deviennent de plus en plus rares et constituent à présent l'exception.

On a vu dans cette obligation une atteinte au droit de propriété. Remarquons que cette atteinte existe de même lorsqu'il s'agit de l'obligation du bail de 3 ans. La question de principe étant tranchée, le reste n'est plus que dosage. Or, en cette matière, il faut voir ce qui est le plus favorable au producteur et à la production nationale. Certains se sont effrayés d'une atteinte à la liberté des transactions qui régissent les rapports entre propriétaires et locataires. Mais cette liberté existe-t-elle vraiment pour le locataire ayant un besoin absolu de la terre pour vivre et le propriétaire harcelé par des demandeurs en location? Le premier est-il vraiment libre de discuter une transaction ou ne doit-il pas accepter les conditions qui lui sont imposées?

Enfin, ceux qui, autrefois, se déclaraient partisans du bail obligatoire ont motivé leur changement d'avis par la crainte de voir le locataire lié pour une durée trop longue, par suite de l'instabilité de la monnaie et du taux élevé des fermages.

Remarquons que la stabilité de notre monnaie est désormais acquise; des aléas de ce côté ne sont plus à craindre. Quant au taux élevé des fermages, le remède aux abus dans ce domaine devrait être trouvé dans une autre voie. Mais nous n'avons pas à l'envisager dans cette note.

Enfin, un amendement adopté par la section, pourrait peut-être remédier efficacement à cet inconvénient. C'est celui permettant aux cultivateurs de renoncer après 3 ou 6 ans. Ce serait là, certes, une soupape de sûreté pour le locataire, mais ce serait surtout une réponse à l'argument prérappelé.

Dans la pratique, cette clause, dont on voudrait faire un épouvantail pour les propriétaires, ne trouverait guère d'application. Pas un cultivateur-locataire sur cent ne renoncera à son bail après 3 ou 6 ans, même si les conditions de location sont peu favorables. Il se dira qu'il pourra mieux faire face à de lourdes charges en une plus longue période qu'en une courte durée.

Il n'y renoncera que si des conditions draconiennes lui sont imposées et, dans ces conditions, moralement elles sont injustifiables.

Ne l'oublions jamais, le cultivateur a besoin, et un besoin absolu, de cultiver la terre pour vivre avec sa famille. En Belgique, il n'y a pas ou guère de fermes ou de terres vacantes. Pour une parcelle de terre ou une ferme à louer, dix amateurs se présentent et se font souvent entre eux une concurrence désastreuse dont le propriétaire seul bénéficie.

Telles sont les considérations qui, à notre sens, militent en faveur du maintien de l'article fixant le bail obligatoire de 9 ans.

Depuis le vote du Sénat, les associations agricoles de la Wallonie n'ont cessé de faire entendre leur voix en faveur de la fixation du bail obligatoire de 9 ans. Au Congrès des U. P. A. qui s'est tenu en mars dernier à Bruxelles, les délégués des campagnes se sont prononcés avec la même énergie et la même unanimité en faveur des 9 ans.

Ils comptent trouver dans cette réforme plus de sécurité et la possibilité de faire grandir encore la productivité de notre sol. Notre décision en ce sens sera accueillie avec la plus grande faveur dans les milieux ruraux et marquera, pour notre agriculture, le début d'une nouvelle ère de prospérité.

La majorité de votre section vous propose de remplacer, à l'article 6, le chiffre de 3 ans par celui de 9 ans.

ÉMILE CARLIER.

ANNEXE II

DURÉE DU BAIL

NOTE DE LA MINORITÉ

MESSIEURS,

La Chambre aura bientôt à choisir entre la proposition du Sénat, fixant la durée minima du bail à trois années, et celle de la majorité de la section centrale de la Chambre, fixant cette durée à neuf années. Il n'est pas question d'une discussion académique sur les avantages — du reste incontestés — du bail de longue durée. Le problème qui se pose est celui de savoir *si, dans les conjonctions actuelles de chez nous, il y a lieu d'imposer légalement le bail de neuf années pour tous les baux à conclure après la mise en vigueur de la loi.*

On a suffisamment insisté sur les inconvénients que pareille contrainte offre pour le propriétaire : nous croyons inutile de les rappeler. Mais il paraît intéressant d'envisager la question du point de vue des fermiers, qui, dans certaines régions, paraissent attacher au bail de neuf années un sens symbolique, sans se rendre compte des effets pratiques que cette réforme pourrait entraîner pour eux.

Tout d'abord il s'agit d'aboutir. La Chambre a adopté une première fois le bail de neuf années, et le Sénat le bail de trois années. Si la Chambre maintient son point de vue, le conflit peut s'éterniser et mettre en danger toute la réforme : or, celle-ci comprend, outre la durée du bail, le préavis de congé, la liberté de culture, la prohibition de la clause commissaire et de la clause pénale, la réduction du privilège du bailleur, l'indemnité de sortie, et, dans une loi annexe, l'amélioration du régime des locations des biens des administrations publiques.

Supposons que le Sénat finisse par se rallier au bail de neuf années. Cette réforme sera-t-elle tout profit pour le fermier ? Oui, si le bail lui est consenti à un fermage très modéré. Non, si ce bail ne lui est accordé que moyennant un fermage élevé. Or, il est certain que la dernière alternative se produira pour beaucoup de fermiers.

En effet, les baux renouvelés à l'heure actuelle le sont à des taux élevés : quatre, cinq, sept ou quelquefois même dix fois le prix d'avant-guerre. Ce n'est pas tout. Il faut, en effet, tenir compte d'un élément psychologique : il y a lieu de craindre que, lors du prochain renouvellement des baux, après l'entrée en vigueur de la loi, maint propriétaire ne cherche dans une augmentation du fermage, une compensation pour la contrainte qui lui paraît, à tort ou à raison, injustifiée.

Il est très possible que l'agriculture belge traverse bientôt une crise du genre de celle qui s'est produite après la guerre de 1870. Dans ce cas, le fermage fixé ne resteront pas en rapport avec les profits de l'exploitant. Car, « le taux du fermage est fixé contradictoirement pour la durée du bail, en prévision d'un certain prix et d'un certain coût de production ; il y a une tendance à ajuster le

fermage aux prix, à chaque renouvellement du bail ; pendant la durée du bail, des ruptures d'équilibre peuvent être plus ou moins profondes... » (Hector Denis, *La dépression économique et sociale et l'histoire des prix*. Bruxelles, 1895, p. 111). Après la guerre de 1870 ces ruptures d'équilibre ont causé la ruine de nombreux fermiers.

Si l'on fixe à 100 le prix moyen des principaux produits de l'agriculture pour la période 1875-1885, ces prix varient comme suit au cours de la période qui a succédé :

Froment

(prix moyen de l'hectolitre, de 1875 à 1885 = 100) :

1873	1875	1879	1886	1891	1894
—	—	—	—	—	—
137	97	102	68	82	51

Beurre

(prix moyen du kilogramme, de 1875 à 1885 = 100) :

1875	1876	1879	1880	1885	1890	1895
—	—	—	—	—	—	—
103	108	93	103	88	79	78

Viande de bœuf

(prix moyen du kilogramme, de 1875 à 1885 = 100) :

1873	1877	1881	1884	1887	1891	1895	1898
—	—	—	—	—	—	—	—
108	104	96	103	79	93	92	79

On voit que la diminution atteint 50 % du prix initial pour le froment, plus de 20 % pour le beurre et pour la viande de bœuf.

Pour les nouveaux contrats, les fermages se sont adaptés à la situation nouvelle, ainsi qu'il résulte des chiffres ci-dessous :

Baux renouvelés par les hospices de Bruges.

Année.	1870	1875	1880	1885	1890	1895
—	—	—	—	—	—	—
Prix. . .	126	119	100	99	90	86

Le mouvement descendant est beaucoup plus lent pour l'ensemble des revenus des biens fonciers des administrations publiques, ce revenu englobant tous les baux, anciens et nouveaux :

	1870	1875	1880	1885	1890	1895	1900
	—	—	—	—	—	—	—
Hospices de Bruges. . .	109	119	124	110	89	90	90
Hospices de Louvain . .	138	151	158	141	137	118	110
Bienfaisance de Louvain .	124	127	143	138	130	110	105
Hospices d'Ypres . . .	—	118	137	133	120	117	115

On voit que de nombreux cultivateurs continuaient, en pleine crise agricole

(1885 à 1895) à payer un fermage établi sur la base de la situation brillante que l'agriculture avait connue après la guerre de 1870, leurs baux avec les administrations publiques ayant été faits pour neuf années.

Si nous comparons entre eux le prix le plus élevé, le prix le bas et le prix de 1911 pour les Administrations citées de Bruges, Louvain et Ypres, en exprimant le premier par 100, nous obtenons :

	Bruges.	Louvain.	Ypres.
Prix le plus élevés . . .	100 (en 1878)	100 (en 1880)	100 (en 1879)
Prix le plus bas . . .	71 (en 1890)	71 (en 1896)	83 (en 1900)
Prix à la veille de la guerre	86 (en 1911)	85 (en 1911)	90 (en 1911)

Ces chiffres ne démontrent-ils pas l'évidence que le fermier qui, vers la fin de la période de prospérité agricole d'après 1870, a contracté un long bail, au fermage du jour du contrat, est devenu victime de la fixité de ce fermage?

En sera-t-il de même dans les années qui vont suivre? Sommes-nous au début d'une régression des prix des produits agricoles? Nul ne peut le dire avec certitude, mais il paraît certain que le prix de revient des produits agricoles suit une marche ascendante plus rapide que le prix de vente de ces produits.

Nous avons recherché, pour la Belgique, les indices simples de la hausse du prix des principaux produits agricoles, ainsi que de celle du prix des engrais et des aliments concentrés. Nous avons supposé que, en culture ordinaire, l'importance des produits animaux est double de celle des produits végétaux, et que l'achat d'aliments concentrés exige des dépenses doubles de celles affectées à l'achat de fertilisants. Nous obtenons ainsi les chiffres-indices ci-dessous :

Année culturale (1 ^{er} juillet-30 juin).	Produits.	Matières premières.	L'indice des matières premières étant de 100, celui des produits est de :
1922-1923	403	402	100
1923-1924	511	515	99
1924-1925	535	537	96
1925-1926	550	611	90
1926-1927	792	838	92
1927-1928 (avril) . . .	806	900	89

Il résulte de ces chiffres que la situation économique devient de plus en plus défavorable à l'agriculteur. Et nous n'avons pas tenu compte de l'augmentation des impôts, de la main-d'œuvre et des fermages.

En Hollande les chiffres-indices établis par le Département de l'agriculture montrent que le cultivateur travaille dans des conditions plus défavorables que celles d'avant-guerre. En janvier 1927 l'index des prix des produits de l'agriculture était à 145, comparé aux prix d'avant-guerre, — l'index des frais de production était, pour le même mois, de 167. Pour les mois de février et de mars 1928, le prix des produits était respectivement de 141 et de 144, tandis que les frais de production s'étaient élevés à 170 et 173.

En France on assista, en 1927, à un effondrement du prix des principaux

produits de la terre. D'autre part, la proportion de la baisse des frais de production fut loin d'être aussi élevée. M. LAIR, dans un article de la *Revue économique internationale* d'avril 1928, établit comme suit la comparaison des frais de production et du prix des denrées pour l'agriculture française (de 1923 à 1926) :

	1923	1924	1925	1926
	—	—	—	—
Recettes	385	387	422	540
Dépenses	391	479	542	641

La crise n'a fait que s'accroître depuis lors.

La situation du cultivateur allemand est beaucoup plus défavorable encore, à tel point que la production agricole y est très inférieure en quantités à ce qu'elle était avant la guerre (*Landbouwkundig Tijdschrift*, avril 1928, p. 167, d'après les données de l'INSTITUT INTERNATIONAL D'AGRICULTURE, l'*Annuaire international de statistique agricole*, 1926-1927, et un article du Prof^r-Dr Müller-Lenhartz dans *Fortschritt der Landwirtschaft*, 1927, avril, n° 7). En ce moment, l'Allemagne traverse une crise tellement aiguë que le Parlement entier, sans distinction de parti, a été forcé de reconnaître la misère dont souffrent les agriculteurs et de s'occuper des moyens de les aider. L'agriculture allemande est criblée de dettes. Certains nouveaux partis agraires ont surgi. Avant de se séparer, le Reichstag s'est vu obligé de prendre des mesures en vue de fournir d'urgence à l'agriculture des crédits importants (*Bulletin du Bureau international agraire de Prague*, Rev. trim., 1928, p. 75 et suiv.).

Nous avons cru devoir attirer l'attention du Parlement sur le très gros danger que présente, à l'heure actuelle, pour le fermier, la fixation du fermage pour une longue période.

On a songé à éviter le risque, en permettant au fermier, par une disposition unilatérale de la loi, de donner congé pour la deuxième ou la troisième période du bail.

La section centrale fait à la Chambre une proposition en ce sens. Mais il suffit d'un instant de réflexion pour se rendre compte de l'insuffisance de cette mesure : le fermier ne fera usage de la faculté de résilier que lorsque la situation sera devenue intenable, c'est-à-dire lorsqu'il aura subi des pertes tellement considérables qu'il se trouvera dans l'impossibilité de continuer l'exploitation. En ce moment, une partie notable de son capital aura été engloutie.

Quant à la fixation du fermage par un texte législatif, par le juge ou par des commissions à instituer, cette mesure ne fait pas l'objet du projet de loi en discussion, et elle ne paraît pas devoir trouver une majorité au Parlement.

Il y a quelques mois, un propriétaire avait à renouveler un certain nombre de baux : il fixa un prix modéré, et laissa ses fermiers libres de choisir entre un bail de 9 années et un bail de 3 années. Tous, sans exception, choisirent le bail de 3 années.

La minorité de votre section centrale vous invite à vous rallier à la formule du Sénat.

E. VAN DIEVOET.

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 24 MEI 1928.

**Wetsontwerp tot herziening van de artikelen van het Burgerlijk Wetboek
betreffende de landpacht ⁽¹⁾.**

VERSLAG

NAMENS DE MIDDENAFDEELING ⁽²⁾ UITGEBRACHT
DOOR DEN HEER VAN DIEVOET.

MIJNE HEEREN,

Het wetsontwerp tot herziening van de artikelen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de landpacht, werd op 5 Mei 1927 aan den Senaat overgemaakt. De heer Mullie bracht, namens de Commissie voor den Landbouw, daarover verslag uit op 7 Juli 1927. De bespreking werd aangevangen op 9 November 1927 en de stemming vond plaats op 13 December : het ontwerp werd goedgekeurd door 85 leden, daar de socialisten zich onthielden, omdat de minimum geldigheidsduur van de pacht van 9 op 3 jaar werd gebracht.

Met uitzondering van het artikel dat den geldigheidsduur regelt, heeft de Senaat al de bepalingen van ons ontwerp aangenomen. Enkele artikelen welke door sommige Kamerleden voor onredelijk en zelfs voor revolutionair werden gehouden, werden door de Senatoren van al de partijen zonder verzet aangenomen, en de achtbare Minister van Landbouw kon, zonder tegenspraak, verklaren dat de voorgestelde hervorming wijs en gematigd was. Uit het verslag van de Commissie voor den Landbouw evenals uit de stemming in den Senaat uitgebracht, blijkt trouwens, dat meestal de door de Kamer voorgestelde hervormingen van stonden aan als aangenomen kunnen worden beschouwd.

Een punt lijdt nog twijfel : de minimum-geldigheidsduur van de pacht. Beide stellingen kwamen ook terug te berde in uwe middenafdeeling die met 4 tegen 3 stemmen den termijn van 9 jaar opnieuw heeft verkozen. De bewijsgronden der voor- en tegenstanders van de verplichte pacht van 9 jaar worden uiteengezet in twee aan dit verslag toegevoegde nota's.

EERSTE ARTIKEL.

Overlijden van den pachter.

Dit artikel werd door den Senaat gewijzigd. De tusschenbeide gekomen veranderingen zijn van geen groot belang : zij slaan op de opzegging van de pacht

(1) Wetsontwerp door den Senaat gewijzigd, n^o 32.

(2) De *middenafdeeling*, voorgezeten door den heer Brunet, bestond uit de heeren Lepage, Carlier, de Pierpont, De Keersmaecker, Pierco en Van Dievoet.

door de erfgenamen van den pachter en op de overeenkomsten krachtens welke van hunne rechten wordt afgeweken.

Opzegging van de pacht door de erfgenamen van den pachter. — Volgens den tekst van de Kamer, kunnen de erfgenamen van den pachter de pacht opzeggen, mits zij van dit recht gebruik maken binnen het jaar dat volgt op het overlijden; in dit geval, moet het gebruik eindigen bij den eersten vervalldag van de pacht, die volgt op de opzegging, zelfs wanneer de datum van de opzegging nabij den datum ligt van den vervalldag. In zijn verslag, doet de heer Mullie opmerken dat, indien de erfgenamen de opzegging deden daags vóór een vervalldag der pacht, zij daags na de opzegging zouden kunnen vertrekken, waardoor het voor den verhuurder onmogelijk zou worden te verhuren voor het volgend jaar.

Daarom vraagt de Senaat dat « de opzegging hare uitwerking pas zou hebben drie maanden na hare dagteekening »

Is de termijn tusschen de opzegging en den vervalldag korter dan drie maanden, dan eindigt het gebruik slechts bij den tweede vervalldag.

Afwijkende overeenkomsten. — Het eerste artikel van den tekst der Kamer dulde geene afwijking hoegenaamd. De Senaat echter stelt voor : « De bepalingen van de vorige alinea's worden toegepast niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten die dagteekenen van vóór het overlijden ». Het verslag van de Commissie voor den Landbouw zegt daarover : « Er kunnen redenen bestaan om, na het overlijden van den pachter, nieuwe regelingen toe te laten tusschen den verhuurder en de erfgenamen, zoo b. v. eene vrije overeenkomst waarvoor het gebruik van het gehuurde goed eindigt op een meer nabijden datum dan in den tekst is voorzien. »

Zonder verzet noch betwisting, is de Senaat tot beide amendementen toegetreden en uwe middenafdeeling legt ze U ter goedkeuring voor.

ART. 3.

Vervreemding van het verhuurde goed.

De samenhang van het wetsontwerp verschilt schier niet van het bestaande recht. In geval van verkoop, kan de pachter zijn termijn uitdoen, zelfs ondanks de vervreemding, mits deze twee voorwaarden : a) dat de huurpacht authentiek weze of vasten datum hebbe; en daarbij dat de eigenaar zich niet het recht hebbe voorbehouden den pachter uit te zetten ingeval van vervreemding (*Burgerlijk Wetboek*, art. 1743).

Zijn deze vereischten niet vervuld, dan kan de verkrijger den pachter uitzetten. Maar het ontwerp verplicht den verkrijger die van dit recht van uitzetting gebruik maakt, rechtvaardigheidshalve twee jaren te voren de pacht op te zeggen. Onze tekst bepaalde : « Elke afstand door den pachter van de uit de vorige alinea voortvloeiende rechten is nietig, tenzij hij geschiede na de vervreemding van het verhuurde goed. »

Tegenstrijdige overeenkomsten kan men niet onbeperkt geldig verklaren, want dan zou de afwijkende bepaling weldra regel worden. Niets echter kan, onzes dunkens, den pachter beletten, van zijn recht van opzegging af te zien, eens dat de vervreemding is geschied : van dien stond af, handelt hij vrij en met kennis van zaken.

De Senaat heeft een anderen tekst aangenomen; hij luidt : « Elke afstand door den pachter van de uit de vorige alinea voortvloeiende rechten is nietig, tenzij die afstand is geschied bij authentieke akte of bij verklaring bij opeisching afgelegd voor den vrederechter van het kanton waar het goed is gelegen. »

Men achtte den tekst van de Kamer te weinig lenig. Hij zou voor gevolg gehad hebben den verhuurder in de onmogelijkheid te stellen, met den kooper eene definitieve overeenkomst aan te gaan, waarin de inbezitstelling werd vastgesteld vóór het verstrijken van den opzeggingstermijn.

Inderdaad, de pachter zou zich slechts geldig kunnen verbinden van af het oogenblik dat de verkoop zou voltrokken zijn. Elke vroegere overeenkomst zou geene juridische kracht hebben, en de pachter die er in zou toegestemd hebben eerder te vertrekken, zou ongestraft zijn gegeven woord kunnen intrekken en den verkoper aldus beletten zijne verbintenis te houden tegenover den aankoper.

Nochtans, schijnt de Senaat te ver gegaan te zijn met den afstand door den pachter toe te laten eender wanneer « *gedurende den pachtijd* ». Inderdaad, de verkoper heeft er werkelijk alleen belang bij zich te vergewissen over den datum van vertrek van den pachter *ten tijde van den verkoop*. Anderzijds, mag het niet zijn dat de verpachter van zijnen pachter, onmiddellijk na het sluiten van de pacht, een algemeenen afstand bekomt, waarvan zal kunnen gebruik gemaakt worden wanneer het hem aanstaat. Uwe middenafdeeling stelt U voor den tekst te hernemen die eerst was voorgesteld geworden door de Commissie voor den Landbouw van den Senaat, en die enkel de afstanden geldig maakte die gedaan worden *binnen drie maanden vóór* den datum van den verkoop. Deze formule vrijwaart al de belangen die in aanmerking komen.

Wat betreft de voorwaarde van vorm, door den Senaat ingevoerd, deze is uitstekend. De authentieke akte bewijst de echtheid van den datum, zij laat niet toe dat men den pachter, bij het sluiten van de pacht, een ongedagteekenden afstand doet teekenen, en dien men zou postdateeren wanneer het oogenblik zou gekomen zijn er gebruik van te maken. De op ondervraging gedane verklaring voor den vrederechter, werd ingelascht om de besparing van de kosten van eene notarieele akte toe te laten. « Partijen, zegde de heer Moyersoën die het amendement indiende, zullen voor den vrederechter verschijnen die hen zal ondervragen; dit is de beteekenis van de woorden « op ondervraging » : zij zullen hunne overeenkomst doen vaststellen ». (*Handel, Sen.*, 17 Nov. 1927, blz. 58). De afstand zal enkel bestaan wanneer de pachter verschijnt en zijne instemming verklaart.

Sommige voorstanders van de wettelijke pacht van negen jaar, onder den indruk van het argument dat zulke pacht de goederen onbeschikbaar maakt voor een lang tijdperk, hebben zich afgevraagd of het niet nuttig zou zijn artikel 1743 te wijzigen en zich nadrukkelijk te houden aan den regel « verkoop maakt een eind aan de huur ». Uwe middenafdeeling was niet van die meening. De verandering is niet noodig; inderdaad, zoo de overeenkomst niet schriftelijk werd opgemaakt, bestaat het recht een eind te maken aan de pacht; stellen partijen eene pachtovereenkomst op, dan staat het hun vrij daarin eene bepaling in te voegen die de uitzetting toelaat. Aan de andere zijde, zou het, onder opzicht van de stabiliteit van de pacht, tot ernstige bezwaren leiden, zoo men moest verklaren dat, bij afwezigheid van elke uitdrukkelijke bepaling van de pacht, de verkoop een eind maakt aan de verhuring. Het Burgerlijk Wetboek is edelmoediger voor den pachter.

ART. 5.

Vrijheid van bebouwing.

Dit artikel, dat in de Kamer zou weinig werd besproken, ontmoette in den Senaat hoegenaamd geen verzet. De Senaat bracht eene kleine toevoeging aan onzen tekst. Op verzoek van den achtbaren heer Masson, hadden wij beslist de bepalingen toe te laten « betreffende de verplichting van den pachter om het gehuurde goed terug te geven in een gelijken staat als hij het, bij zijn intreden, heeft gevonden ». De Senaat heeft er tusschen gevoegd « wat betreft de bezaaiing ». Het verslag van den heer Mullie verklaart de reden van die toevoeging : « Zij omschrijft nader de verplichting van den pachter en beantwoordt aan de inzichten van de indieners van den tekst van de Kamer. Dezen hebben de overeenkomsten willen eerbiedigen, die de bezaaiingen regelen welke de uitgaande pachter moet overlaten aan den intredenden pachter, opdat deze van eerst af eene normale cultuur kunne overnemen ».

Het amendement werd zonder bespreking in den Senaat aangenomen en uwe middenafdeeling verzoekt U het goed te keuren.

ART. 6.

Duur van de pacht.

Aan dit artikel werden verscheidene belangrijke wijzigingen gebracht.

Duur van de pacht. — Om aan te duiden dat de in den tekst aangegeven duur slechts een minimum is, en dat partijen vrijelijk voor een langer tijdperk eene overeenkomst kunnen sluiten, heeft de heer Beauduin door den Senaat de volgende principieele bepaling doen aannemen : « De duur van de pacht van een landeigendom wordt door partijen bepaald. » Deze tekst zal een misverstand doen verdwijnen dat in sommige middens schijnt te heerschen.

Uwe middenafdeeling neemt het eenparig aan.

De tekst van den Senaat luidt verder : « Evenwel, deze duur mag niet korter zijn dan drie jaar, niettegenstaande elk strijdig beding en gebruik. » Om de beweegredenen aangegeven in *Bijlage I* en ondanks de bezwaren uiteengezet in *Bijlage II*, heeft de meerderheid van uwe Middenafdeeling drie vervangen door negen.

Met 3 tegen 2 stemmen en eene onthouding, stelt uwe middenafdeeling voor dien tekst aan te vullen als volgt :

« Echter, heeft de pachter het recht de pacht te doen ophouden bij het verstrijken van het derde of van het zesde jaar, mits de opzegging te doen twee jaar vóór het einde van den driejarigen termijn.

» Want eene pacht, vastgesteld voor 9 jaar, kan den ondergang van den pachter veroorzaken indien de pachtprijs te hoog is, en zelfs indien, zonder eenige overdrijving van den prijs, de economische voorwaarden van de exploitatie zich aanzienlijk wijzigen in den loop van de negen jaar gebruik. Men moet opmerken dat deze bepaling enkel zou toepasselijk zijn « wanneer partijen den duur van de pacht niet hebben vastgesteld. »

Onteigende gronden. — In het 2^o, heeft de Senaat na de woorden « te algemeene nutte onteigende » de woorden tusschengevoegd « of verworven gronden. »

Deze tekst voorgesteld door den heer Moyersoën, beantwoordt aan de inzichten van de Kamer, uiteengezet in ons aanvullend verslag tot de Kamer. De plaats van het woord maakt allen twijfel omtrent de beteekenis van den tekst onmogelijk.

Bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd. — De tekst van het 3^o, zooals die door den Kamer was vastgesteld, werd door den Senaat gewraakt als zijnde te onduidelijk, en kunnende aanleiding geven tot zekere handelingen om gronden, die feitelijk geen bouwgronden zijn of gronden tot nijverheidsgebruik bestemd, aan de wet te onttrekken. Nochtans heeft de Senaat den tekst behouden. De heer Croquet had voorgesteld te bepalen dat deze gronden dusdanig moesten zijn *door hunne ligging en de publieke of private regeling van de omgeving*. Uwe middenafdeeling nam deze gedachte over en stelt U voor te zeggen :

« Op die welke gronden betreffen welke, te oordeelen naar hun toestand, als bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd moeten worden aangezien, mits zij, op het oogenblik van de pacht, als zoodanig werden aangegeven. »

De tweevoudige voorwaarde is aldus vooropgesteld : vooreerst is het noodig dat de grond *werkelijk* het in den tekst bedoelde kenmerk draagt, en vervolgens, dat de *overeenkomst* van partijen daaraan uitdrukkelijk dit kenmerk heeft erkend.

Gronden aan het personeel verhuurd. — Het 4^o van de Kamer had enkel betrekking op de gronden verhuurd, door den pachter, aan zijn personeel. De Senaat voegt hieraan toe de gronden aan zijn personeel verhuurd door den landbouweigenaar. De reden is dezelfde en de middenafdeeling neemt de wijziging aan.

Pachten gesloten met een menschlievend doel. — Het 7^o van het artikel, zooals het ontstond uit de besprekingen in den Senaat onttrekt aan de toepassing der wet de « pachten gesloten met een menschlievend doel ». De heer Moyersoën had eerst een amendement doen opnemen betreffende het « Werk van het Akkertje ». De Commissie van den Senaat nam den volgenden tekst aan : « Op de pachten gesloten *met een menschlievend doel* ». De heer Moyersoën stelde den veel ruimeren tekst voor die het 7^o werd. De achtbare Minister van Landbouw heeft verklaard in den Senaat, dat deze tekst hem overbodig scheen, daar eene overeenkomst gesloten met het enig doel aan iemand onderstand te verschaffen, geene landpacht is. Onze wet is toepasselijk op de gronden die voor de bebouwing dienen, de groenteteelt inbegrepen, doch niet op de kleine moestuinen die verhuurd worden door het Werk van het Akkertje of zelfs door particulieren. Uwe middenafdeeling stelt U eenparig voor deze beschikking te doen wegvallen omdat zij aanleiding kan geven tot betwistingen en misbruiken.

Persoonlijk gebruik. — Daar de middenafdeeling opnieuw den termijn van ten minste 9 jaar vastgesteld heeft, moet men opnieuw den tekst inlasschen waarbij de verpachter het recht heeft voor een meer beperkten termijn te verhuren, ingeval hij voorziet dat hij zelf den gehuurden grond zal noodig hebben. De Senaat had deze bepaling doen wegvallen; zij had geene beteekenis in een stelsel dat den duur van de wettelijke pacht bepaalt op 3 jaren.

Een lid van de middenafdeeling heeft voorgesteld aan dit recht van den verpachter den vorm te geven van een recht van opzegging, hetgeen dit voordeel had — dat naar zijne meening groot is — het terugnemen van het goed, met

het oog op persoonlijk gebruik, voor iederen verpachter mogelijk te maken, zelfs wanneer er geene schriftelijke overeenkomst was. De middenafdeeling heeft deze gedachte met 4 tegen 2 stemmen verworpen.

De laatste paragraaf van artikel 6 verleent aan partijen de mogelijkheid een einde aan de pacht te maken vóór afloop van den termijn, mits inachtneming van zekere formaliteiten : eene authentieke akte of het verschijnen voor den vrederechter. De gedachte van den Senaat was, van de vervulling der formaliteit, de geldigheid van de opzegging met wederzijdsche toestemming, afhankelijk te maken. In dit geval is de tekst niet goed opgesteld. Wij stellen voor hem te wijzigen als volgt :

« Partijen kunnen de loopende pacht doen ophouden, op voorwaarde dat hun accoord wordt vastgesteld bij eene notarieele akte of bij een verklaring op ondervraging gedaan voor den vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is. De opzeggingsovereenkomst, onder elken anderen vorm gesloten, is nietig en zonder waarde ».

ART. 7.

Opzeggingstermijn.

De Senaat heeft de eerste alinea van dit artikel aangevuld zonder de beteekenis er van te wijzigen.

De derde alinea lascht eene bepaling in gelijk aan die welke voorkomt in de artikelen 3 (vervreemding van het gehuurde goed) en 6 (duur van de pacht). De Senaat heeft aan de wet meer lenigheid willen geven, tevens maatregelen nemende om misbruiken te keer te gaan.

De opzeggingstermijn behoort tot de publieke orde : principieel kan de pachter aan zijn recht niet verzaken. Zoolang hij geene opzegging krijgt, moet hij zekerheid hebben dat hij zijn bedrijf kan voortzetten gedurende ten minste twee jaar. Doch wanneer nu iemand opzegging heeft gekregen, en eene andere hoeve gezocht en gevonden heeft, die onmiddellijk of binnen een jaar beschikbaar is en wanneer, tevens, de verpachter een nieuwen pachter heeft gevonden die ook het bebouwingswerk wil aanvatten vóór afloop van den tweejarigen opzeggingstermijn. In dergelijk geval, moet niets de partijen verhinderen overleg te plegen om, vóór afloop van den termijn, een einde aan de overeenkomst te maken. Het is deze gedachte die in de derde alinea tot uiting komt; het stelt trouwens dezelfde formaliteiten vast als de daarmede overeenkomende beschikkingen van de artikelen 3 en 6.

De vierde alinea onderging twee wijzigingen om deze in overeenstemming te brengen met den nieuwen tekst. Het geldt vooreerst, de gronden welke onteigend of verworven werden, te algemeenen nutte (zie hooger). De bepaling legt vervolgens een opzeggingstermijn op van drie maanden voor de pachten gesloten met een menschevriendelijk doel : dit gedeelte van de alinea moet wegvallen zoo de Kamer de zienswijze van de middenafdeeling aanneemt en verzaakt aan het 7^o van artikel 6.

De laatste alinea van artikel 7 is nieuw. Zij verklaart dat het verhuren van een perceel aan een werkinan, als aanvullende regeling bij eene arbeidsovereenkomst, van rechtswege eindigt van af den eersten vervalldag volgende op het verbreken van de arbeidsovereenkomst.

Het geval werd niet geregeld door den tekst van de Kamer en dit was nochtans noodig. De middenafdeeling neemt de wijziging aan.

ART. 8.

Stilzwijgende vernieuwing.

Dit artikel onderging slechts zekere onaanzienlijke vormwijzigingen. De middenafdeeling keurt ze goed.

ART. 9.

De vergoeding aan den uittredenden pachter.

Eerste paragraaf. — De eerste paragraaf van den Senaat wijkt af van de beschikkingen door de Kamer aangenomen, zoowel wat betreft het recht van den pachter om beplantingen te doen en werken te ondernemen, als wat betreft de rechten die deze beplantingen en werken te zijnen voordeele doen opkomen.

Eene eerste beperking komt voor in de eerste alinea : de pachter heeft enkel het recht gebouwen op te trekken en werken uit te voeren die *niet nadeelig zijn voor den eigenaar*. De Senaat werd geleid door de gedachte dat de vrijheid van den pachter niet mag schade berokkenen aan de rechtmatige belangen van den eigenaar. Het verslag geeft een voorbeeld : « de oprichting van eene bergplaats die het zicht zou belemmeren dat de eigenaar zou kunnen hebben uit zijne woning. Uwe middenafdeeling heeft deze aanvulling niet goedgekeurd : de tekst is onduidelijk en zou, bij de toepassing, zich kunnen uitstrekken tot talrijke veronderstellingen die wij onmogelijk kunnen voorzien. Is dit wel noodig? De pachter kan geene andere werken uitvoeren dan diegene die « dienstig zijn voor zijn gebruik en strookend met de bestemming van het verpachte goed ». Er bestaat een misbruik zoodra de pachter ophoudt als een goed familievader te handelen. Wat betreft het gegeven voorbeeld, het schijnt zuiver theoretisch te zijn : waar is de pachter die, tegen den wil van den eigenaar, kostelijke gebouwen zal optrekken? De vrees voor de opzegging en de bedreiging der verplichte opruiming van de werken, bij het vertrek, zonder eenige schadeloosstelling, zullen zijn lust daartoe doen overgaan.

De Senaat heeft een gewichtiger verandering gebracht in den tekst van de Kamer. Hij neemt niet aan dat de pachter, ondanks elke strijdige overeenkomst, het recht zou hebben beplantingen aan te leggen : de aangevoerde beweeggrond is dat het moeilijk kan zijn deze vrijheid overeen te brengen met het recht dat de huurovereenkomst kan voorbehouden aan den eigenaar, namelijk zelf beplantingen te doen op zijn goed. Als bewijsgrond schijnt dit niet sterk : het recht van den verpachter hoogstammige boomen te planten is heel goed overeen te brengen met het recht van den pachter fruitboomen te planten op eene weide die dichtbij de hoeve is gelegen. Het aanleggen van een boomgaard verhoogt de waarde van het goed, en de fruitteelt moet worden aangemoedigd. Daarom kon uwe middenafdeeling hare goedkeuring niet hechten aan het verbod voor den pachter, beplantingen aan te leggen, vermits dit recht beperkt wordt door de bestemming van het verpachte goed.

Wat de rechten van den pachter betreft in zake gebouwen en werken, komt de tekst van den Senaat niet gansch overeen met dien van de Kamer. De Senaat laat aan den pachter niet toe, weg te ruimen wat hij met de geschreven toelating van den verpachter gebouwd heeft ; maar deze is verplicht de overeengekomen vergoeding te betalen of, bij gebrek aan overeenkomst, de wettelijke vergoeding (art. 9, § 1, lid 2). Deze wijziging kan worden aangenomen.

Indien echter de gebouwen en werken uitgevoerd werden zonder de geschreven toestemming van den verpachter, dan heeft de pachter het recht ze weg te ruimen.

Maar te allen tijd en uiterlijk drie maanden na de opzegging, kan de verpachter zijn wil beteekenen om hetzij de wegruiming hetzij het behoud der werken te eischen. In dit laatste geval, mag de pachter deze niet wegruimen, doch kan eene vergoeding opvorderen.

Deze bepalingen welke uwe middenafdeeling aanneemt, moeten worden toegepast zoowel op de beplantingen als op de gebouwen en werken van verschillende aard. Heeft de verpachter zijne geschreven toestemming gegeven, dan mag de pachter de boomen niet wegnemen, maar dan is de verpachter hem eene vergoeding verschuldigd. Heeft de verpachter deze toestemming niet gegeven, dan mag de pachter de boomen wegnemen; en de verpachter kan er hem zelfs toe dwingen. Drukt de verpachter binnen den gestelden termijn den wensch uit, het gebruik van den boomgaard terug te nemen, dan mag de pachter geen gebruik meer maken van het recht om over de beplanting te beschikken. Dit beschikkingsrecht wordt dan vervangen door een vergoedingsrecht.

Welk is deze vergoeding?

Naar luid van het ontwerp van de Kamer, staat deze vergoeding gelijk met de meerwaarde die voor het verhuurde goed voortspuit uit de beplantingen, gebouwen of werken (art. 9, § 3). Volgens het ontwerp van den Senaat, daarentegen, kan deze vergoeding worden vastgesteld bij overeenkomst gesloten bij het verleenen der toelating (art. 9, § 1, lid 2). Bij ontstentenis van dergelijke overeenkomst, staat de vergoeding, in beginsel, gelijk met de waarde van de verbeteringen op het einde van de pacht, gelet op de bestemming van het verhuurde goed, doch met deze aanzienlijke beperking dat deze waarde *de door den pachter gedane verbeteringskosten niet mag overschrijden* (art. 9, § 1, al. 2 en 5). Deze beperking komt echter niet van toepassing op de vergoeding verschuldigd wegens beplantingen door den pachter gedaan. « Het ware onrechtvaardig, verklaarde in den Senaat de verslaggever, heer Mullie, voor de beplantingen b. v. van een boomgaard in vollen bloei, slechts de waarde van de gedane verbeteringskosten te betalen ». Van daar komt het lid 8 van § 1 in het Senaatsontwerp.

Vermits dus de beplantingen voortaan in den algemeenen regel vallen, wat betreft het recht van ze aan te leggen, heeft uwe middenafdeeling de zaak heel eenvoudig kunnen regelen met het slot der alinea's 2 en 5 te doen luiden als volgt: « *behalve voor de beplantingen*, mag deze vergoeding de door den pachter gedane verbeteringskosten niet overschrijden ».

Paragraaf 2. — In sommige punten wijkt § 2 van het Senaatsontwerp af van de daarmede overeenkomende teksten van het ontwerp der Kamer.

De eerste alinea verleent eene vergoeding aan den pachter uit hoofde van *de verbeteringen aan de gebouwen*, wat in onzen tekst niet voorkwam. Het is eene uitstekende aanvulling.

Alinea 2 vermindert de vergoeding verschuldigd aan den huurder tot het bedrag van de uitgaven, wat overeenkomstig is met het beginsel aangenomen voor de beplantingen, gebouwen en werken. De tekst van den Senaat verzuimt te zeggen dat de waarde moet bepaald worden op het oogenblik van het verlaten der pachthoeve. Uwe middenafdeeling stelt U een meer volledigen tekst voor, die de draagkracht van het artikel niet wijzigt :

« De vergoeding verschuldigd voor het stroo, den mest, de navetten, de bij voorraad gedane bebouwingen en de verbeteringen is gelijk aan de waarde bij

het einde der pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed, zonder dat zij het bedrag van de door den pachter gedane verbeteringskosten mag overschrijden. »

Alinea 3 (nieuw). Zoo de verpachter bewijst dat de pachter bij zijn intreden kosteloos mest, navetten, enz. die op dit oogenblik ter plaatse waren, heeft ontvangen, zal de vergoeding gelijk zijn aan de waarde van het verschil tusschen de ontvangen hoeveelheden en de nagelaten hoeveelheden. Voorbeeld : de pachter heeft in 1920 kosteloos ontvangen 20,000 kilogram stroo; in 1929 laat hij, bij zijn uittreden, aan zijn opvolger 22,000 kilogram over. Hij zal recht hebben op de waarde van 2,000 kilogram stroo tegen den prijs van 1929. Dit is rechtvaardig. Het zou onbillijk zijn dat de pachter, bij zijn uittreden, eene vergoeding trok voor het achterlaten van 20,000 kilogram stroo die hij kosteloos heeft gekregen. Anderzijds, zal deze bepaling het algemeen maken van den beginsel der vergoeding voor gansch het land vergemakkelijken. Het Burgerlijke Wetboek (art. 1778) verplichtte den uittredenden pachter het stroo en den mest van het jaar achter te laten, en het gebruik strekte deze verplichting uit tot het hooi en de bemesting; bovendien, doet de pachter sommige bezaaiingen van voeder en ander waarvan zijn opvolger zal gebruik maken. Deze waarden en prestaties van den uitgaanden pachter zullen tot het verschuldigd bedrag vergoed worden door deze welke hij zelf heeft ontvangen :

« Nochtans, zegt het verslag van den Senaat, zoo de uitgaande pachter meer nalaat dan hij bij zijn inkomen heeft gevonden, zal hem de waarde van het verschil toegekend worden ». De middenafdeeling heeft den tekst gewijzigd, zonder aan de draagkracht er van iets te veranderen.

Paragraaf 5. — De tekst van de Kamer maakte alle overeenkomsten en alle gebruiken die de rechten, aan partijen toegekend, opheffen of beperken, ongeldig. De tekst van den Senaat behoudt deze bepaling maar maakt in bepaalde gevallen de bijzondere overeenkomsten tusschen partijen geldig, mits zekere waarborgen wat den vorm betreft (§ 5, al. 1).

De tweede alinea van § 5 zegt dat eene vaste som mag bepaald worden voor het ontginnen van braakliggende gronden of gronden in slechten staat van bebouwing om het tot waarde maken van die gronden niet te belemmeren. Het amendement was niet erg noodig, dunkt ons : § 1 laat dergelijke overeenkomsten ook toe voor gebouwen en werken. Wat er van zij, de tekst wijst op twee voorwaarden : a) het moet eene werkelijke ontginning zijn, met uitsluiting dus van de verbeteringen toegebracht aan den labeurgrond die eenvoudig zou veronachtzaamd geweest zijn; b) de gronden moeten als zoodanig aangegeven zijn bij het sluiten van de pacht (*Verst.* Senaat).

De tekst door de middenafdeeling voorgesteld heeft dezelfde strekking als die van den Senaat.

ART. 12.

Overgangsbepaling.

Principieel zal de wet die wij opmaken niet toegepast worden op de pachten, loopende op het oogenblik van de inwerkingtreding der wet. De tekst der Kamer bevatte eene uitzondering voor de opzeggingen, gedaan na 1 Februari 1927 : deze zouden eerst tot uitwerking komen een of twee jaren na haar datum. De

Commissie van den Senaat heeft deze uitzondering om een dubbele reden geweerd, ten eerste wegens hetgeen zij heet het fundamenteel principe dat bepaalt, dat de wetten geene terugwerkende kracht hebben, vervolgens, wegens de groote moeilijkheden die uit den tekst der Kamer zouden voortvloeien. Doch, zooals hetzelfde verslag dit zeer duidelijk aanwijst, worden de beschikkingen van de wet toegepast zoodra de pacht afgelopen is, hetzij wegens het sluiten van eene nieuwe overeenkomst tusschen dezelfde partijen, hetzij wegens de verlenging van de huur voor een nieuwen termijn bij stilzwijgende vernieuwing.

Uwe middenafdeeling is van gevoelen, dat er reden bestaat om den tekst van den Senaat aan te vullen. Want, zoo het waar is, dat de bepaling, door de Kamer aangenomen, vatbaar is voor kritiek, dan is het anderzijds niet aannemelijk, dat de pachten, loopende op het oogenblik van de inwerkingtreding der wet, gedurende jaren ontsnappen aan eene bepaling van publiekrechtelijken aard zooals de opzeggingstermijn is. Veronderstellen wij dat eene overeenkomst gesloten werd in 1928 voor een duur van negen jaren en dat de wet in werking treedt in 1929, zal het dan toegelaten worden een einde aan deze overeenkomst te maken, zonder inachtneming van een opzeggingstermijn in 1937, dus acht jaar na het inwerkingtreden der wet? Daardoor zou men, zonder eenige reden, het in werking treden der wet uitstellen, voor een groot getal pachten, en voor lange jaren.

Derhalve stelt de middenafdeeling U het volgende amendement voor :

« Echter kan, van af dezen datum, aan dergelijke pachten geen einde worden gemaakt, zonder naleving van de bij artikel 1775 voorziene opzegging. De opzegging zal gedaan worden ten minste twee jaar vóór het afloopen der pacht, indien de nog te loopen tijd, te rekenen van de inwerkingtreding der wet, drie jaar te boven gaat, één jaar vóór dit afloopen, indien de nog te loopen tijd twee jaar te boven gaat, en zes maanden vóór dit afloopen, indien de nog te loopen tijd twee jaar niet te boven gaat.

» Indien de verpachter bewijst dat hij het goed aan een derde heeft verpacht vóór de inwerkingtreding der wet, zal de vrederechter van het kanton, waar het goed gelegen is, vorenvermelde termijnen mogen verkorten. Hij doet uitspraak zonder beroep. »

Niemand zal aldus onverwachts voor moeilijkheden komen te staan : de contractanten zullen ruim gelegenheid hebben om de opzegging te doen, nadat zij kennis zullen genomen hebben van de nieuwe wetsbepalingen : men zal inderdaad opmerken dat de vastgestelde opzeggingstermijn bepaald wordt volgens het getal jaren gedurende welke de pacht nog van kracht is en dat de belanghebbenden, over het algemeen, ten minste over een jaar zullen beschikken, van af het in werking treden der wet, om hun inzicht te doen kennen betreffende het eindigen der overeenkomst.

Eene uitzondering op dezen regel bestaat alleen voor de pachten die binnenkort tot afloop komen. Inderdaad, de tekst stelt een termijn van zes maanden vast voor al de pachten die niet langer dan twee jaar loopen. Dit omvat de pachten waarvan de vervaldag enkele maanden na het in werking treden der wet voorkomt.

In dit geval is het mogelijk dat de opzegging slechts zal kunnen gedaan worden voor het volgende jaar, en de pacht zal dus noodzakelijkerwijs verlengd worden voor een jaar.

Uwe middenafdeeling was van gevoelen, dat men tusschen de twee tegenovergestelde belangen die hier tot gelding komen, de voorkeur moet geven aan het

belang van den huurder. De plotselinge en onverwachte uitzetting wordt inderdaad door eenieder beschouwd als een betreurenswaardig misbruik.

Herhaaldelijk heeft men verklaard, dat de overgangsbepaling der Kamer niet kon toegepast worden, ingeval de eigenaar eene overeenkomst zou gesloten hebben met een anderen huurder, vóór het in werking treden der wet. Uwe middenafdeeling heeft rekening gehouden met deze kritiek. In dergelijk geval zal de vrederechter den termijn kunnen verkorten, hij zal naar billijkheid beslissen, en zonder beroep. Aldus meenen wij al de belangen, in de mate van het mogelijke, te eerbiedigen en wij onderwerpen U met vertrouwen, den aldus gewijzigden tekst.

Uwe middenafdeeling noodigt U uit, om zonder verwijl het wetsontwerp te onderzoeken en goed te keuren : het in werking treden der hervorming zal ons toelaten een einde te maken aan een periode van onvaste verhoudingen en besprekingen, die, moest zij verlengd worden, schade zou berokkenen aan de goede betrekkingen welke moeten bestaan tusschen de eigenaars en huurders van landeigendommen.

De Verslaggever,
E. VAN DIEVOET.

De Voorzitter,
E. BRUNET.

**Amendements
de la section centrale.**

ART. 3.

Rédiger comme suit l'alinéa 2 :

La renonciation du fermier aux droits résultant de l'alinéa précédent ne peut être faite que par acte authentique ou par déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien ; elle ne peut précéder de plus de trois mois la date de la vente, le tout à peine de nullité.

ART. 6.

A l'alinéa 1^{er} : remplacer « trois » par « neuf ».

Rédiger comme suit l'alinéa 2 :

Lorsque les parties n'ont pas fixé la durée du bail, celui-ci est fait pour neuf années, nonobstant tous usages

**Amendementen
van de middenafdeeling.**

ART. 3.

De tweede alinea doen luiden als volgt :

De afstand door den pachter van de uit de vorige alinea voortvloeiende rechten kan slechts gedaan worden bij authentieke akte of bij verklaring, op ondervraging afgelegd voor den vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is ; hij mag den datum van verkoop niet meer dan drie maanden voorafgaan, alles op straffe van nietigheid.

ART. 6.

In de eerste alinea « drie » vervangen door « negen ».

De tweede alinea doen luiden als volgt :

Wanneer partijen den duur van de pacht niet hebben vastgesteld, is deze gesloten voor negen jaar, niettegen-

contraires. Néanmoins le preneur a la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de la troisième ou de la sixième année, à condition de donner préavis de congé deux années avant la fin du triennat.

Rédiger comme suit le 3° :

A celles qui concernent des terrains qui, vu leur situation, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels au moment du bail.

Supprimer le 7° et introduire une disposition nouvelle ainsi conçue :

7° Lorsque le bailleur s'est réservé le droit de reprendre le bien loué dans un délai prévu par le bail, pour l'exploiter lui-même ou le faire exploiter par ses enfants ou descendants, ou ceux de son conjoint : l'ancien occupant aura droit à des dommages-intérêts s'il n'est pas maintenu en possession, et si celui au profit de qui la réserve a été inscrite au bail n'occupe pas le bien dans les six mois du délaissement, ou si l'occupation est fictive.

Rédiger comme suit le dernier alinéa de l'article :

Les parties peuvent mettre fin au bail en cours à condition que leur accord soit constaté par un acte notarié ou par une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien. Faite sous toute autre forme, la convention de résiliation est nulle et non avenue.

ART. 7.

A l'alinéa 4, supprimer les mots : « ou de locations faites dans un but philanthropique ».

staande elk strijdig gebruik. Nochtans heeft de pachter het recht om de pacht te doen ophouden bij het verstrijken van het derde of van het zesde jaar, mits de opzegging te doen twee jaar vóór het einde van den driejarigen termijn. »

N° 3° doen luiden als volgt :

3° Op die welke gronden betreffen welke, gezien hun ligging, moeten worden beschouwd als bouwgronden of als gronden voor industrieel gebruik bestemd, mits zij, op het oogenblik van de pacht, als zoodanig werden aangegeven.

N° 7° weglaten en een nieuwe bepaling inlasschen, luidende :

7° Wanneer de verpachter zich het recht heeft voorbehouden het verhuurde goed terug te nemen binnen een door de pachtovereenkomst voorzienen termijn, om het zelf in bedrijf te nemen of het door zijn kinderen of afstammelingen of door die van zijn echtgenoot te doen in bedrijf nemen : de vroegere huurder zal recht hebben op schadevergoeding zoo hij niet in bezit wordt gelaten en zoo degene, te wiens behoeve het voorbehoud in de pachtovereenkomst werd geschreven, het goed niet in gebruik neemt binnen zes maanden na de verlating, of zoo het gebruik gefingeerd is.

De slotaline van het artikel doen luiden als volgt :

Partijen kunnen de loopende pacht doen ophouden, op voorwaarde dat hun accoord wordt vastgesteld bij een notariële akte, of bij een verklaring op ondervraging gedaan voor den vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is. De opzeggingsovereenkomst, onder elken anderen vorm gesloten, is nietig en zonder waarde.

ART. 7.

In de 4^{de} alinea, de woorden : « of pachten gesloten met een menschlievend doel » weglaten.

ART. 9.

Au § 1^{er} :

Intercaler le mot « plantations » avant le mot « constructions » aux alinéas 1, 2, 4 et 5.

Rédiger comme suit la fin de l'alinéa premier : « ... utiles à sa jouissance et conformes à la destination du bien loué. » **(La suite est supprimée).**

Rédiger comme suit la finale des alinéas 2 et 5 : « *sauf pour les plantations, l'indemnité ne peut être supérieure aux impenses faites par le fermier.* »

Rédiger comme suit l'alinéa 6 :

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

Supprimer le dernier alinéa.

Au § 2 :

II. — Remplacer le texte par le suivant :

L'indemnité due du chef des pailles, engrais, arrière-engrais et avances aux cultures et améliorations est égal à leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination des biens loués, mais elle ne peut dépasser le montant des impenses faites par le fermier.

III. — Remplacer le texte par le suivant :

Si le bailleur prouve que le preneur a reçu gratuitement, à son entrée, des

ART. 9.

In § 1, 1^o alinea : Vóór de woorden « gebouwen op te trekken » invoegen : « *beplantingen aan te leggen,* ».

In de 2^o, 4^o en 5^o alineas : **vóór het woord « gebouwen » inlasschen het woord « beplantingen, ».**

Het slot van de eerste alinea doen luiden als volgt :

« ... *dienstig voor zijn gebruik en overeenkomstig de bestemming van het verpachte goed* ». **(Het vervolg valt weg.)**

Het slot van de 2^o en 5^o alineas doen luiden : « *behalve voor de beplantingen, mag de vergoeding de door den pachter gedane kosten niet overschrijden.* »

Alinea 6 doen luiden :

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

De laatste alinea weglaten.

In § 2 :

II. — Den tekst door den volgende vervangen :

De vergoeding verschuldigd voor het stroo, den mest, de navetten, de bij voorraad gedane bebouwingen en de verbeteringen is gelijk aan hun waarde bij het einde van de pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed, zonder dat zij het bedrag van de door den pachter gedane kosten mag overschrijden.

III. — Den tekst door den volgende vervangen :

Zoo de verpachter bewijst dat de pachter, bij zijn intreden, kosteloos

pailles, engrais, arrière-engrais, prestations ou avantages, il sera établi un compte à la fin du bail, et le bailleur ou le preneur devra la valeur de la différence des quantités, calculée au moment de la sortie de ferme.

Au § 5 :

Rédiger comme suit l'alinéa 2 :

L'indemnité peut être fixée à forfait pour la mise en valeur de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terrains aient été déclarés tels dans le bail.

ART. 12.

Dispositions transitoires.

Ajouter deux alinéas, rédigés comme suit :

Toutefois, à partir de cette date, il ne pourra être mis fin à pareils baux, sans observer le préavis de congé prévu à l'article 1775. Le préavis sera donné deux années au moins avant l'expiration du bail, si le temps restant à courir, à dater de l'entrée en vigueur de la loi, dépasse trois ans, une année avant cette expiration si le temps restant à courir dépasse deux ans, et six mois avant cette expiration si le temps restant à courir ne dépasse pas deux ans.

Si le bailleur justifie avoir loué le bien à un tiers avant l'entrée en vigueur de la loi, le juge de paix du canton de la situation du bien pourra abréger les délais ci-dessus. Il statuera sans appel.

stroo, mest, navetten of andere verstrekkingen of voordeelen heeft ontvangen, zal, bij het afloopen der pacht, een rekening worden opgemaakt en de verpachter of de pachter zal de waarde verschuldigd zijn van het verschil tusschen de hoeveelheden, berekend op het oogenblik van het verlaten der hoeve.

In § 5 :

De 2^e alinea doen luiden als volgt :

De vergoeding kan vooruit worden bepaald voor wat betreft het productief maken van onbebouwde, braakliggende of slecht onderhouden gronden, mits deze gronden als dusdanig in de pacht werden aangegeven.

ART. 12.

Overgangsbepalingen.

Twée alineas toevoegen, luidende als volgt :

Echter kan, van af dezen datum, aan dergelijke pachten geen einde worden gemaakt, zonder naleving van de bij artikel 1775 voorziene opzegging. De opzegging zal gedaan worden ten minste twee jaar vóór het afloopen der pacht, indien de nog te loopen tijd, te rekenen van de inwerkingtreding der wet, drie jaar te boven gaat, één jaar vóór dit afloopen, indien de nog te loopen tijd twee jaar te boven gaat, en zes maanden vóór dit afloopen, indien de nog te loopen tijd twee jaar niet te boven gaat.

Indien de verpachter bewijst dat hij het goed aan een derde heeft verpacht vóór de inwerkingtreding der wet, zal de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is, vorenvermelde termijnen mogen verkorten. Hij doet uitspraak zonder beroep.

BIJLAGE I

GELDIGHEIDSDUUR VAN DE LANDPACHT

NOTA VAN DE MEERDERHEID

MIJNE HEEREN,

Nogmaals heeft de meerderheid van de middenafdeeling zich met 4 tegen 3 stemmen uitgesproken ten voordeele van de verplichte landpacht van 9 jaar. Zij heeft ons gelast over dit speciaal punt eene nota van de meerderheid op te maken.

Wij zullen er dus aan herinneren, dat de Kamer, bij de tweede lezing, de verplichte landpacht van 9 jaar had aangenomen met 79 tegen 63 stemmen.

Daarentegen heeft de Senaat deze bepaling verworpen met 79 tegen 57 stemmen.

Wanneer men met aandacht de lange besprekingen leest, waartoe het wetsontwerp op de landpacht in de beide vergaderingen aanleiding gaf, dan bevindt men dat er schier eensgezindheid tusschen de verschillende strekkingen heerscht om aan te nemen dat de pachten op langen termijn nuttig zijn voor den landbouw.

In zake opbrengst kan dit nut niet worden betwist. Hetzelfde kan gelden voor de vrijheid en de zekerheid of veiligheid van den landbouwer-huurling.

Ook de technici op landbouwgebied zijn eensgezind van gevoelen, dat de pachten op langen termijn voordeelig zijn.

In een reeds vermeld werk schrijft de heer Delos, leeraar aan het Landbouw-instituut van Gembloers, als volgt :

« De voordeelen der landpachten op langen termijn zijn talrijk, zoowel in nationaal als in particulier opzicht; zij brengen het best de belangen van eigenaar en huurder overeen.

» Inderdaad, wanneer de pachten op korten termijn zijn — met uitzondering van de gewesten waar het pachtersrecht bestaat — kan men bezwaarlijk verbetering brengen in de kultuur en in den grond.

» Alleen de pachten op langen termijn laten den pachter toe, verbeteringen van eenig belang in de kultuur te brengen, vermits hij dan de hoop heeft er het voordeel uit te halen.

» Een landbouwer die bedreigd is zijne pachthoeve na enkele jaren te verlaten, kan slechts aan kultuur zonder vorderingen doen, zoo niet komt bij niet aan het geld dat hij er in steekt. »

Verder handelt dezelfde schrijver over de vermindering van opbrengst, die voortspruit uit de onzekerheid van den uittredenden huurder en over den

termijn binnen denwelken de opvolger den grond weer vruchtbaar maken moet. Die vermindering schat hij op 5 t. h. voor het laatste jaar van eene pacht van 9 jaar, en op hetzelfde bedrag voor de eerste twee jaren van den intredenden pachter. Hij meent echter dat dit cijfer fel beneden de waarheid is. Laten wij het toch aannemen. De jaarlijksche opbrengst van onzen landbouw wordt op 15 milliard geraamd. Welnu, 5 t. h. vermindering voor het jaar van de uit-treding en voor de twee jaren van de intreding, geeft eene vermindering van opbrengst van 250 millioen per jaar.

Dat is van belang en daaruit kan men oordeelen, welken invloed de land-pachten op korten termijn op de voortbrenging hebben.

In zijn eerste verslag over de landpacht verantwoordt, zijnerzijds, de achtbare heer Van Dievoet, de pacht op langen termijn als volgt :

« In economisch opzicht, biedt de pacht op langen termijn onbetwistbare voordeelen. De landbouwer, die zeker is gedurende een aanzienlijk tijdsverloop een eigendom in pacht te hebben, kan verbeteringen aanbrengen, draineeren, inkalken, met mergel bewerken, omheiningen aanleggen, de gebouwen der hoeve herstellen, weiden en boomgaarden aanleggen, blijvende planten kweken, zonder te moeten vreezen dat de opbrengst van zijn arbeid en van zijn kapitaal hem ten gevolge eener opzegging eens ontnomen worde.

» Het gebruik van verbeterde machines, de teelt van uitgelezen vee, het beleggen van een aanzienlijk bedrijfskapitaal zijn wezenlijk allcen veilig met een langdurige pacht. »

Wij moeten er echter aan toevoegen, dat de achtbare verslaggever ook het volgende zegt :

« Anderzijds, geeft de pacht op langen termijn soms aanleiding tot nadeelen. Onderhandelen voor een groot aantal jaren is steeds gewaagd : de pacht prijs is hoofdzakelijk aan schommelingen onderhevig ; het kan uiterst nadeelig zijn voor beide partijen zich te verbinden voor een al te langen termijn, vooral wanneer de muntwaarde schommelingen ondergaat. »

En verder :

« De pacht op langen termijn biedt dit ander nadeel, dat het in een bedrijf laat voortwerken, zoowel een goeden als een slechten pachter, zoowel een pachter die van vooruitgang houdt als een die bij den ouden sleur blijft. « De pachters, zegt de heer de Gasparin die zich bijzonder op het Fransche standpunt plaatst en niet zonder zich al te zeer in het algemeen uit te spreken, hebben gebrek aan onderricht en aan kapitaal, en het getal van die welke weten te verbeteren is nog te gering, opdat de eigenaars vertrouwen in hen kunnen stellen.

« Ten slotte, wanneer niet bepaald is dat « de aankoop een einde stelt aan het huren », ontnemt de pacht op langen termijn aan den eigenaar de vrije beschikkingen over zijn goed, vermits zij in geval van overdracht, aanleiding geeft tot een aanzienlijke waardevermindering van het landgoed. »

Deze argumenten wegen echter niet op tegen de « onbetwistbare voordeelen » van de pachten op langen termijn.

Indien wij ten slotte de betrokkenen, te zeggen de landbouwers zelf, raadplegen, dan laat hunne meening in Wallonië niet den minsten twijfel over. De

Waalsche landbouwers zijn gegroepeerd in eene machtige vereeniging, genaamd « Les Unions professionnelles agricoles ». Nu, wanneer dit organisme geraadpleegd werd, heeft het zich steeds beslist voor de verplichte pacht van 9 jaar uitgesproken.

Wordt het nut van de pacht op langen termijn in beginsel weinig of niet betwist, dan rijst nochtans de oneenigheid op, wanneer er sprake is van de verplichte landpacht van 9 jaar.

Er wordt gezegd : laat de vrijheid werken in zake huurovereenkomst en de pachten van 9 jaar zullen, zooals vroeger, van zelf worden gesloten. Feitelijk antwoordt daarop de ervaring, dat de landpachten van 9 jaar hoe langer hoe zeldzamer worden en thans de uitzondering zijn.

In deze verplichting zag men eene afbreuk van het eigendomsrecht. Maar die afbreuk bestaat toch ook, wanneer de huurtermijn van 3 jaar verplichtend is. Het beginsel eenmaal aangenomen, blijft er nog slechts de verhouding te bepalen. Nu, op dit gebied moet men nagaan wat het voordeeligst is voor den voortbrenger en voor 's Lands algemeene opbrengst. Sommigen schrikten terug voor eene inbreuk op de vrijheid in de overeenkomsten die de betrekkingen tusschen eigenaar en huurder regelen. Maar bestaat die vrijheid wel in feite voor den huurder die den grond noodig heeft om te leven en voor den eigenaar die door aanvragers wordt bestormd? Kan de eerste wel in volle vrijheid eene huurovereenkomst bespreken en is hij veeleer niet verplicht de hem opgelegde voorwaarden aan te nemen?

Ten slotte hebben zij die eertijds voorstander waren van de verplichte landpacht, hunne verandering van zienswijze verantwoord door de vrees dat de huurder voor een te langen termijn kon gebonden zijn, te lang ten aanzien van de onstandvastigheden van de muntwaarde en het hooge bedrag van den huurprijs.

Wij zullen doen opmerken dat onze munt thans gestabilizeerd is en er van dien kant dus niets meer te vreezen valt. Wat den hoogen huurprijs betreft, dat misbruik zou moeten verholpen worden langs een anderen weg. Dit echter hebben wij niet in deze nota te onderzoeken.

Nu, een amendement dat door de afdeeling werd aangenomen, zou misschien doeltreffend het bezwaar kunnen uit den weg ruimen. Dit amendement laat de landbouwers toe, hun land op te zeggen na 3 of 6 jaar. Dat ware ongetwijfeld eene veiligheidsklep voor den huurder, maar het ware vooral een antwoord op het hooger vermeld argument.

Feitelijk zou deze bepaling waarvan men een vogelschrik zou willen maken voor de eigenaars, schier niet worden toegepast. Niet één landbouwer-huurder op honderd, zal zijne pacht na 3 of 6 jaar opzeggen, zelfs indien de huurvoorwaarden weinig gunstig zijn. Hij zal bij zich zelf zeggen, dat hij zware lasten gemakkelijker over een langen dan over een korten termijn kan dragen.

Slechts wanneer hem draconische voorwaarden worden opgelegd, zal hij van zijne pacht afzien, en in dat geval zijn deze voorwaarden zedelijkerwijs niet te verantwoorden.

Laten wij nooit vergeten, dat de landbouwer den grond volstrekt noodig heeft om met zijn gezin te leven. In België vindt men schier geene hofsteden leeg of gronden, onbebouwd. Voor een te huren lapje grond of pachthoeve staan er tien liefhebbers en doen elkaar niet zelden eene nadeelige mededinging aan, die aan den eigenaar alleen ten goede komt.

Dit zijn, onzes dunkens, de beweeggronden die pleiten ten voordeele van het

handhaven van het artikel waarbij de duur der pacht verplichtend op 9 jaar wordt gesteld.

Sedert de Senaat daarover zijne stemming heeft uitgebracht, hebben de landbouwverenigingen van Wallonië bij voortduur hunne stem laten hooren ten voordeele van de verplichte landpacht van 9 jaar. Op het Congres der Beroepsverenigingen voor den Landbouw (Unions professionnelles agricoles) te Brussel in Maart l. l. gehouden, hebben ook de afgevaardigden van het platteland met dezelfde krachtdadige eensgezindheid zich ten voordeele van de 9 jaar uitgesproken.

Zij meenen in deze hervorming meer veiligheid te vinden en de mogelijkheid om de voortbrenging van den grond te verhoogen. Onze beslissing zal ten gunstigste worden onthaald op het platteland, en voor onzen landbouw het uitgangspunt wezen van een nieuw tijdvak van voorspoed.

De meerderheid van uwe afdeeling stelt U voor, in artikel 6, *drie* jaar te vervangen door *negen* jaar.

E. CARLIER.

BIJLAGE II

GELDIGHEIDSDUUR VAN DE LANDPACHT

NOTA VAN DE MINDERHEID

MIJNE HEEREN,

De Kamer zal eerlang te kiezen hebben tusschen het voorstel van den Senaat, dat een minimumduur van de pacht op drie jaar stelt, en het voorstel van de meerderheid van de middenafdeeling der Kamer, dat een duur van negen jaar voorstaat. Van eene academische bespreking over de — overigens onbetwistbare — voordeelen eener pacht van langen duur is er geen sprake. De kwestie is enkel *of, met het oog op de toestanden zooals die bij ons bestaan, er reden toe bestaat, door de wet de pacht van negen jaar op te leggen voor al de pachten die zullen gesloten worden na het in werking treden van de wet.*

Men heeft met voldoende nadruk gewezen op de bezwaren die eene dergelijke verplichting voor den eigenaar medebrengen, en wij meenen er verder te mogen over heen stappen. Maar het is niet van belang ontbloot, het vraagstuk even te beschouwen van het standpunt uit der pachters zelfs, die in sommige streken aan de pacht van negen jaar een symbolischen zin schijnen te hechten, en zich daarbij geen rekenschap geven van de practische gevolgen die deze hervorming voor hen zou kunnen medebrengen.

Wij moeten, in de eerste plaats, tot een uitslag komen. Een eerste maal heeft de Kamer de pacht van negen jaar aangenomen, en de Senaat de pacht van drie jaar. Handhaaft de Kamer haar standpunt, dan kan het conflict blijven duren en gansch de hervorming in gevaar brengen : welnu, deze omvat, buiten den duur van de pacht, de opzegging, de vrijheid van behouwing, het verbod van de ontbindende voorwaarde en van de strafbepaling, de beperking van het voorrecht van den pachter, de vergoeding bij de uittreding, en, in eene aanvullende wet, de verbetering van het regime der verhuringen van de goederen der openbare besturen.

Onderstellen wij dat de Senaat zich ten slotte aansluit bij de pacht van negen jaar. Zal die hervorming den pachter enkel voordeel bijbrengen? Ja, zoo hij de pacht krijgt tegen een zeer gematigden prijs. Neen, zoo de pacht hem alleen wordt toegestaan tegen een hoogen prijs. En het laat geen twijfel dat het laatste geval zich voor vele pachters zal voordoen.

Inderdaad, waar de pachten thans vernieuwd worden, geschiedt dit aan zeer hooge prijzen : vier, vijf, zeven of soms zelfs tienmaal de som van vóór den oorlog. Dit is niet alles. Men moet inderdaad rekening houden met een psychologischen factor : de vrees bestaat dat, bij de aanstaande vernieuwing van de

pachten, na het in werking treden van de wet, vele eigenaars in eene verhooging van den pacht prijs eene vergoeding zullen zoeken voor den dwang die hun, te recht of ten onrecht, onbillijk schijnt.

Het is zeer goed mogelijk, dat de Belgische landbouw binnen kort eene crisis zal doormaken in den aard van deze die zich voordeed na 1870. In dit geval zullen de vastgestelde pacht prijzen niet meer geëvenredigd zijn aan de winsten van den exploitant, want « de pacht prijs wordt vastgesteld bij gemeen overleg voor den duur van de pacht, met het oog op een zekeren prijs en op zekere kosten van de productie; er bestaat eene neiging om de pachtsom aan den prijs aan te passen, bij elke vernieuwing van de pacht; gedurende de pacht kan het evenwicht op min of meer diepe wijze verbroken worden... » (HECTOR DENIS, *La dépression économique et sociale et l'histoire des prix*. Bruxelles, 1895, blz. 111). Na den oorlog van 1870 heeft het breken van dit evenwicht den ondergang van vele pachters veroorzaakt.

Stelt men den gemiddelden prijs van de bijzonderste landbouwproducten voor het tijdperk 1875-1885 op 100, dan schommelen deze prijzen in den loop van de daarop volgende periode als volgt :

Tarwe.

(Gemiddelde prijs per hectoliter, van 1875 tot 1885 = 100) :

1873	1875	1879	1886	1891	1894
—	—	—	—	—	—
137	97	102	68	82	51

Boter.

(Gemiddelde prijs per kilogr. van 1875 tot 1885 = 100) :

1875	1876	1879	1880	1885	1890	1895
—	—	—	—	—	—	—
103	108	93	103	88	79	78

Ossenvleesch.

(Gemiddelde prijs, van 1875 tot 1885 = 100) :

1873	1877	1881	1884	1887	1891	1895	1898
—	—	—	—	—	—	—	—
108	104	96	103	79	93	92	79

Men ziet dat de vermindering 50 t. h. van den aanvankelijken prijs bereikt voor de tarwe, meer dan 20 t. h. voor de boter en voor het ossenvleesch.

Voor de nieuwe overeenkomsten werden de pacht prijzen aangepast aan den nieuwen toestand, zooals blijkt uit onderstaande cijfers :

Vernieuwde pachten door de Godshuizen van Brugge.

Jaar.	1870	1875	1880	1885	1890	1895
	—	—	—	—	—	—
Prijs . .	126	119	100	99	90	86

Deze ongunstige beweging is veel langzamer voor de gezamenlijke inkomsten

der grondeigendommen van de openbare besturen, daar dit inkomen al de oude en nieuwe pachten omvat :

	1870	1875	1880	1885	1890	1895	1900
Godshuizen van Brugge .	109	119	124	110	89	90	90
Godshuizen van Leuven .	138	151	158	141	137	118	110
Weldadigheidsbureel van Leuven	124	127	143	138	130	110	105
Godshuizen van Yperen .	—	118	137	133	120	117	115

Men zien dat vele landbouwers te midden van de landbouwerisis van 1885 tot 1895, den pacht prijs bleven betalen die was vastgesteld op grond van den schitterenden toestand waarin de landbouw had verkeerd na den oorlog van 1870, daar hunne pachtvereenkomsten met de openbare besturen waren gesloten voor negen jaar.

Wanneer wij met elkaar vergelijken den hoogsten prijs, den laagsten prijs en den prijs van 1911 van de hooger genoemde Besturen van Brugge, Leuven en Yperen, door den eerste met 100 aan te duiden, dan bekomen wij :

	Brugge.	Leuven.	Yperen.
Hoogste prijs	100 (in 1878)	100 (in 1880)	100 (in 1879)
Laagste prijs	71 (in 1890)	71 (in 1896)	83 (in 1900)
Prijs bij het uitbreken van den oorlog	86 (in 1911)	85 (in 1911)	90 (in 1911)

Bewijzen deze cijfers niet zeer duidelijk, dat de pachter die op het einde van de bloeiperiode van den landbouw na 1870, eene lange pacht heeft gesloten, tegen den pacht prijs van het tijdstip waarop de overeenkomst werd aangegaan, het slachtoffer is geworden van de vastheid der prijzen?

Gaat hetzelfde gebeuren in de jaren die voor ons liggen? Staan wij aan het begin van een achteruitgang van de prijzen der landbouwvoortbrengselen? Niemand kan dit met zekerheid beweren, maar het schijnt zeker, dat de kostende prijs van de landbouwproducten veel sneller opgaat dan de verkoopprijs van deze producten.

Wij hebben voor België de eenvoudige aanwijzende cijfers opgezocht van de stijging der prijzen der voornaamste landbouwproducten evenals deze van de meststoffen en van het krachtvoeder. Wij hebben verondersteld dat, bij gewone cultuur, de belangrijkheid van de dierlijke producten het dubbel is van deze der plantaardige producten, en dat het krachtvoeder het dubbel kost van den prijs der meststoffen. Wij bekomen aldus de volgende index-cijfers :

Landbouwjahr			Is het index van de grondstoffen 100, dan is dit van de producten :
(1 Juli-30 Juni).	Producten.	Grondstoffen.	
1922-1923	403	402	100
1923-1924	511	515	99
1924-1925	535	557	96
1925-1926	550	611	90
1926-1927	792	858	92
1927-1928 (April) . .	806	900	89

Uit deze cijfers blijkt dat de economische toestand meer en meer ongunstig wordt voor den landbouwer. En wij hebben daarbij nog geen rekening gehouden met de verhooging van de belastingen, van het arbeidersloon en van de pachtprizen.

In Holland bewijzen de index-cijfers, die werden opgemaakt door het Ministerie van Landbouw, dat de landbouwer aan ongunstiger voorwaarden werkt dan vóór den oorlog. In Januari 1927 was het index van de prijzen van de landbouwproducten 143, vergeleken bij de prijzen van vóór den oorlog; het index van de productiekosten was voor dezelfde maand 167. Voor de maanden Februari en Maart 1928 waren de prijzen van de producten onderscheidenlijk 141 en 144, terwijl de productiekosten 170 en 173 bedroegen.

In Frankrijk beleefde men in 1927 eene inzinking van den prijs der voornaamste grondproducten. Anderzijds was de verhouding van de daling der productiekosten op verre na niet zoo hoog. In een artikel van de *Revue économique internationale*, van April 1928, maakte de heer LAIR als volgt de vergelijking van de productiekosten met den prijs der levensmiddelen voor den Franschen landbouw (van 1923 tot 1926) :

	1923	1924	1925	1926
	—	—	—	—
Ontvangsten	385	387	422	540
Uitgaven	391	479	542	641

Sedertdien is de crisis nog verscherpt.

De toestand van den Duitschen landbouwer is nog veel ongunstiger, zoodanig dat de landbouwproductie er, wat de hoeveelheden betreft, veel lager staat dan vóór den oorlog. (*Landbouwkundig Tijdschrift*, April 1928, blz. 167, volgens de gegevens van het INTERNATIONAAL LANDBOUWINSTITUUT, het *Annuaire international de statistique agricole*, 1926-1927, en een artikel van Prof^r Dr Muller-Lenhartz, in *Fortschritt der Landwirtschaft*, 1927, April n^o 7.)

Op dit oogenblik maakt Duitschland eene zoo scherpe crisis door, dat het geheele Parlement, zonder onderscheid van partijen, gedwongen was de ellende te erkennen waarin de landbouwers verkeerden en naar middelen uit te zien om ze te helpen. De voornaamste oorzaak daarvan is dat de Duitse landbouw diep in de schulden steekt. Er zijn nieuwe landbouwpartijen ontstaan. Alvorens uiteen te gaan heeft de Reichstag zich verplicht gezien, maatregelen te treffen om onmiddellijk aan den landbouw belangrijke credieten te verschaffen. (*Bulletin du Bureau international agraire de Prague*, driem. tijdschr., 1928, blz. 75 en volg.)

Wij hebben gemeend het Parlement te moeten attent maken op het zeer groote gevaar dat in dezen tijd het vaststellen van een pacht prijs voor een lang tijdperk voor den landbouwer kan medebrengen.

Men heeft het risico meenen te vermijden door aan den landbouwer toe te laten, krachtens eene eenzijdige bepaling van de wet, opzegging te doen voor den tweeden of den derden termijn van de pacht.

De middenafdeeling doet aan de Kamer een voorstel in dien zin. Maar het volstaat een oogenblik na te denken, om zich rekenschap te geven van het ontoereikende van een dergelijken maatregel : de landbouwer zal slechts dan gebruik maken van zijn recht de pacht te verbreken, wanneer de toestand onhoudbaar zal zijn geworden, dit wil zeggen wanneer hij zulke aanzienlijke verliezen

zal hebben geleden, dat hij in de onmogelijkheid verkeert de exploitatie voort te zetten. Op dat oogenblik zal een merkelijk deel van zijn kapitaal reeds verloren zijn.

Wat betreft het vaststellen van den pachtprijs door een wetstekst, door den rechter of door daartoe op te richten commissies, deze maatregel valt niet binnen het kader van deze wet en schijnt in de Kamer op geen meerderheid te mogen rekenen.

Enkele maanden geleden had een eigenaar een groot getal pachten te vernieuwen : hij stelde een gematigden prijs, liet de pachters de keuze tusschen eene pacht van 9 jaar en eene pacht van 3 jaar. Allen, zonder uitzondering, kozen de pacht van 3 jaar.

De minderheid van de middenafdeeling verzoekt u het voorstel van den Senaat aan te nemen.

EM. VAN DIEVOET.
