

| Chambre des Représentants |                           | Kamer der Volksvertegenwoordigers |                        |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Session de 1928-1929      | N° 196                    |                                   | Zittingsjaar 1928-1929 |
| PROJET DE LOI, N° 190     | SÉANCE<br>du 27 Mars 1929 | VERGADERING<br>van 27 Maart 1929  | WETSONTWERP, N° 190    |

### PROJET DE LOI

régissant la location des biens ruraux appartenant à l'État, aux provinces, aux communes et aux établissements publics.

### RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION  
PAR M. VAN DIEVOET <sup>(1)</sup>.

MESSIEURS,

Le texte du projet de loi, tel que vous l'avez voté le 13 février dernier, différait sur plusieurs points de celui précédemment adopté par le Sénat. Celui-ci vient de se rallier à la manière de voir de la Chambre, « ne voulant pas retarder plus longtemps le vote et la mise en vigueur de la loi régissant la location des biens ruraux appartenant aux administrations publiques, loi supprimant les adjudications publiques et consacrant le principe du droit de préférence du locataire sortant ». (Rapport Sénat, Doc. 1928-1929, n° 93.)

Ce qui a provoqué le retour du projet à la Chambre, c'est l'absence d'une disposition transitoire formelle. Certaines administrations publiques, qui avaient conclu des baux de neuf ans venant à échéance en 1929 ou 1930, ont cru que le projet prorogéait automatiquement leurs baux en cours, pour une durée égale à la durée du bail primitif, ce qui pouvait avoir pour effet de les lier pour neuf années complémentaires aux prix fixés en 1920 ou 1921. L'article 2 portait en effet ce qui suit : « Tout bail en cours est renouvelé de plein droit aux mêmes conditions et pour le même terme si, deux années au moins avant son expiration, l'administration propriétaire n'a pas donné congé... » La portée de ce texte n'était pas celle que l'on croyait : le Sénat, en introduisant dans l'article 2 les termes « bail en cours » ne visait nullement les baux en cours d'exécution au moment de la mise en vigueur de la loi, mais voulait opposer ce cas à celui des biens « libres de bail » de l'article 1<sup>er</sup> : — l'article 2 n'est nullement une disposition transitoire, mais constitue la disposition essentielle de la législation future. D'autre part, votre rapporteur, interrogé par l'honorable M. Amelot sur la question de savoir si les administrations publiques sont soumises à la disposition transitoire de la loi sur le bail à ferme et si elles doivent, pour les baux des

### WETSONTWERP

op de verhuring van de landeigendommen van den Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen.

### VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE UITGEBRACHT  
DOOR DEN HEER VAN DIEVOET <sup>(1)</sup>.

MIJNE HEEREN,

De tekst van het wetsontwerp, dien gij den 13<sup>en</sup> Februari j. l. hebt goedgekeurd, week in verschillende opzichten af van dien welken de Senaat vroeger had aangenomen. Deze heeft zich thans bij de zienswijze der Kamer aangesloten, daar hij « de goedkeuring en het van kracht worden niet langer wil vertragen van de wet op de verhuring van de landeigendommen toebehoorende aan de openbare besturen, wet die de openbare aanbestedingen afschaft en het voorkeurrecht van de uittredenden pachter erkent ». (Verslag Senaat, Doc. 1928-1929, n° 93.)

Het ontwerp werd naar de Kamer teruggezonden, omdat er een nadrukkelijke overgangsbepaling in ontbrak. Sommige openbare besturen die pachten hadden aangegaan voor 9 jaar, vervallende in 1929 of 1930, meenden dat het ontwerp hunne loopende pachten automatisch wijze verlengde met een gelijken duur aan den duur van de eerste pachten, hetgeen voor gevolg kon hebben dat zij gebonden waren voor negen volgende jaren tegen de prijzen in 1920 en 1921 vastgesteld. Artikel 2 luidde inderdaad als volgt : « Elke loopende pacht wordt van rechtswege hernieuwd tegen dezelfde voorwaarden en voor denzelfden termijn, indien, ten minste twee jaar vóór haar verstrijken, het bezittende bestuur de pacht niet opzegt ». Deze tekst had de beteekenis niet, die men er aan hechtte : wanneer de Senaat in artikel 2 de woorden « loopende pacht » inschreef, bedoelde hij daarmee geenszins de pachten loopende op het oogenblik dat de wet zou in werking treden, maar wilde enkel dit geval stellen tegenover de vrij van pacht zijnde goederen van artikel 1; — artikel 2 is geenszins eene overgangsbepaling, maar wel degelijk de voornaamste bepaling van de toekomstige wetgeving. Toen uw verslaggever door den achtbaren heer Amelot werd ondervraagd over de vraag te weten of de openbare besturen onderworpen zijn aan de over-

<sup>(1)</sup> La Commission était composée de MM. Brutsaert, président; Carlier, De Keersmaecker, Lepage, Mathieu, Pierco et Van Dievoet.

<sup>(1)</sup> De Commissie bestond uit de HH. Brutsaert, voorzitter; Carlier, De Keersmaecker, Lepage, Mathieu, Pierco en Van Dievoet.

biens ruraux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi, donner un préavis de deux ans, d'un an ou de six mois avant l'expiration du bail, — avait cru pouvoir répondre que toutes les règles qui s'appliquent aux baux des particuliers s'appliquent également aux baux des administrations publiques, sauf les exceptions prévues par les lois administratives; — que, en ce qui concerne spécialement l'article 12, aucun doute ne lui semblait possible. (*Ann. Parl. Ch.*, 13 févr. 1929, p. 656.)

Le Sénat ne s'est pas contenté de cette explication, et il a préféré régler la question par une disposition formelle, qui présente le grand avantage de couper court à toute discussion. De là le texte: « Tout bail en cours est prorogé, si dans les délais légaux, l'administration propriétaire n'a pas donné congé à l'occupant ou ne lui a pas communiqué les prix et conditions du nouveau bail... ». Les termes: « dans les délais légaux » tranchent la question, tant pour les baux conclus avant la mise en vigueur de la loi que pour ceux conclus après cette date. C'est l'application de l'article 12: préavis de deux ans, d'un an, de six mois pour les baux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi sur le bail à ferme. C'est aussi, pour les autres baux, l'application de l'article 7 concernant le préavis de congé normal de deux ans, et le préavis de congé de trois mois dans certains cas spéciaux.

Une vive discussion s'est produite au Sénat au sujet de la durée de la tacite reconduction. Le texte soumis aux suffrages de l'Assemblée portait qu'en l'absence de préavis de congé, le bail en cours serait « renouvelé de plein droit aux mêmes conditions et pour le même terme, mais sans que sa durée puisse être inférieure à trois années. » C'est le Sénat lui-même qui l'avait voulu ainsi. Nous lisons en effet dans le rapport complémentaire du 14 février 1928: « En précisant que tout bail en cours est renouvelé de plein droit aux mêmes conditions et pour le même terme, la disposition s'écarte de l'article 1776 du Code civil. En vertu de cet article, le renouvellement tacite a lieu pour trois années; au contraire, la relocation tacite des biens ruraux des administrations publiques aura lieu pour la même durée que celle du bail en cours, cette durée fût-elle supérieure à trois années. Mais il va de soi que si la durée du bail en cours est de moins de trois années, la reconduction tacite ne pourra pas s'opérer pour un terme inférieur à ceux fixés dans l'article 1776 du Code civil. » (*Doc. parl., Sénat, 1927-1928, n° 70.*) La Chambre, voulant se conformer aux intentions du Sénat, a maintenu ce texte, quand, pour les baux des particuliers, elle a remplacé la reconduction de trois années par la reconduction de durée indéterminée. Mais lorsque le projet revint devant le Sénat, l'honorable M. Moyersoen déposa un amendement, tendant à dire que la reconduction tacite aurait, pour les biens des administra-

gangsbeplating der pachtwet en of zij, voor de huur-overeenkomsten van landelijke goederen gesloten vóór het in werking treden der wet, moeten opzegging geven twee jaar, een jaar of zes maanden vóór het verstrijken der pacht, — heeft hij gemeend te mogen antwoorden dat al de regels welke van toepassing zijn op de pachten van particulieren, dit insgelijks zijn op de pachten der openbare besturen, behoudens de uitzonderingen voorzien door de bestuurswetten; — dat, wat inzonderheid artikel 12 betreft, hem geen twijfel mogelijk schijnt. (*Handelingen der Kamer, 13 Februari 1929, blz. 656.*)

De Senaat heeft zich echter met deze verklaring niet tevreden gesteld, en liever het vraagstuk geregeld door middel van eene uitdrukkelijke bepaling welke het groot voordeel heeft alle betwisting te weren. Van daar deze tekst: « Elke loopende pacht wordt hernieuwd zoo, binnen de wettelijke termijnen, het bezittende bestuur aan den pachter geen opzegging heeft gedaan of hem den prijs en de voorwaarden eener nieuwe pacht niet heeft doen kennen... » De woorden: « binnen de wettelijke termijnen » lossen de quaestie op, zoowel voor de pachten gesloten vóór het in werking treden der wet als voor de pachten na dien datum gesloten. Dat beteekent de toepassing van artikel 12: twee jaar, een jaar, zes maanden opzegging voor de pachten gesloten vóór het in werking treden der pachtwet. Dat beteekent eveneens, voor de andere pachten, de toepassing van artikel 7 betreffende de normale opzegging van twee jaar, en de opzegging van drie maanden in sommige uitzonderlijke gevallen.

Een levendige bespreking heeft in den Senaat plaats gevonden over den duur van de stilzwijgende hernieuwing. De tekst aan de Vergadering voorgelegd, luidde dat bij gebrek van opzegging, de loopende pacht « van rechtswege hernieuwd wordt tegen dezelfde voorwaarden en voor denzelfden termijn, doch zonder dat haar duur korter moge wezen dan drie jaar ». Aldus had de Senaat zelf het gewild. Inderdaad in het aanvullend verslag van 14 Februari 1928 lezen wij: « Met nader te bepalen dat elke loopende pacht van rechtswege hernieuwd wordt tegen dezelfde voorwaarden en voor denzelfden termijn, wijkt de bepaling af van artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek. Naar luid van dit artikel geldt de stilzwijgende hernieuwing voor drie jaar; daarentegen is de stilzwijgende wederverhuur der landeigendommen van de openbare besturen even lang als de loopende pacht, zelfs als deze pacht meer dan drie jaar bedroeg. Doch het spreekt van zelf dat zoo de duur van de loopende pacht minder dan drie jaar bedroeg, de stilzwijgende wederinhuring niet mogelijk is voor een korteren termijn dan die voorzien bij artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek. » (*Doc. Senaat 1927-1928, n° 70.*) De Kamer willende akkoord gaan met den Senaat, heeft dezen tekst behouden, terwijl zij voor de pachten der particulieren de hernieuwing van drie jaren vervangen heeft door de hernieuwing van onbepaalden duur. Toen het ontwerp terug voor den Senaat kwam, heeft de

tions publiques, les mêmes effets que pour les biens des particuliers. (*Ann. Parl., Sénat*, 19 mars 1929, pp. 692-693 et 20 mars 1929, pp. 701 à 705.) En première lecture, l'amendement fut adopté par 54 voix contre 53. Le projet fut renvoyé à la Commission de l'Agriculture, dont la majorité vota le maintien du texte primitif; — le Sénat, en seconde lecture, suivit la Commission et rejeta l'amendement par 65 voix contre 29 et 4 abstentions. (*Ann. Parl., Sénat*, 26 mars 1929, p. 745.)

Le projet, tel que la Chambre l'a renvoyé au Sénat, portait que, en cas d'adjudication, l'occupant qui avait le droit d'être préféré à l'auteur de la soumission la plus élevée, devait faire connaître son option dans les *deux mois* de l'avis qui lui en serait donné par l'administration. A la demande de l'honorable M. Mullie, ce délai a été réduit à *un mois*. Votre Commission a approuvé ce changement, à l'unanimité.

Un Sénateur ayant soutenu (*Ann. Sénat.*, 6 mars 1929, pp. 559-560) que les fermiers des administrations publiques ne bénéficieraient pas d'un bail initial de neuf années au moins et que l'indemnité de sortie ne serait pas davantage applicable à ces locations, l'honorable Ministre de l'Agriculture lui fit remarquer que toute la loi relative au bail à ferme est applicable. Le rapport de la Commission du Sénat s'étant posé la même question, y répond de même : « Si nous en exceptons les dispositions qui font l'objet d'une législation spéciale et reprises au présent projet de loi, nous pouvons répondre d'une façon catégorique et avec beaucoup de certitude : Oui, c'est l'évidence même ». En effet, la loi sur le bail à ferme s'applique à tous les contrats ayant pour objet des biens ruraux, quel que soit leur propriétaire : cela n'a jamais fait l'objet d'un doute sérieux. Nous ne connaissons d'autres exceptions à cette règle que celles qui concernent le mode de location et les effets de la facile reconduction.

En résumé, le projet tel qu'il nous est renvoyé par le Sénat ne contient que deux modifications au texte voté antérieurement par la Chambre, par 112 voix contre 11 et 4 abstentions. La première répond complètement aux intentions de la Chambre et les exprime plus clairement que nous ne l'avions fait. L'autre porte sur une question de détail et a été approuvée par votre Commission, à l'unanimité. La loi sur le bail à ferme, dont le présent projet constitue une annexe, a paru au *Moniteur* du 20 mars. En conséquence, nous vous invitons à voter sans retard le texte qui vous est soumis.

*Le Rapporteur,*

E. VAN DIEVOET.

*Le Président,*

H. BRUTSAERT.

achtbare heer Moyersoën een amendement ingediend, krachtens hetwelk de stilzwijgende hernieuwing voor de goederen der openbare besturen dezelfde uitwerking moet hebben als voor de goederen der particulieren. (*Handelingen van den Senaat*, 19 Maart 1929, 20 Maart 1929, blz. 701 tot 705.) In eerste lezing werd het amendement aangenomen met 54 tegen 53 stemmen. Het ontwerp werd verzonden naar de Landbouwcommissie, waarvan de meerderheid der leden steunde voor het behoud van den eersten tekst; — de Senaat volgde in tweede lezing de Commissie en verwierp het amendement met 65 tegen 29 stemmen en 4 onthoudingen. (*Handelingen van den Senaat*, 26 Maart 1929, blz. 745.)

Het ontwerp, zooals de Kamer het aan den Senaat had overgemaakt, vermeldde dat, in geval van aanbesteding, de gebruiker die het recht van voorkeur had tegen het hoogste bod, dit voorkeurrecht moest doen gelden binnen de *twee maanden* volgende op de kennisgeving welke het bestuur hem daarvan zou doen geworden. Op voorstel van den achtbaren heer Mullie werd deze termijn op *één maand* gebracht. Met eenparigheid van stemmen heeft uwe Commissie zich daarbij aangesloten.

Een Senator had beweerd (*Handelingen van den Senaat*, 6 Maart 1929, blz. 559-560) dat de pachters der openbare besturen geen eerste pacht van minstens negen jaar zouden krijgen en dat evenwel de vergvergoeding bij vertrek op deze pachten zou van toepassing zijn. Daarop deed de achtbare Minister van Landbouw hem opmerken dat integendeel de geheele pachtwet hier van toepassing is. In het verslag van de Senaatscommissie wordt dezelfde vraag gesteld en op dezelfde manier beantwoord : Indien wij uitzondering maken voor de bepalingen welke het voorwerp uitmaken van eene bijzondere wetgeving en opgenomen zijn in dit wetsontwerp, dan kunnen wij met stellige zekerheid antwoorden : Ja, dat spreekt van zelf. » Inderdaad de pachtwet is van toepassing op al de contracten betreffende landelijke goederen, welke ook de eigenaar weze : nooit werd dat ernstig in twijfel getrokken. Op dezen regel kennen wij geene andere uitzonderingen dan die betreffende de wijze van verhuring en de gevolgen van de stilzwijgende hernieuwing.

Het ontwerp dat ons door den Senaat werd teruggezonden, brengt slechts twee wijzigingen aan den tekst welke vroeger door de Kamer werd goedgekeurd met 112 tegen 11 stemmen en 4 onthoudingen. De eerste wijziging beantwoordt volkomen aan de bedoelingen van de Kamer en drukt ze klaarder uit dan wij het hadden gedaan. Het andere punt betreft eene quaestie van ondergeschikt belang en werd door uwe Commissie eenparig aangenomen. De pachtwet, waarvan dit ontwerp eene bijlage uitmaakt, is den 20<sup>e</sup> Maart in den *Moniteur* verschenen. Dienvolgens verzoeken wij U den U voorgelegden tekst zonder verwijl goed te keuren.

*De Verslaggever,*

E. VAN DIEVOET.

*De Voorzitter,*

H. BRUTSAERT.