

Kamer der Volksvertegenwoordigers		Chambre des Représentants	
Zittingsjaar 1937-1938	N° 170		Session de 1937-1938
N° 50 (B. Z. 1936) : WETSVORSTEL N° 174 (1936-1937) : WETSVORSTEL	VERGADERING van 31 Maart 1938	SEANCE du 31 mars 1938	PROPOSITION DE LOI N° 50 (S. E. 1936) PROPOSITION DE LOI N° 174 (1936-1937)

WETSVORSTELLEN
tot wijziging van de wet van 7 Maart 1929
op de landpacht.

—
VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DEN LANDBOUW (1)
UITGEBRACHT DOOR DEN HEER CHALMET.

—
MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

De Commissie voor den Landbouw heeft verscheidene van haar vergaderingen gewijd aan de bespreking der wetgeving op de landpachten.

De besprekingen hadden als grondslag het wetsvoorstel ingediend door den heer Wauters en anderen, ter vergadering van 7 Juli 1936, onder n° 50.

Een tweede voorstel werd daarna ingediend door de heeren De Vleeschauwer en c. s.

De Commissie oordeelde het gepast de voorstellen tegelijkertijd te behandelen.

Beide hadden zij ten doel veranderingen te brengen aan de bestaande pachtwetgeving.

Zij wezen er op dat de wet van 7 Maart 1929 niet meer volstond aan de vereischten en dus diende gewijzigd en aangepast te worden.

De heer Wauters schreef in het begin zijner toelichting :

« Het wetsvoorstel dat wij de eer hebben aan de Kamer »
» voor te leggen wil een rechtvaardige oplossing zoeken »
» voor de vraagstukken van de landpacht en voor dat van »
» de vaststelling van de pachtprijzen.
» De bepalingen van de wet van 7 Maart 1929, die »
» reeds het juridisch regime van de landpacht wijzigden, »
» en de wet van 10 Augustus 1933 betreffende de tijde- »
» lijke herziening van de pachtprijzen, hebben niet ten »
» volle voldoening gegeven aan de belanghebbenden. »

(1) De Commissie, voorgezeten door den heer de Kerchove d'Exaerde, bestaat uit de HH. Blavier (J.), Chalmet, Depotte, Henon, Jacques, Nichols, Vael, Vranckx. — De Vleeschauwer, Haustrate, Housiaux, Maenhaut, Merget, Sandront, Van den Eynde. — Devèze (M.), Lefebvre. — Behaghel de Bueren, Collet (H.). — Debacker. — Beaufort.

PROPOSITIONS DE LOI
modifiant la loi du 7 mars 1929
sur le bail à ferme.

—
RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE L'AGRICULTURE (1) PAR M. CHALMET.

—
MESDAMES, MESSIEURS,

La Commission de l'Agriculture a consacré de nombreuses séances à la discussion de la législation sur le bail à ferme.

La discussion était basée sur la proposition déposée par MM. Wauters et c. s. en séance du 7 juillet 1936 (n° 50).

Une deuxième proposition a été déposée ensuite par M. De Vleeschauwer et c. s.

La Commission jugea opportun de discuter ces propositions simultanément.

L'une et l'autre tendent à modifier la législation en vigueur sur le bail à ferme.

Elles soulignent que la loi du 7 mars 1929 ne répond plus aux exigences et qu'il y a donc lieu de la modifier et de l'adapter.

Au seuil de ses développements, M. Wauters écrivait :

« La proposition de loi que nous avons l'honneur de sou- »
» mettre à la Chambre se propose de rechercher une solu- »
» tion juste aux problèmes du bail à ferme et à celui de la »
» fixation des fermages.
» Les dispositions de la loi du 7 mars 1929, qui ont déjà »
» modifié le régime juridique du bail à ferme, et la loi du »
» 10 août 1933 relative à la revision temporaire des ferma- »
» ges, n'ont pas donné entière satisfaction aux intéressés. »

(1) La Commission, présidée par M. de Kerchove d'Exaerde, est composée de MM. Blavier (J.), Chalmet, Depotte, Henon, Jacques, Nichols, Vael, Vranckx. — De Vleeschauwer, Haustrate, Housiaux, Maenhaut, Merget, Sandront, Van den Eynde. — Devèze (M.), Lefebvre. — Behaghel de Bueren, Collet (H.). — Debacker. — Beaufort.

De heer De Vleeschauwer verklaarde :

« Van sommige zijden wordt beweerd dat de wet van » 7 Maart 1929 op de regeling der landpachten niet ten » volle voldoening zou hebben geschonken aan de belang- » hebbenden. Het zou bezwaarlijk vallen na te gaan of een » dergelijke bewering onder alle opzichten gegrond is.

» Wij meenen nochtans dat, zonder iets te wijzigen aan » de essentiele grondbeginselen van die wet, het oogen- » blik gekomen is om zekere punten er van te herzien. » Wij beoogen hoofdzakelijk de punten die betrekking » hebben op de opzegging. »

Uw verslaggever had zelfs reeds de eer, in de vergade-
ring van 3 Maart 1932, onder n° 153, en 2 Februari 1933,
onder n° 47, een voorstel met zelfde schikking in te dienen,
waarvan het begin der toelichting luidde :

« Door de wet van 7 Maart 1929, hebben onze Wet- » gevende lichamen eene merkelijke verandering ge- » bracht aan het Burgerlijk Wetboek betreffende de land- » pacht.

» Een der groote verlangens welke tijdens de bespre- » kingen van alle zijden tot uiting kwam was, dat aan den » pachter zekerheid over zijn bedrijf moest gegeven wor- » den.

» Die besprekingen zijn nog te versch in ieders geheu- » gen, opdat ik het noodig zou achten de te dien tijde aan- » gehaalde argumenten opnieuw naar voren te brengen.

» Elk was overtuigd dat aan de onzekerheid der pach- » ters een einde moest gemaakt worden. Wel was er ver- » schil van meening nopens de middelen maar niet over » het principe.

» Nadat de Middenafdeeling der Kamer, voor de meer- » derheid uit socialisten bestaande, de pacht van negen » jaar met pachterskeuze na 3-6 jaar had aangenomen, » voorstel dat door de meerderheid der Kamer werd ver- » worpen, heeft de Wet zich bepaald tot een duur van » negen jaar voor een eerste ingebruikneming. Verder » werd de pachtduur of de zekerheid van den pachter nog » alleen geregeld door de twee jaar vooropzegging.

» Wij hebben op het gevaar dier beslissing gewezen en, » benevens de pachterskeuze om de drie jaar, ook, ge- » durende, de eerste ingebruikneming, de opzegging van » een jaar gevraagd voor den huurder en van twee jaar » voor den verhuurder.

» Dat ook werd, onder voorwendsel dat gelijkheid voor » beide partijen moest bestaan, afgewezen.

» De tijdsomstandigheden komen maar al te spoedig » bewijzen dat wij juist gezien hadden.

» De crisistoestand waarin de landbouwindustrie ver- » keert komt bewijzen, wat anders de toekomst toch eens » zou gedaan hebben, dat de huidige toestand in zake » pachtduur en opzegging niet houdbaar is.

» Door den duur van de pacht immers wordt niet alleen » de termijn geregeld, maar ook de pacht prijs en de pacht- » voorwaarden. »

Tijdens meerdere besprekingen in Kamer en Senaat,
hebben leden ook op de dringende noodzakelijkheid van
aanpassing der wet aangedrongen.

M. De Vleeschauwer déclara de son côté :

« On a prétendu de divers côtés que la loi du 7 mars » 1929 réglementant les baux à ferme n'aurait pas donné » pleine satisfaction aux intéressés. Il serait difficile de vé- » rifier si une telle affirmation est fondée à tout point de » vue.

» Nous estimons cependant que le moment est venu, sans » modifier en rien les principes essentiels de cette loi, d'en » reviser certains points. Nous visons particulièrement les » points qui ont trait au congé. »

Votre rapporteur avait eu lui-même l'honneur de dépo-
ser, en séance du 3 mars 1932 (n° 153) et en celle du 2 fé-
vrier 1933 (n° 47), une proposition ayant la même ten-
dence et dont les développements débutaient comme suit :

« En votant la loi du 7 mars 1929, nos corps législatifs » ont modifié profondément le Code civil en ce qui con- » cerne le bail à ferme.

» Au cours de la discussion, on a entendu s'exprimer de » tous côtés le vif désir que le fermier puisse disposer de » façon assurée de son exploitation.

» Ces débats sont de date trop récente, pour qu'il faille » reprendre tous les arguments qui ont été produits alors.

» Chacun était convaincu qu'il importe de mettre fin à » l'insécurité des fermiers. On ne différerait d'avis que sur » les moyens mais non sur le principe.

» Après que la Section centrale de la Chambre, composée » en majorité de socialistes, se fût ralliée au bail à ferme » de neuf ans avec choix du fermier après 3-6 ans, ce qui » fut rejeté par la majorité de la Chambre, la loi s'est li- » mitée à une durée de neuf ans pour une première occupa- » tion. D'autre part, la durée du bail ou la sécurité du fer- » mier furent réglées moyennant le préavis de deux ans.

» Nous avons signalé combien dangereuse était cette dis- » position et nous avons demandé, outre le choix du fer- » mier après chaque terme de trois ans et aussi pendant la » première occupation, le préavis d'un an pour le preneur » et de deux ans pour le bailleur.

» Cela aussi a été rejeté sous prétexte qu'il devait y avoir » égalité pour les deux parties.

» Les circonstances actuelles viennent démontrer bien » vite que nous avons vu juste.

» La situation critique de l'industrie agricole vient à » prouver, ce qui devait se produire tôt ou tard, que la si- » tuation actuelle par rapport à la durée du bail et au préa- » vis n'est pas tenable.

» En effet, la durée du bail influence non seulement le » délai mais aussi le taux et les conditions du bail. »

Au cours de discussions nombreuses à la Chambre et au
Sénat, des membres ont signalé la nécessité d'adapter la
loi.

Onze huidige Regeering, bij monde van den heer Minister van Landbouw, M. Pierlot, was ook in principe akkoord dat er wijzigingen dienden toegebracht te worden.

De heer Minister legde een ontwerp van wijziging aan de Landbouwcommissie voor, welke er verschillende punten, bij wijze van amendement, heeft van overgenomen.

Die kwestie stelde zich trouwens ook niet alleen hier bij ons, maar ook in meerdere andere landen kwam zij op den voorgrond en werden maatregelen genomen of zijn ze in het vooruitzicht gesteld.

Tijdens de bespreking der wet op de pachtprizen, in 1933, werd er door verscheidene leden van Kamer en Senaat op gewezen, dat alle pachters, vallende onder toepassing der wet van 1929, er door benadeeld waren, gezien de pachtvoorwaarden, afgesloten in de bloeiperiode gedurende negen jaar, bestendig waren en dus ook is de crisisperiode dienden gehandhaafd.

Gelukkig heeft de aanneming der wet op de pachtprizen, in 1933, daar ten deele in voorzien. De uitwerking dezer laatste loopt echter op 1 Januari 1939 ten einde, zoodat ook van dien kant, onze landbouwers een geweldige bedreiging boven het hoofd hangt.

Door de wet van 1933 in zake pachtprizen aan te nemen, hebben onze wetgevers meteen erkend dat er tijdstippen kunnen komen, waarop de wet van 1929 niet volledig mag of kan toegepast worden, en werd dus meteen het principe aangenomen dat, in bijzondere omstandigheden, hernieuwing van de pachtvoorwaarden moet mogelijk gemaakt worden.

Wij weten dat de wet op de pachtprizen is goedgekeurd, met het oog op de buitengewone crisisperiode waarin de landbouw verkeerde, maar toch zijn er, buiten de algemeene economische crisis, meerdere mogelijkheden tot buitengewone stijging of daling der landbouwproducten, waarvoor dan niet telkens afzonderlijke uitzonderingswetten kunnen gestemd worden.

Maar dit is slechts een kant van de zaak. De groote kwestie is en blijft de *pachtzekerheid*.

De wet van 1929 gaf die zekerheid enkel gedurende negen jaar en dan alleen nog voor een eerste pacht, al het andere werd dan geregeld door den opzegginstermijn die was bepaald op twee jaar.

Dat was een weinig meer dan niets, voor sommige streken zelfs een verslechting in plaats van verbetering.

Terwijl in Vlaanderen voor de meeste gevallen de pacht was geregeld « jaar in-jaar uit » — zooals de volksmond het noemt — of alle jaren opzegbaar, was in meerdere plaatsen van Wallonië het stelsel der negen jaar in voege en waren er ook reeds pachtcontracten van 15 en 18 jaar. Die gewoonte is, sinds de wet van 1929, grootendeels vervallen, omdat na het eindigen van het pachtcontract, er geen nieuw meer werd afgesloten en dus als zekeren pachtduur nog alleen de opzegtermijn bestond.

Met dit stelsel, zijn er maar een heel gering aantal pachters welke op een degelijke zekerheid kunnen aanspraak maken. De groote meerderheid hangt dus af van de willekeur der eigenaars en kan, mits opzeg, zonder hoeve of land worden gezet.

Onze boeren weten wat dit laatste beteekent: het brengt hun in de meeste gevallen de verarming, ook wel den ondergang.

Le gouvernement actuel, par l'organe du Ministre de l'Agriculture, M. Pierlot, était également d'accord, en principe, qu'il y avait lieu d'apporter des modifications.

M. le Ministre soumit un projet de modification à la Commission de l'Agriculture qui en reprit divers points sous forme d'amendements.

Cette question ne se posait pas seulement chez nous, mais aussi dans plusieurs autres pays où des mesures furent prises ou envisagées.

Au cours de la discussion de la loi sur les fermages, en 1933, plusieurs membres de la Chambre et du Sénat ont signalé que tous les fermiers tombant sous l'application de la loi de 1929 ont été désavantagés, le bail conclu à une époque de prospérité, restant en vigueur pendant neuf ans et, en conséquence, aussi pendant la période de dépression.

La loi sur les fermages adoptée en 1933 y a heureusement remédié en partie. Mais cette loi devenant caduque au 1^{er} janvier 1939, les cultivateurs se voient gravement menacés de ce côté-là.

En adoptant la loi de 1933 sur les fermages, nos législateurs ont reconnu en même temps qu'il peut y avoir des périodes où la loi de 1929 ne peut être appliquée ou n'est pas applicable complètement, ce qui impliquait l'admission du principe que, dans des circonstances spéciales, il y a lieu de renouveler les conditions de bail.

Nous savons que la loi sur les fermages a été adoptée en vue de la période de crise extraordinaire où se trouvait l'agriculture, ce qui n'exclut pas, qu'en dehors de la crise économique générale, des hausses ou des baisses du prix des produits agricoles peuvent se produire, pour lesquelles on ne peut pas chaque fois voter des lois d'exception.

Mais cela n'est qu'un aspect de la question. La grande question est et reste la *sécurité quant à la durée du bail*.

La loi de 1929 ne donnait cette sécurité que pendant neuf ans et seulement pour le premier bail, tout le reste étant réglé par le délai du préavis à deux ans.

C'était un peu plus que rien et pour certaines régions il en résultait même une aggration au lieu d'une amélioration.

Alors qu'en Flandre, dans la plupart des cas, le bail était fixé « année par année », comme on dit ou résiliable chaque année; en Wallonie, au contraire, le système des neuf ans prévalait, de sorte qu'on y trouvait aussi des affermages de 15 et de 18 ans. Depuis la loi de 1929, cette pratique a disparu en grande partie, parce qu'à l'expiration de l'affermage il ne fut plus conclu de contrat d'affermage, de sorte qu'il n'y avait plus que le préavis comme durée certaine du bail.

Avec ce système seuls quelques rares fermiers jouissaient encore d'une certaine sécurité. La majeure partie dépend donc de l'arbitraire des bailleurs et est exposée à se trouver, après préavis, sans ferme et sans champ.

Nos cultivateurs savent ce que cela signifie: dans la plupart des cas, ils sont réduits à l'appauvrissement, parfois à la ruine complète.

Dat vooruitzicht beneemt hun dan ook alle vrijheid en verplicht ze, in de meeste omstandigheden, toe te geven aan al de eischen welke hun worden gesteld.

Dit is ook de groote oorzaak dat in vele gevallen de pachters het niet aandurven beroep te doen, noch op de pachtwet, noch op de wet op de pachtprizen.

Wij hebben afschriften van brieven van eigenaars welke, enkele dagen vóór den pachtvervaldag, hun huurders lieten weten dat de pacht zooveel was verhoogd, en zij kregen acht dagen tijd om te laten weten of ze akkoord waren of niet; in dit laatste geval hadden ze natuurlijk opzeg.

Welke pachter kan daaraan weerstaan?

Dat brengt er ons toe te verklaren *dat geen enkele beschermende wet ten voordeele van de landbouwers-pachters haar nut zal afwerpen, als niet vooraf de volledige bedrijfszekerheid is gewaarborgd.*

Wij weten het, de tegenstanders dezer wet, evenals die van de vorige, zullen spreken over *het eigendomsrecht*. Zij zullen niet dulden dat hun liefde tegenover de boeren in twijfel wordt getrokken maar... zij kunnen er zich principieel niet mede vereenigen dat er aldus een aanslag wordt gepleegd op het eigendomsrecht.

De heer De Vleeschauwer handelt er ook over in zijn toelichting en schrijft :

« Hierop antwoorden wij: het eigendomsrecht is geen » absoluut recht; het heeft een sociale functie. Daar waar » de eigenaar willekeurig van dit recht misbruik maakt, is » het de plicht van den Staat dit recht te reglementeeren en » het in overeenstemming te brengen met de eischen van » het algemeen welzijn. »

Wij zijn het volledig eens.

De eigendom van den grond brengt zijn bijzondere verplichtingen mede en zijn grenzen moeten geregeld worden naar het belang van de gemeenschap zelf.

Het is trouwens ook onbetwistbaar dat wanneer de grond behoort aan den eigenaar, de vruchtbaarheid zijn oorsprong vindt in den arbeid, de opoffering van den landbouwer zelf.

Welke waarde zou die grond hebben, welke rente zou hij opbrengen als de boer zelf hem niet vruchtbaar maakte?

En wat zou de gemeenschap er aan hebben, bijaldien de boer in dergelijke voorwaarden moest arbeiden, zoo dat hij niet eens meer in staat is de vruchtbaarheid van den grond te verzekeren?

In de Pauselijke Encycieliek « Rerum Novarum » worden, in betrekking met het eigendomsrecht in zake gronden, bijzondere beweegredenen naar voren gebracht, welke wij, aan enkele opwerpers van principiëszwaren ter overweging willen geven.

Na een sterk pleidooi voor het behoud van den privaateigendom, schrijft Z. H. Paus Leo XIII :

« De akker toch door 's landmans hand en kunst bearbeid verandert zeer van toestand : van boschachtig

Aussi cette perspective leur enlève-t-elle toute liberté et les force, dans la plupart des cas, à céder à toutes les exigences posées.

C'est d'ailleurs la raison principale pour laquelle les fermiers n'osent pas faire appel à la loi sur le bail à ferme, ni à la loi relative aux fermages.

Nous sommes en possession de copies de lettres émanant de propriétaires qui, quelques jours avant l'expiration du bail, informèrent leurs locataires de l'augmentation du fermage, en leur laissant un délai de huit jours pour marquer leur accord éventuel, faute de quoi, naturellement, congé leur était donné.

Comment un fermier pourrait-il résister à de semblables procédés?

Ceci nous amène à déclarer *qu'aucune loi de protection en faveur des agriculteurs-fermiers ne portera des fruits que si, préalablement, la sécurité de l'exploitation est entièrement garantie.*

Nous savons bien que les adversaires de cette loi, de même que ceux de la loi précédente, feront état du *droit de propriété*. Il n'admettront pas de voir mettre en doute l'amour qu'ils affichent à l'égard des cultivateurs mais... ils ne peuvent, de par principe, admettre qu'une atteinte soit ainsi portée au droit de propriété.

M. De Vleeschauwer en fait également état dans ses développements, et écrit notamment :

« Nous répondons à cela: le droit de propriété n'est » pas un droit absolu; il a une fonction sociale. Là où » le propriétaire abuse arbitrairement de son droit, il est » du devoir de l'Etat de régler ce droit et de le » mettre en concordance avec les exigences de l'intérêt » général. »

Nous sommes parfaitement d'accord.

La propriété du sol est grevée d'obligations particulières et ses limites doivent être fixées en fonction de l'intérêt de la communauté même.

Il est d'ailleurs incontestable, que si le sol appartient au propriétaire, la fertilité trouve son origine dans le travail, dans les sacrifices auxquels s'est astreint le cultivateur.

Quelle serait la valeur du sol, quelle rente pourrait-il produire, si l'agriculteur ne le fertilisait pas lui-même?

Et que pourrait y gagner la communauté, si le cultivateur devait travailler dans de pareilles conditions, de sorte qu'il ne serait même plus en état d'assurer la fertilisation du sol?

Dans l'Encyclique pontificale « Rerum Novarum », il est fait état, par rapport au droit de propriété du sol, de certaines considérations que nous tenons à soumettre aux réflexions de certains de ceux qui font valoir des objections de principe.

Après un plaidoyer solide en faveur du maintien de la propriété privée, S. S. le Pape Léon XIII écrit :

« Ce champ remué avec art par la main du cultivateur, » a changé complètement de nature; il était sauvage, le

» wordt hij vruchtdragend, van onvruchtbaar wordt hij
 » vruchtbaar gemaakt. Hetgeen waardoor hij beter is
 » geworden, is zoo vast aan den grond verbonden en daar-
 » mee vermengd, dat het, naar het grootste gedeelte, niet
 » van den grond te scheiden is.

» Welnu, dat niemand zich meester make en geniete
 » van datgeen waarvoor een ander zijn zweet vergoten
 » heeft, zou de rechtvaardigheid dit kunnen toestaan?
 » Evenals hetgeen tot stand is gebracht aan de oorzaak
 » behoort, waardoor het is tot stand gebracht, zoo is het
 » rechtmatig dat de vrucht van den arbeid toekome aan
 » hen die den arbeid hebben verricht »...

Wij vragen nog niet dat de boeren den grond zouden krijgen, waarop zij hun zweet hebben vergoten; we verlangen alleen dat de vruchten van hun arbeid zouden beschermd worden.

Wij verlangen dat het eigendomsrecht van den grondbezitter niet langer zou kunnen gebruikt werden tot verdrukings-, dwang- of afpersingsmiddel tegenover den boerpachter.

Het ligt niet in onze bedoeling hier te veralgemeenen. er zijn gelukkig eigenaars die hun plicht begrijpen en met hun pachters voelen, die ze behandelen als mensch.

Dezen hebben ook, bij de invoering eener dergelijke pachtwetgeving, niets te verliezen, integendeel zij zullen er zich om verheugen, omdat ze weten dat elke verbetering aan de pachters den landbouw en het algemeen belang ten goede komt.

Wij vragen dus door een verbeterde wet de pachters beter te beschermen tegenover de slechte eigenaars, dit niet alleen voor hun zelf maar voor het algemeen welzijn.

Dit kan en mag, zonder dat daarom aan het eigendomsrecht zelf wordt getornd.

Sommige tegenstanders vertellen dat wij aldus komen tot een bedekt « bolchevisme of communisme ». Aan dezen die ons daarvan verdenken, wijzen wij alleen op wat Z. H. Paus Pius XI heeft geschreven in de Encycliciek « Quadragesimo Anno » en waar hij, sprekende over de wettelijke regeling, zegt :

« Wanneer echter de Staat de eigendommen regelt naar
 » de eischen van het algemeen welzijn, dan stelt hij geen
 » daad tegenover de private bezitters, maar bewijst hun
 » veeleer een vriendendienst; immers zodoende voorkomt
 » hij op afdoende wijze, dat het bezit van privaateigendom,
 » door den Schepper en Zijn wijze voorzienigheid tot hulp
 » in het menschelijk leven ingesteld, ondraaglijke lasten
 » zou voortbrengen en zoo zijn eigen graf graven, aldus
 » heft hij het privaatbezit niet op maar beschermt het en
 » evenmin verzwakt hij het recht van privaateigendom,
 » maar versterkt het veeleer. »

Niemand zal betwisten dat de houding van sommige bezitters van landgoederen aan de pachters ondraaglijke lasten oplegt en een wettelijk optreden voor het algemeen welzijn noodig is.

't Zijn die beweegredenen welke er ons toe hebben geleid de Kamer te vragen onderscheidene wijzigingen aan ons pachtstelsel aan te nemen.

De eerste betreft

» voilà défriché; d'infécond il est devenu fertile; ce qui
 » l'a rendu meilleur est inhérent au sol et se confond telle-
 » ment avec lui, qu'il serait en grande partie impossible
 » de l'en séparer.

» Or, la justice tolérerait-elle qu'un étranger vînt alors
 » s'attribuer cette terre arrosée des sueurs de celui qui l'a
 » cultivée? De même que l'effet suit la cause, ainsi est-il
 » juste que le fruit du travail soit au travailleur... »

Nous ne demandons pas encore que les cultivateurs deviennent propriétaires du sol, qu'ils ont travaillé à la sueur de leur front, nous désirons seulement qu'on protège le fruit de leur travail.

Nous désirons que le droit de propriété ne soit plus dans la main du propriétaire foncier un moyen de contrainte et d'exaction vis-à-vis du fermier.

Nous ne voulons pas généraliser. Il y a heureusement des propriétaires qui sont conscients de leurs devoirs, qui entretiennent de bonnes relations avec leurs fermiers et les traitent d'une façon humaine.

Ceux-là n'ont rien à perdre à une bonne législation sur le bail à ferme. Au contraire, ils s'en réjouiront parce qu'ils savent que toute amélioration du sort des fermiers concourt à relever le niveau de l'agriculture et à promouvoir l'intérêt général.

Nous demandons donc qu'on protège plus efficacement les fermiers contre les mauvais propriétaires, et nous le demandons non seulement dans l'intérêt des cultivateurs mais encore dans un but d'intérêt général.

Il est possible de le faire, sans porter atteinte au droit de propriété.

Certains de nos adversaires prétendent que nous en venons ainsi à un bolchevisme ou communisme larvé. A ces suspicions nous opposons l'encyclique « Quadragesimo anno » de sa Sainteté Pie XI, où il est parlé de la réglementation par l'autorité publique en ces termes :

« Lorsqu'elle concilie ainsi le droit de propriété avec les
 » exigences de l'intérêt général, l'autorité publique, loin
 » de se montrer l'ennemie de ceux qui possèdent, leur
 » rend un bienveillant service; ce faisant, elle empêche,
 » en effet, la propriété privée que, dans sa Providence, le
 » Créateur a instituée pour l'utilité de la vie humaine, d'en-
 » traîner des maux intolérables et de préparer ainsi sa
 » propre disparition. Loin d'opprimer la propriété, elle la
 » défend; loin de l'affaiblir, elle lui donne une nouvelle
 » vigueur ».

Personne ne peut nier que la façon d'agir de certains propriétaires fonciers n'entraîne pour les fermiers des maux intolérables et que, en vue de l'intérêt public, une intervention de l'autorité publique s'impose.

Pour ces motifs nous demandons à la Chambre d'apporter certaines modifications au régime du bail à ferme.

Une première modification concerne

Duur van de pacht.

Hoe langer de pacht duurt, hoe meer gelegenheid de pachter heeft zijn bedrijfsmogelijkheden tot het maximum op te voeren.

Geen enkele pachter zal het aandurven zich een maximum van financiële opofferingen te getroosten, als hij niet zeker is er zelf de vruchten van te plukken of als hij schrik heeft er de « dupe » van te worden.

Het is immers een feit dat meerdere boeren het slachtoffer worden van hun opoffering, omdat de verbetering van hun bedrijf aanleiding gaf tot aantrekking van concurrenten, niet alleen om den pacht prijs hooger op te drijven.

Bijzonder in het klein bedrijf zijn de boekens het slachtoffer hunner eigen opoffering geworden.

Er werdt immers om den grond gevochten, hij is voor duizenden menschen hun brood, hun levensbestaan, hun toekomst.

Niet altijd zijn de eigenaars de oorzaak der overdreven pachtvoorwaarden, meermaals zijn het de boeren die tegen elkander om de brok grond gaan vechten omdat zij hun alles is.

De eigenaars hoeven in vele gevallen niet te vragen, de boeren gaan bieden.

Oudere pachters houden aan hun grond vast en jongeren zoeken er op te komen.

't Is een treurige strijd. Ware ons land groot genoeg om aan elken boer den grond te geven dien hij verlangt, dan zou er geen beschermende wetgeving noodig zijn.

't Is echter heel anders, wij hebben cultuurgronden te kort en er is bijna geen kans om er nieuwe te winnen.

Wij hebben een landbouwbevolking die om zoo te zeggen zit opeengeperst en het aantal kleine bedrijven breidt zich steeds uit.

Volgens de statistiek van 1930, is de grondverdeeling als volgt:

Min dan 1 Ha.	838,883
1 tot 5 Ha.	194,914
5 tot 10 Ha.	56,311
10 tot 20 Ha.	27,882
20 tot 30 Ha.	7,010
30 tot 50 Ha.	3,656
50 tot 100 Ha.	2,026
100 en meer... ..	464

Totaal 1,131,146

Wij meenen dat deze cijfers geen commentaar vragen. Zij bewijzen:

- a) De geweldige versnippering van onze landbouwgronden;
- b) Het overgroot getal menschen wier lot aan den grond

La durée du bail.

Plus longue est la durée du bail, plus grande est la possibilité pour le fermier d'atteindre un maximum de rendement.

Quel fermier oserait faire de grands sacrifices financiers, s'il n'a pas la certitude de cueillir les fruits de ces efforts ou s'il craint d'être la dupe des efforts qu'il s'est imposés.

C'est un fait que certains cultivateurs deviennent la victime des sacrifices qu'ils ont faits. L'amélioration de l'exploitation attire en effet les concurrents, qui, dans le but d'évincer ce cultivateur, offrent au bailleur un fermage plus élevé.

C'est surtout vrai pour les petites exploitations: les petits cultivateurs sont devenus bien souvent la dupe de leurs efforts.

En effet, la lutte pour le sol est vive; le sol est le gagne-pain et l'avenir de milliers de gens.

Les conditions de bail onéreuses ne sont pas toujours le fait des propriétaires, souvent c'est la faute des paysans qui se démènent pour un lopin de terre.

Dans nombre de cas ce n'est pas le propriétaire qui doit poser des conditions, les cultivateurs vont eux-mêmes faire des offres.

Les fermiers établis tiennent à leur sol, les autres tâchent de les déloger.

Cette lutte est déplorable. Si notre pays était assez grand pour donner à chaque cultivateur les terres qu'il désire, point ne serait besoin d'assurer la protection légale du fermier.

Mais la réalité est tout autre. Il y a trop peu de terres de culture et il n'y a pour ainsi dire pas moyen d'en faire de nouvelles.

Notre population agricole est extrêmement dense et le nombre des petites exploitations augmente de plus en plus.

Voici la répartition du sol d'après les statistiques de 1930:

Moins de 1 Ha.	838,883
1 à 5 Ha.	194,914
5 à 10 Ha.	56,311
10 à 20 Ha.	27,882
20 à 30 Ha.	7,010
30 à 50 Ha.	3,656
50 à 100 Ha.	2,026
100 Ha. et plus	464

Total 1,131,146

Ces chiffres se passent de commentaires. Ils démontrent:

- a) l'énorme éparpillement des terres de culture;
- b) le grand nombre de gens dont le sort est lié au sol et

is verbonden en welke tegen elkander staan, 't zij om het eigendomrecht, 't zij om het pachtrecht er over te bekomen.

't Is het lot dezer duizenden, dat door den wetgever dient behartigd te worden en dat kan alleen met hen door een degelijke wet te beschermen tegenover het *misbruik* dat van dien toestand kan worden gemaakt.

Niemand kan betwisten dat de landbouw in onze economie een reuzenplaats inneemt.

Men zoekt allerwege om het landbouwbedrijf derwijze in te richten en te steunen, opdat het zijn rol kunnen vervullen en diegenen welke het beoefenen er een menschelijk bestaan kunnen vinden.

De bedrijfszekerheid is een dier factoren welke onze landbouwproductie merkkelijk kan verbeteren en verhoo-gen. Niet alleen het lot van de pachters, maar het algemeen belang is hier te dienen.

Daarom stelt uw landbouwcommissie voor de pachtwetgeving te hernieuwen en bijgaand voorstel goed te keuren.

TOELICHTING NOPENS DE VERSCHILLENDE ARTIKELEN.

EERSTE ARTIKEL.

De heer Wauters stelde voor den pachttermijn te brengen op 18 jaar, met dien verstande dat de pachter gelegenheid zou hebben opzeg te geven na het zesde, negende, twaalfde of vijftiende jaar.

De heer De Vleeschauwer liet den tekst der wet van 1929 onveranderd, hij stelde echter voor dat in de wet een bepaling zou worden toegevoegd, dat geen opzeg meer zou gegeven worden zonder reden. Dus een onbepaalde duur mits mogelijkheid van beëindiging aan bepaalde voorwaarden.

Uw Commissie was algemeen akkoord dat de pachtduur moest verbeterd worden. Enkele leden stelden voor dat, na een eersten duur van negen jaar, een tweede zou ingaan; anderen dat, telkenmale de negen jaar ten einde waren, de pacht automatisch voor een zelfden termijn zou worden verlengd als er geen opzeg was gegeven.

De meerderheid der Commissie stelde zich akkoord op den duur van negen jaar, automatisch verlengd, als er geen opzeg was, voor eenzelfde termijn, en verder regeling van den opzeg naar het voorstel De Vleeschauwer.

Rekening houdende met deze beslissing welke onvermijdelijk pachten van langen duur zal meebrengen, meende de Commissie het noodzakelijk enkele uitzonderingsbepalingen toe te voegen.

Het is begrijpelijk dat, gezien den onbepekten duur van een pacht, het niet mogelijk is de bestemming van alle terreinen op voorhand aan te duiden.

Het kan heel wel gebeuren dat terreinen welke, op het oogenblik der verpachting, uitsluitend als cultuurgronden waren aangegeven, met den tijd van aanzicht veranderen. Gemeenten of steden kunnen zich uitbreiden, nieuwe in-

qui luttent pour devenir propriétaires ou fermiers de ces terres.

Il faut que le législateur se préoccupe des intérêts de ces gens. Il ne peut le faire qu'en les protégeant par une loi adéquate contre les abus qui peuvent résulter de cette situation.

L'agriculture occupe incontestablement une très grande place dans notre économie.

On s'attache partout à organiser et à favoriser l'agriculture de façon à ce qu'elle puisse remplir son rôle et assurer aux cultivateurs des moyens d'existence dignes d'un homme.

La sécurité de l'exploitation est un des facteurs qui peuvent augmenter d'une façon notable la quantité et la qualité de notre production agricole. L'intérêt des fermiers et même l'intérêt général l'exigent.

C'est pourquoi votre Commission de l'Agriculture vous propose de modifier la législation concernant le bail à ferme et d'approuver la proposition ci-jointe.

COMMENTAIRE DES DIFFERENTS ARTICLES.

ARTICLE PREMIER.

La proposition de M. Wauters visait à porter la durée du bail à 18 ans, étant entendu que le fermier aurait la faculté de donner congé après la sixième, neuvième, douzième ou quinzisième année.

M. De Vleeschauwer ne changeait rien au texte de la loi de 1929; il proposait d'insérer dans la loi une disposition aux termes de laquelle aucun congé ne pourrait plus être donné sans motif. Il s'agissait donc d'une durée illimitée moyennant faculté d'y mettre fin à des conditions déterminées.

Votre Commission était unanimement d'accord pour estimer que la durée du bail devait être corrigée. Quelques membres proposèrent de faire suivre un premier terme de neuf ans par un second; d'autres de proroger automatiquement le bail pour une durée égale, à l'expiration de chaque période de neuf ans, si un congé n'était pas donné.

La majorité de la Commission se mit d'accord sur une durée de neuf ans, prorogée automatiquement, à défaut de congé, pour une période égale, et pour régler, au surplus, le congé conformément à la proposition de Vleeschauwer.

Tenant compte de cette décision, de nature à amener inévitablement des baux de longue durée, la Commission estima nécessaire d'ajouter quelques dispositions exceptionnelles.

L'on peut concevoir qu'étant donnée la durée indéterminée d'un bail, il n'est pas possible de déterminer d'avance la destination de tous les terrains.

Il peut parfaitement bien arriver que des terrains qui, au moment de l'affermage, étaient exclusivement indiqués comme terrains de culture, changent d'aspect au cours des années. Des communes ou villes peuvent prendre de l'ex-

dustriemiddelen oprijzen of verkeerswegen aangelegd. In deze gevallen is het hoogst wenschelijk dat de gronden tot hun nieuwe bestemming kunnen gebruikt worden.

Het is echter ook maar billijk dat, in deze omstandigheden, de pachter aanspraak heeft op een vergoeding in overeenkomst met het verlies dat de vroegere beëindiging van de pacht hem veroorzaakt.

Aan de pachtkamers welke verder in de wet voorzien werden, is de taak gelaten de daarop betreffende geschillen te beoordeelen.

Behalve deze uitzonderingsbepalingen, zal de pacht dus negen jaar zijn. Heeft de eigenaar ernstige reden tot opzeg, dan kan hij hem doen eindigen tegen dat die termijn uit is, heeft hij er geen, dan gaat een nieuwe pacht in voor eenzelfde duur. Hetzelfde wordt herhaald, telkens de pacht vervalt en geen wettige opzeg is gedaan door de een of de andere partij.

Het staat alleen den huurders vrij in het pachtcontract te doen bepalen, dat zij mogen opzeggen vóór de negen jaar uit zijn. Zij kunnen dus wel bedingen dat zij alleen opzeg kunnen doen b. v. na 3 of 6 jaar.

Er mogen ook contracten afgesloten worden voor langer dan negen jaar, maar ook in deze gevallen moet de opzeg gemotiveerd zijn en aangenomen door den pachter of door de pachtcommissie.

ART. 2.

De wet van 1929 neemt een gelijken opzeg aan van twee jaar voor pachters en verpachters. Het nieuwe voorstel brengt den opzeg voor de huurders op een jaar.

Elkeen is er mede akkoord dat de toestand van beide partijen niet dezelfde is. Een boer heeft het immers oneindig veel moeilijker om nieuwe pachtgelegenheid te vinden dan een eigenaar om nieuwe huurders te bekomen; daarom dus meenen wij het maar billijk dat aan den eerste meer tijd wordt verleend dan aan den tweede. Het verschil in opzegtermijn zal trouwens de toestand voor beide partijen vergemakkelijken. Bij voorbeeld, een eigenaar geeft opzeg aan een pachter omdat hij de voorwaarden niet navolgt, en de pachtcommissie neemt den opzeg aan; de partijen hebben tijd om uit te zien; vermits de nieuwe pachter maar een jaar opzeg hoeft te doen, zullen geen overhaastige overeenkomsten dienen afgesloten te worden.

De meest diepgaande verandering welke aan de wet wordt voorgesteld is die welke bepaalt dat de verpachter alleen opzeg kan geven, mits *ernstige* en *gewichtige* reden.

De groote vraag is natuurlijk wat daaronder dient verstaan te worden.

Hier laten wij het oordeel over aan de te vormen pachtcommissie's die immers zijn aangewezen om daar met kennis van zaken over te oordeelen.

De hoofdzaak is dat aldus een einde wordt gemaakt aan elken *willekeurigen* opzeg, in 't bijzonder om zaken die niets met de pachtvoorwaarden hebben te maken.

tension, de nouvelles industrie peuvent surgir et des chemins de communication peuvent être établis. Dans ces cas, il est hautement désirable de laisser affecter les terrains à leur destination nouvelle.

Il n'est toutefois pas moins équitable de permettre, dans ces conditions, au fermier de prétendre à une indemnité correspondante à la perte lui causée par la cessation anticipée du bail.

Les chambres de baux à ferme, prévues plus loin dans la loi, ont pour tâche de se prononcer au sujet des contestations y relatives.

En dehors de ces dispositions exceptionnelles, la durée du bail à ferme sera donc de neuf ans. Si le propriétaire a des raisons sérieuses pour donner congé, il peut faire cesser le bail à l'expiration du délai; s'il n'en a pas, un nouveau bail à ferme prend cours pour une même durée. Il en est de même à chaque expiration de bail, lorsque aucun congé légal n'est donné par l'une ou l'autre partie.

Les preneurs n'ont que la faculté de faire stipuler dans le contrat de bail à ferme qu'ils peuvent donner congé avant l'expiration des neuf ans. Ils peuvent donc bien stipuler qu'ils pourront seuls donner congé, par exemple, après 3 ou 6 ans.

Des contrats d'une durée supérieure à neuf ans peuvent être également conclus, mais dans ces cas aussi le congé doit être motivé et accepté par le fermier ou par la Commission des baux à ferme.

ART. 2.

La loi de 1929 prescrit pour le bailleur et le preneur un même congé de deux ans. D'après la nouvelle proposition, le congé est d'un an pour le preneur.

Tout le monde est d'accord pour dire que la situation des deux parties n'est pas la même. En effet, il est beaucoup plus difficile pour le cultivateur de trouver une nouvelle terre à affermer que pour le bailleur de trouver un nouveau fermier. C'est pourquoi nous croyons qu'il est équitable que le délai soit plus long pour le preneur. La différence du délai présentera des avantages pour les deux parties. Un exemple aidera à mieux faire comprendre: un propriétaire donne congé à un fermier qui ne remplit pas les conditions du bail et la Commission des baux à ferme se rallie au point de vue du propriétaire. Les parties ont tout le temps de se pourvoir, et comme le nouveau fermier ne doit donner qu'un congé d'un an, il ne faut pas trop se presser de faire un nouveau bail.

La modification la plus importante qu'on propose est celle disposant que le bailleur ne peut donner congé que moyennant un motif *sérieux* et *important*. Il importe de bien savoir ce qu'on entend par là.

Nous laissons aux Commissions des baux à ferme, dont la loi prévoit la création, le soin de juger de l'importance des motifs; ces commissions sont tout indiquées pour juger en connaissance de cause.

L'essentiel c'est qu'on mette fin à tout congé *arbitraire* et spécialement pour des motifs qui n'ont rien à voir avec les conditions de bail.

De meeste ernstige redenen om een einde te maken aan de pacht zijn reeds voorzien in het voorgaande artikel. Leden der Commissie wezen er op, dat in die omstandigheden een eigenaar ook een slechten pachter zou moeten behouden. Heelemaal niet, niet naleven der overeenkomst in zake betaling pacht, bouwen land, etc., kan wel aanleiding geven tot opzeg.

Anders is het echter gesteld waar de opzeg zou worden gegeven, omdat de pachter geen eerlid wordt van de fanfare, waar de eigenaar voorzitter van is, of de politieke partij die de eigenaar aankleeft, of waar 't kind van de boer een school bezoekt welke de eigenaar niet aanstaat, enz.; ook waar de hond van den boer, of zijn knecht 'nen haas heeft gepakt, of zelfs waar de boer door 't maaien met de machien wat fazanteneiers heeft gebroken...

Men wees er op dat, in geval van verkoop, deze bepaling een nadeeligen invloed zal uitoefenen op den prijs. Wij zien niet waarom? Als de koper het zelf of een zijner familie (volgens art. 1) wil bewerken, dan zal dit wel een ernstige reden zijn, als hij het voort moet verhuren, dan kan hij toch maar alleen verlangen een rechtmatige rente te krijgen van 't geld dat hij er heeft ingestoken; en als de prachtprijs te laag is, mag hij meer gaan vragen langs den weg der pachtkamer om. Of hij nu betaald wordt door een nieuwen pachter of door den oude dat blijft voor hem hetzelfde maar, naar ons standpunt, heeft de oude pachter dan meer recht er op te blijven dan een nieuwe om er op te komen. Men wees er op, dat wel eens van een groot bedrijf enkele hectaren zouden afkunnen om een ander te helpen en of dit een ernstige reden zou kunnen zijn. Ja, voor zover het hoofdbedrijf door de vermindering van de oppervlakte niet ernstig geschaad wordt, kan het wel als een ernstige reden aangenomen worden dat er een gedeelte wordt afgenomen.

In al deze gevallen, is het de Pachtkamer die zal oordeelen, rekening houdende met de belangen van den eigenaar zoo goed als met die van den pachter en ook met het algemeen belang.

ART. 3.

Waar de pachtduur onbeperkt is, moet er natuurlijk mogelijkheid bestaan tot herziening van de pachtvoorwaarden, inzonderheid van den pachtprijs.

Deze herziening moet, om billijk te zijn, kunnen aangevraagd worden door beide partijen.

Een zekere stabiliteit is in dit geval echter noodzakelijk, daarom meent de Commissie dat twee dingen in aanmerking dienen genomen te worden:

1° De herziening mag maar om de drie jaar worden aangevraagd;

2° Het verschil tusschen de werkelijke en de betaalde huurwaarde moet minstens 15 t.h. bedragen. Leden wezen er op dat, in dit geval, een huurder een overdreven prijs

La plupart des raisons sérieuses mettant un terme au bail à ferme sont déjà prévues à l'article précédent. Des membres de la Commission firent observer que, dans ces conditions, un propriétaire devrait aussi conserver un mauvais fermier. Absolument pas, car la non-observance de la convention quant au paiement du fermage, à la culture du champ, etc., peut bien donner lieu à congé.

Il en est autrement si le congé est donné parce que le fermier ne se fait pas inscrire comme membre d'honneur d'une fanfare dont le propriétaire est le président, ou ne s'affilie pas au parti politique dont fait partie le propriétaire, ou, encore, envoie ses enfants à une école n'ayant pas l'agrément du propriétaire, etc.; aussi, parce que le chien du fermier, ou son valet aurait attrapé un lièvre, ou même parce que le fermier, en faisant usage de la faucheuse, aurait cassé quelques oeufs de faisane...

L'on fit observer qu'en cas de mise en vente, cette disposition pourrait exercer une influence préjudiciable sur le prix. Nous ne voyons pas pourquoi. Lorsque l'acheteur ou un membre de sa famille (d'après l'art. 1^{er}) veut exploiter le bien, cela constituera une raison sérieuse; s'il doit le donner en fermage, il ne peut toutefois pas désirer plus que d'obtenir un intérêt équitable de l'argent qu'il y a consacré, et si le fermage est trop peu élevé, il peut demander davantage par la voie de la Chambre de baux à ferme. Le fait d'être payé par un nouveau fermier ou par l'ancien n'a, pour lui, aucune importance, mais, à notre point de vue, le fermier établi a un plus grand droit de rester, qu'un nouveau, de prendre sa place. On fit remarquer que l'on pourrait parfois être amené à enlever quelques hectares à une grande exploitation au profit d'une petite, en demandant si cela constituerait une raison sérieuse. La réponse est affirmative pour autant que l'exploitation principale ne subit pas un dommage sérieux par suite de la diminution de sa superficie, le fait d'en enlever une partie peut bien être considéré comme une raison sérieuse.

Dans tous ces cas, il appartiendra à la Chambre de baux à ferme de statuer en tenant compte des intérêts, tant du propriétaire que du fermier, ainsi que de l'intérêt général.

ART. 3.

Là où la durée du bail est illimitée, il convient naturellement de permettre la révision éventuelle des conditions du bail à ferme, notamment quant au fermage.

L'équité exige que cette révision puisse être demandée par les deux parties.

En cette matière, une certaine stabilité est cependant nécessaire, et c'est pourquoi la Commission estime que deux choses doivent être prises en considération:

1° La révision peut être demandée tous les trois ans;

2° La différence entre la valeur réelle du fermage et le prix payé doit s'élever au moins à 15 p. c. Des membres firent observer qu'ainsi un preneur pourrait offrir un prix

kan bieden om de pacht te bekomen, in 't vooruitzicht van toch na drie jaar afslag te hebben. Het spreekt van zelf dat bij een aanvraag om vermindering van prijs, in dit geval, de Pachtkamer eerst zal onderzoeken of er wel voldoende *nieuwe factoren* na de pacht zijn bijgekomen om een verlaging toe te staan, de overeengekomen pacht-prijs bij 't afsluiten van 't contract, dienende als basis.

ART. 4 en 5.

De bepalingen van de artikelen 4 en 5 werden door de Regeering zelf bij wijze van amendement toegevoegd. Zij leggen aan den pachter de verplichting op de gebouwen fatsoenlijk te onderhouden, maar meteen ook aan den eigenaar die van de noodzakelijke werken uit te voeren.

Men moet op den buiten maar eens rondgaan om te zien welke « ruïnes » sommige landbouwbedrijven zijn, om te beseffen dat het noodig is hier maatregelen te nemen.

Weigert de eigenaar dus zijn plicht te doen, dan kan de Pachtkamer volmacht verleen en aan den pachter in zijn plaats op te treden.

Op deze manier, zullen de pachters in menig geval hun bedrijf meer kunnen moderniseeren en aanpassen aan de noodwendigheden. Zij zullen b.v. noodzakelijke drainage-werken kunnen uitvoeren, fatsoenlijke mestputten aanleggen, hun huis en stallen gezonder inrichten, enz.

Onze landbouwproductie zal er alles bij te winnen hebben.

Uw Commissie heeft ook met eenparigheid deze nieuwe bepalingen overgenomen.

ART. 6 en 7.

Het inrichten van pachtkamers is iets nieuws in onze wetgeving; het is nochtans een noodzakelijkheid. Zij werden voorzien reeds in het voorstel Chalmet, in 1931 — ook in dat van Wauters, De Vleeschauwer en zelfs ook, de amendementen van de Regeering.

In de Commissie werd gehandeld over hun aantal en over de wijze waarop ze zouden worden ingericht.

Er werd voorgesteld twee afgevaardigden van elke groepering — pachters en verpachters —. De heer Wauters diende een bijzonder voorstel in, waarin de verkiezing der pachtrechtersraden werd geregeld; de heer De Vleeschauwer stelde voor een afgevaardigde voor elke categorie; de Regeering voorzag in haar amendement twee deskundigen.

De onderscheidene stelsels gaven o. a. aanleiding tot volgende opmerkingen.

Het stelsel Wauters maakt een afzonderlijk voorstel uit, dat nog niet in bespreking kwam. Leden welke het wel genegen zijn, vonden het echter een tactische fout daarnaar te wachten, gezien zulks de uitvoering der pachtwet zelf degelijk zou belemmeren en er wel een tijd zal aanlo-

exagéré en vue d'obtenir le bail à ferme, dans la perspective de bénéficier cependant d'une réduction après trois ans. Il va de soi que, dans ce cas, toute demande de réduction de prix fera l'objet, de la part de la Chambre de baux à ferme, d'un examen afin de déterminer s'il est survenu suffisamment de *nouveaux facteurs* après la conclusion du bail à ferme pour accorder une réduction, en prenant comme base le taux du fermage convenu au moment de la conclusion du contrat.

ART. 4 et 5.

Les dispositions des articles 4 et 5 furent ajoutées par le Gouvernement même, par voie d'amendement. Elles imposent au fermier l'obligation d'entretenir convenablement les bâtiments, mais en même temps au propriétaire d'exécuter les travaux nécessaires.

Il suffit de faire un tour à la campagne pour voir dans quel état de délabrement se trouvent certaines exploitations agricoles, et pour se rendre compte de la nécessité de prendre des mesures à ce propos.

En cas de refus de la part du propriétaire de se conformer à ces prescriptions, la Chambre des baux à ferme peut autoriser le fermier à agir en la place du premier.

De cette façon, les fermiers pourront, dans bien des cas, moderniser davantage leur exploitation et l'adapter aux exigences. Ils pourront ainsi exécuter p. ex. des travaux de drainage nécessaires, aménager des trous à fumier convenables, arranger de façon plus hygiénique leurs maisons, étables, écuries, etc.

Notre production agricole aura tout à y gagner.

Votre Commission, à l'unanimité, a également fait siennes ces nouvelles dispositions.

ART. 6 et 7.

L'institution de Chambres de baux à ferme constitue une nouveauté dans notre législation; elle répond cependant à une nécessité. Celles-ci furent déjà prévues dans la proposition Chalmet, en 1931 — également dans celle de M. Wauters, de M. De Vleeschauwer et même dans les amendements du Gouvernement.

A la Commission, on a discuté de leur nombre et de la façon dont elles seraient constituées.

On a proposé deux délégués de chaque groupement — preneurs et bailleurs. M. Wauters a déposé une proposition spéciale réglant le mode d'élection des Conseils de prud'hommes agricoles; M. De Vleeschauwer, lui, préconisait un délégué de chaque catégorie et, enfin, le Gouvernement, par voie d'amendement, prévoyait deux experts.

Les divers systèmes ont donné lieu aux observations suivantes :

Le système Wauters forme une proposition à part qui, jusqu'à présent, n'est pas encore venue en discussion. Des membres, quoique sympathisants ont estimé que ce serait une faute tactique que d'attendre son vote. L'exécution de la loi sur le bail à ferme s'en trouverait entravée et il

pen vooraleer dat voorstel — als er dan nog een meerderheid zou voor zijn — zou aangenomen worden en praktisch toegepast. Die leden wenschen dus niet dat, om deze reden, de aanneming der pachtwet te zien uitstellen.

Het voorstel om alleen deskundigen te laten aanstellen rechtstreeks door den Koning, werd niet aangenomen, omdat men van oordeel was dat een organisme aldus samengesteld niet volledig op het vertrouwen van beide partijen zou kunnen rekenen.

Ten slotte, was een meerderheid in de Commissie om de Pachtkamers te laten bestaan uit drie personen: een vrede-rechter en twee bijzitters, waarvan een vertegenwoordiger der pachters en een der eigenaars. Het mogen dus vertegenwoordigers wezen, dus hoeven ze niet uitsluitend zelf pachter of eigenaar te wezen.

Ook kwam in bespreking of ze zouden voorgesteld worden door de Landbouwcomices of door de Provinciale Landbouwkamer.

Gezien de eerste niet overal in regel bestaan, werd de taak opgedragen aan de P. L. K., in afwachting dat andere meer bevoegde organismen die in 't vooruitzicht worden gesteld voor de aanstelling of voorstelling zorgen.

ART. 8.

Dit artikel regelt de procedure. Uw Commissie was er eenparig mede akkoord.

ART. 9 en 10.

Overgangsbepalingen.

Allerlei voorstellen hieromtrent werden door de Commissie besproken:

- 1) waarbij de artikelen toepasselijk zouden zijn, drie jaar na de afkondiging der wet;
- 2) waarbij de artikelen betreffende den opzeg en andere zouden toepasselijk zijn, tien dagen na het bekendmaken der wet; die van den duur, drie jaar daarna;
- 3) de bepaling voorkomende in art. 10 (tekst der Commissie — voorstel De Vleeschauwer).

De eersten waren van meening dat na een zekere tijd al de pachten een duur van negen jaar zouden hebben. De huidige wet voorziet twee jaar opzeg. De eigenaars zouden dus gelegenheid krijgen, volgens de oude wet, nog opzeg te doen, vermits hun drie jaar wordt gegeven. De pachten welke echter dit jaar niet zouden opgezegd zijn, zouden verlengd worden, volgens de nieuwe wet, met negen jaar na den verval dag.

Leden meenden dat dit aanleiding zou geven tot massa-opzeg en zulks een groot deel der pachters in een zeer benarden toestand zou brengen.

Daarom stelden anderen voor dat die opzeg alleen zou mogen gegeven worden, mits ernstige reden, omdat op die

passerait un certain temps avant que cette proposition — à supposer qu'elle trouve encore une majorité — soit votée, et mise en application. Ces membres ne souhaitent donc pas que le vote de loi sur le bail à ferme soit retardée pour ce motif.

La proposition de faire désigner des experts directement par le Roi ne fut pas admise, parce qu'on estimait qu'un organisme ainsi composé ne pourrait escompter la pleine confiance des deux parties.

Enfin, il y avait une majorité à la Commission donnant la préférence aux Chambres de baux à ferme composées de trois personnes, un juge de paix et deux assesseurs, dont l'un représenterait les preneurs et l'autre les bailleurs. Il s'agit donc de représentants, de sorte qu'ils ne doivent pas être exclusivement preneurs ou bailleurs.

On se demanda aussi s'ils seraient proposés par les Comices agricoles ou par les Chambres provinciales d'agriculture. Les premiers n'existant pas partout, la mission a été confiée aux Chambres provinciales d'agriculture, en attendant que d'autres organismes plus compétents, dont la création est envisagée, se chargent de la désignation et de la proposition.

ART. 8.

Cet article règle la procédure. Votre Commission s'y rallia complètement.

ART. 9 et 10.

Dispositions transitoires.

La Commission a examiné des suggestions diverses:

- 1) tendant à rendre applicables les articles, trois ans après la promulgation de la loi;
- 2) tendant à rendre applicables les articles concernant le préavis et d'autres dix jours après la promulgation de la loi; ceux concernant le préavis, après trois ans;
- 3) la disposition figurant à l'art. 10 (texte de la Commission — proposition De Vleeschauwer).

Les premiers estimaient qu'après un certain temps, tous les baux auraient une durée de neuf ans. La loi actuelle prévoit un préavis de deux ans. Ainsi les bailleurs auraient la faculté de donner encore un préavis en vertu de l'ancienne loi puisqu'il leur est accordé trois ans.

Les baux à ferme n'ayant pas fait, cette année, l'objet d'un congé, seraient, d'après la loi nouvelle, prorogés de neuf ans à la date de leur expiration.

D'après certains membres, cette disposition pourrait donner lieu à des congés en masse, ce qui serait de nature à placer un grand nombre de fermiers dans une très fâcheuse situation.

C'est pourquoi il fut proposé par d'autres membres de ne permettre la notification du congé que pour des raisons

manier willekeur zou uitgesloten zijn en dan binnen drie jaar, al de pachten minstens een duur van negen jaar zouden hebben.

Van dezelfde zijde werd er op gewezen, dat, volgens het derde voorstel, de negenjarige pacht nooit zou bestaan voor al de pachten welke niet aldus bij overeenkomst waren afgesloten of niet vielen onder de toepassing der wet van 1929. Vermits voor hen steeds de oude pacht voortduurt, zouden zij nimmer een vastbepaalden duur kennen en alleen worden geregeld door den opzeg.

De voorstellers verdedigden echter dat gezien dien opzeg niet mag gegeven worden zonder reden, dit voor de pachter ook voldoende waarborg uitmaakt.

Dit laatste werd dan ook door de meerderheid aangenomen.

De Verslaggever,

De Voorzitter,

Jos. CHALMET.

R. de KERCHOVE d'EXAERDE.

sérieuses, afin d'exclure, de la sorte, tout arbitraire, et parce que, aussi, tous les baux à ferme auraient, dans trois ans, au moins une durée de neuf ans.

De la part des mêmes membres, il fut observé que, d'après la troisième proposition, le bail à ferme de neuf ans n'existerait jamais pour tous les baux à ferme n'ayant pas été ainsi conclus par voie de convention ou ne tombant pas sous l'application de la loi de 1929. L'ancien bail à ferme continuant à courir pour eux, ils n'auraient jamais une durée bien établie et seraient réglés par voie de congé.

Les auteurs de la proposition firent toutefois remarquer qu'étant donné que le congé ne peut être donné sans motif, il en résulte une garantie suffisante pour le fermier.

Aussi la majorité se rallie-t-elle à cette dernière manière de voir.

Le Rapporteur,

Le Président,

Jos. CHALMET.

R. de KERCHOVE d'EXAERDE.

Bail à ferme

1. — Proposition de loi de M. Wauters.
2. — Proposition de loi de M. De Vleeschauwer.
3. — Texte proposé par la Commission.

TABLEAU DES TEXTES

Landpacht

1. — Wetsvoorstel van den heer Wauters.
2. — Wetsvoorstel van den heer De Vleeschauwer.
3. — Tekst door de Commissie voorgesteld.

TABEL VAN DE TEKSTEN

PROPOSITION DE LOI DE M. WAUTERS

ARTICLE PREMIER.

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

§ 1. — La durée du bail d'un bien rural qui fait l'objet d'une location de plus d'un an ne peut être inférieure à dix-huit ans, nonobstant toute clause ou tout usage contraire.

Les parties peuvent stipuler que le bailleur aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué, en vue de l'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à un de ses descendants, en respectant toutefois le préavis de congé de l'article 1775; si le propriétaire ou ses descendants n'occupent pas le bien loué dans un délai de dix mois, ou si l'occupation est fictive, le preneur évincé aura droit à des dommages et intérêts.

Si le propriétaire est bailleur de plusieurs fermes, il ne pourra en réoccuper qu'une seule à son choix.

Si le bail a été enregistré, le preneur évincé pourra réclamer au propriétaire une indemnité égale aux droits d'enregistrement perçus pour les années du bail qui restaient à courir, à compter du départ définitif du preneur.

Le preneur pourra y mettre fin dans les conditions stipulées à l'article 1775.

§ 2. — Les dispositions du paragraphe 1 ne sont pas applicables :

1° Aux conventions qui concernent des terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique. Toutefois, l'occupant de ces terrains ne pourra être privé du bien loué que moyennant une juste indemnité et cela malgré toute stipulation contraire;

2° 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;

3° A celles qui concernent des terrains loués par le fermier ou le propriétaire à son personnel, comme accessoire d'un contrat de travail;

4° Aux conventions de sous-location et de cession de bail; celles-ci peuvent être conclues pour un terme expirant en même temps que la location principale.

WETSVOORSTEL VAN DEN HEER WAUTERS

EERSTE ARTIKEL.

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

§ 1. — De duur van de pacht van een landeigendom die het voorwerp uitmaakt van een langere pacht dan één jaar, mag niet minder zijn den achttien jaar, niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik.

Partijen kunnen bedingen dat de verpachter het recht heeft aan de pacht van het verhuurde goed een einde te maken, om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van aan een zijner afstammelingen over te dragen, mits inachtneming evenwel van de opzegging voorzien bij artikel 1775; zoo de eigenaar of zijn afstammelingen het verhuurde goed niet in gebruik nemen, binnen een termijn van zes maanden, of zoo de ingebruikneming fictief is, heeft de ontzette pachter recht op schadeloosstelling.

Is de eigenaar verpachter van verscheidene hoeven, dan kan hij slechts een enkele naar keuze in gebruik nemen.

Zoo de pacht werd geregistreerd, kan de ontzette pachter van den eigenaar een schadeloosstelling vorderen, gelijk aan de geïnde registratierechten voor de pachtjaren die nog moeten verlopen, te rekenen vanaf het definitief vertrek van den pachter.

De pachter kan daaraan een einde maken, in de voorwaarden bepaald bij artikel 1775.

§ 2. — De bepalingen van paragraaf 1 zijn niet van toepassing :

1° Op de overeenkomsten die gronden betreffen die te algemeenen nutte werden onteigend of verworven. De ingebruikhebber dezer gronden mag evenwel van het verpachte goed slechts worden beroofd mits een billijke schadevergoeding en dit niettegenstaande elke strijdige bepaling;

2° Op die welke gronden betreffen die, gezien hun ligging, moeten worden aangezien als bouwgronden of gronden voor de nijverheid bestemd, mits zij als dusdanig worden opgegeven op het oogenblik der verpachting;

3° Op die welke gronden betreffen, door den pachter of den eigenaar verhuurd aan zijn personeel, als onderdeel van een arbeidsovereenkomst;

4° Op de overeenkomsten van onderverhuring en van overdracht van pacht; deze kunnen gesloten worden voor een termijn die eindigt tegelijkertijd als de voornamere verhuuring.

PROPOSITION DE LOI DE M. DE VLEESCHAUWER

WETSVOORSTEL VAN DEN HEER DE VLEESCHAUWER

TEXTE PROPOSÉ PAR LA COMMISSION

ARTICLE PREMIER.

Les paragraphes 2 et 3 de l'article 1774 du Code civil sont remplacés par la disposition suivante :

§ 2. — Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, la durée du bail d'un bien rural ne peut être inférieure à neuf années.

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

A défaut du congé prévu à l'article 1775, un nouveau bail de neuf années prend cours à l'expiration de l'ancien bail.

Il en est de même quand, à l'expiration du bail, le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé.

Chacune des parties pourra mettre fin à ce nouveau bail, en se conformant à l'article 1775.

Les parties peuvent stipuler que le preneur aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué avant l'expiration du terme.

Elles peuvent également stipuler que le bailleur aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué, en vue de l'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à ses descendants ou ascendants; dans ce cas, le bailleur devra observer le préavis de congé prévu à l'article 1775; si le propriétaire, ses descendants ou ascendants n'occupent pas le bien loué dans un délai de six mois ou si l'occupation est fictive, le fermier évincé aura droit à des dommages-intérêts.

§ 3. — Les dispositions du paragraphe 2 ne sont pas applicables :

1° Aux conventions qui concernent des terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique. Toutefois, l'occupant de ces terrains ne pourra être privé du bien loué que moyennant une juste indemnité et cela malgré toute stipulation contraire;

2° 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;

3° A celles qui concernent des terrains loués par le fermier ou le propriétaire à son personnel, comme accessoire d'un contrat de travail;

4° Aux conventions de sous-location et de cession de bail; celles-ci peuvent être conclues pour un terme expirant en même temps que la location principale;

TEKST DOOR DE COMMISSIE VOORGESTELD

EERSTE ARTIKEL.

De paragrafen 2 en 3 van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek te vervangen door de volgende bepaling :

§ 2. — Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, mag de duur van de pacht van een landeigendom niet minder dan negen jaar bedragen.

Wanneer de partijen den duur niet hebben vastgesteld of een korteren duur hebben bepaald, bedraagt deze negen jaar.

Bij gebreke van de opzegging voorzien bij artikel 1775, gaat er, bij den afloop van de vroegere pacht, een nieuwe pacht in van negen jaar.

Dit geldt eveneens wanneer, bij het verstrijken der pacht, de pachter, ondanks de opzegging, in bezit blijft en gelaten wordt.

Elke van beide partijen kan een einde maken aan deze nieuwe pacht, mits inachtneming van de bepalingen van artikel 1775.

Partijen kunnen bedingen dat de pachter het recht zal hebben aan de pacht van het verpachte goed een einde te maken, vóór het verstrijken van den termijn.

Zij kunnen insgelijks bedingen dat de verpachter het recht zal hebben aan de pacht van het verpachte goed een einde te maken, om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van aan zijn bloedverwanten in de opgaande en de nederdalende linie over te dragen; in dit geval, moet de verpachter de bij artikel 1775 voorziene opzegging in acht nemen; indien de eigenaar of zijn bloedverwanten in de opgaande en de nederdalende linie het verpachte goed niet in gebruik neemt, binnen een tijdsverloop van zes maanden, of indien de ingebruikneming fictief is, zal de ontzette pachter recht hebben op schade-loosstelling.

§ 3. — De bepalingen van paragraaf 2 zijn niet van toepassing :

1° Op de overeenkomsten welke gronden betreffen, die te algemeenen nutte werden onteigend of verworven. De bezitnemer van die gronden mag evenwel van het verpachte goed slechts worden beroofd, mits een billijke schadevergoeding en dit niettegenstaande elke strijdige bepaling;

2° Op die welke gronden betreffen die, gezien hun ligging, moeten worden aangezien als bouwgronden of gronden voor de nijverheid bestemd, mits zij als dusdanig worden opgegeven op het oogenblik der verpachting;

3° Op die welke gronden betreffen, door den pachter of den eigenaar verpacht aan zijn personeel, als onderdeel van een arbeidsovereenkomst;

4° Op de overeenkomsten van onderverpachting en van overdracht van pacht; deze kunnen gesloten worden voor een termijn die eindigt tegelijkertijd als de voorname verpachting;

PROPOSITION DE LOI DE M. WAUTERS

ART. 3.

L'article 1775 du Code civil est modifié comme suit :

Le bailleur qui voudra faire usage des droits que lui accorde l'article 1774, paragraphe 1, alinéa 2, ne pourra mettre fin au bail que moyennant un congé de deux années. Il est tenu de donner le même congé au cours de la seizième année au moins avant l'expiration du bail dont la durée est fixée par la loi.

Le preneur ne pourra mettre fin au bail en cours que moyennant un préavis d'un an, et ce préavis ne pourra être donné qu'au cours de la deuxième, la cinquième, la huitième, la onzième, la quatorzième et la dix-septième année du bail.

Le cas échéant, le délai est prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie, par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux.

Toute convention contraire est nulle, à moins qu'elle ne soit postérieure au congé.

Quand le bailleur a donné le congé au preneur, celui-ci a un mois pour avertir le sous-locataire, à compter de la date du congé, et cela sous peine de dommages et intérêts.

Le preneur d'un bien rural peut en tout temps mettre fin au bail de sous-location en donnant un congé d'un an accompli au sous-locataire.

Le congé doit être donné par exploit d'un huissier ou par lettre recommandée, à peine de nullité.

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

Le délai est de trois mois au moins, s'il s'agit de terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle loués.

La convention prévue au 4° du paragraphe 2 de l'article 1774 prendra fin de plein droit à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de travail.

WETSVORSTEL VAN DEN HEER WAUTERS

ART. 3.

Artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

De verpachter die gebruik wil maken van de rechten hem verleend bij artikel 1774, paragraaf 1, lid 2, mag slechts een eind aan de pacht maken, mits opzegging twee jaar vooraf. Hij is gehouden denzelfden opzeggingstermijn in acht te nemen, ten minste in den loop van het zestiende jaar vóór het verstrijken van de huurovereenkomst waarvan de duur door de wet werd bepaald.

De pachter mag slechts een eind maken aan de loopende pacht, mits één jaar opzegging, en deze opzegging mag slechts worden gedaan in den loop van het vijfde, het achtste, het elfde, het veertiende en het zeventiende jaar van de pacht.

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

Elke strijdige overeenkomst is nietig tenzij aangegaan na de opzegging.

Wanneer de verpachter den pachter heeft opgezegd, heeft deze een maand om den onderpachter te verwittigen, te rekenen van den datum der opzegging, en dit op straf van schadevergoeding.

De pachter van een landgoed kan te allen tijde een eind maken aan de onderverhuuring, mits opzegging aan den onderhuurder een vol jaar vooraf.

De opzegging moet, op straffe van nietigheid, gedaan worden bij deurwaardersexploot of bij aangeteekenden brief.

Geen opzegging is vereischt, indien het overeenkomsten betreft, die een duur van minder dan één jaar tot voorwerp hebben.

De termijn bedraagt ten minste drie maanden, zoo het gronden betreft onteigend of aangeworven te algemeenen nutte of verhuurde bouwgronden of gronden voor de nijverheid bestemd.

De overeenkomst bedoeld bij 4° van paragraaf 2 van artikel 1774 neemt van rechtswege een einde op den eersten vervaldag na de verbreking der arbeidsovereenkomst.

PROPOSITION DE LOI DE M. DE VLEESCHAUWER

ARTICLE PREMIER.

L'article 1775 du Code civil, modifié par l'article 7 de la loi du 7 mars 1929, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le bail de biens ruraux dont la durée est déterminée par la loi ou par le bail ne prend fin que moyennant un congé dont le délai est fixé à 2 ans avant l'expiration du bail, lorsque le congé est donné par le bailleur, et à 1 an, lorsqu'il est donné par le preneur.

» Lorsque le bail n'a pas de durée déterminée, il ne prend fin que moyennant un congé donné deux années au moins avant l'époque fixée pour le départ, lorsque le congé est donné par le bailleur. Le délai est d'un an, lorsque le congé est donné par le preneur.

» Le cas échéant, les délais prévus aux alinéas précédents sont prorogés de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail, ou, à défaut, par l'usage des lieux.

» Toutefois, le bailleur ne pourra pas faire usage de son droit de renonciation, à moins qu'il ne puisse invoquer un motif sérieux que le juge apprécie en équité.

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

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

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

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

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

WETSVORSTEL VAN DEN HEER DE VLEESCHAUWER

EERSTE ARTIKEL.

Artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd door artikel 7 van de wet van 7 Maart 1929 wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, neemt de pacht van landeigendommen, waarvan de duur bepaald wordt door de wet of door de pacht, slechts een einde mits een opzegging waarvan de termijn vastgesteld is op 2 jaar vóór het verstrijken der overeenkomst, indien de opzegging gedaan is door den verpachter, en op 1 jaar indien zij gedaan is door den pachter.

» Wanneer de pacht geen bepaalden duur heeft, neemt zij slechts een einde, mits een opzegging gedaan ten minste 2 jaar vóór het tijdstip bepaald voor het vertrek, indien de opzegging uitgaat van den verpachter. De termijn is een jaar zoo de opzegging uitgaat van den pachter.

» In voorkomend geval, worden de in voorgaande alinea's voorziene termijnen derwijze verlengd dat het gebruik eindigt op den datum voor het vertrek vastgesteld door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik.

» De verpachter zal echter geen gebruik kunnen maken van zijn opzeggingsrecht, tenzij hij een ernstige reden kan aanvoeren, waarover de rechter oordeelt naar billijkheid.

» Elke strijdige overeenkomst is nietig tenzij aangegaan na de opzegging en voortvloeiende uit een authentieke akte of uit een verklaring op ondervraging afgelegd voor den vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is.

» De termijn van opzegging is ten minste drie maanden, wanneer het te algemeenen nutte onteigende of verworven gronden betreft ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verhuurd zooals bepaald is in n^o 3 van het vorige artikel.

» De opzegging moet op straf van nietigheid gedaan worden bij deurwaardersexploot of bij aangeteekenden brief.

» Geen opzegging is vereischt, indien het overeenkomsten betreft die tot voorwerp hebben een duur van min dan één jaar.

» De overeenkomst voorzien bij 4^o van § 3 van artikel 1774 neemt van rechtswege een einde op den eersten vervalddag na de verbreking van de arbeidsovereenkomst. »

TEXTE PROPOSÉ PAR LA COMMISSION

5° A ces terrains ou parties de ces terrains qui, ensuite de circonstances spéciales — soit extension d'agglomérations industrielles, travaux de voirie ou autres — doivent être rangés parmi les terrains à bâtir ou terrains industriels et que la Chambre des fermages du canton où les biens sont situés en décide ainsi.

Toutefois, l'occupant de ces terrains ne peut être privé du bien loué que moyennant une indemnité équitable et ce nonobstant toute disposition contraire.

6° Les parties pourront mettre fin au bail en cours, à condition que leur accord soit établi par un acte authentique, ou par une déclaration faite devant le juge de paix du canton où le bien est situé.

ART. 2.

L'article 1175 du Code civil est remplacé comme suit :

« Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le » bail de biens ruraux dont la durée est déterminée par la » loi ou par le bail ne prend fin que moyennant un congé » dont le délai est fixé à 2 ans avant l'expiration du bail, » lorsque le congé est donné par le bailleur, et à 1 an, lorsqu'il est donné par le preneur.

» Lorsque le bail n'a pas de durée déterminée, il ne prend » fin que moyennant un congé donné deux années au moins » avant l'époque fixée pour le départ, lorsque le congé est » donné par le bailleur. Le délai est d'un an, lorsque le » congé est donné par le preneur.

» Le cas échéant, les délais prévus aux alinéas précédents, » sont prorogés de manière que l'occupation prenne » fin aux dates fixées pour la sortie par le bail, ou, à défaut, par l'usage des lieux.

» Toutefois, le bailleur ne pourra pas faire usage de son » droit de renonciation, à moins qu'il ne puisse invoquer » un motif sérieux que la Chambre des fermages apprécie » en équité.

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

» Le délai de congé est de trois mois au moins, s'il s'agit » de terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle » loués ainsi qu'il est dit au 2° de l'article précédent.

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

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

TEKST DOOR DE COMMISSIE VOORGESTELD

5° Op die terreinen of gedeelten er van, welke, ingevolge bijzondere omstandigheden, 't zij uitbreiding van nijverheidsagglomeraties, wegeaanleg of andere werken, onder de bouw- of nijverheidsgronden dienen gerangschikt en dat de pachtkamer van het kanton waar de goederen zijn gelegen er aldus over beslist.

Echter, zal de bezitnemer van die gronden niet kunnen beroofd worden van het verpachte poed, dan mits een billijke vergoeding en dit ondanks elke strijdige bepaling;

6° Partijen kunnen aan de loopende pacht een einde maken, mits hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte, of bij een verklaring afgelegd vóór den Vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is.

ART. 2.

Artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen als volgt :

« Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, neemt » de pacht van landeigendommen, waarvan de duur bepaald wordt door de wet of door de pacht, slechts een » einde mits een opzegging waarvan de termijn vastgesteld is op twee jaar vóór het verstrijken der overeenkomst indien de opzegging gedaan is door den verpachter, en op 1 jaar, indien zij gedaan is door den pachter. » Wanneer de pacht geen bepaalden duur heeft, neemt » zij slechts een einde, mits een opzegging gedaan ten » minste twee jaar vóór het tijdstip bepaald voor het vertrek, indien de opzegging uitgaat van den verpachter. » De termijn is één jaar, zoo de opzegging uitgaat van den » pachter.

» In voorkomend geval, worden de in voorgaande alinea's voorziene termijnen derwijze verlengd, dat het gebruik eindigt op den datum voor het vertrek vastgesteld door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik.

» De verpachter zal echter geen gebruik kunnen maken van zijn opzeggingsrecht, tenzij hij een ernstige en gewichtige reden kan aanvoeren, waarover de pachtkamer beslist naar billijkheid.

» Elke strijdige overeenkomst is nietig, tenzij aangegaan na de opzegging en voortvloeiende uit een authentieke akte of uit een verklaring op ondervraging afgelegd vóór den vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is.

» De termijn van opzegging is ten minste drie maanden, wanneer het te algemeenen nutte onteigende of verworven gronden betreft, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verpacht zooals bepaald in n° 2 van het vorig artikel.

» De opzegging moet, op straf van nietigheid, gedaan worden bij deurwaardersexploot of bij aangeteekenden brief.

» De overeenkomst voorzien bij 3° van § 3 van artikel 1774 neemt van rechtswege een einde, op den eersten vervalldag na de verbreking van de arbeidsovereenkomst. »

PROPOSITION DE LOI DE M. WAUTERS

ART. 2.

Les dispositions suivantes formeront l'article 1774bis du Code civil :

Tout preneur ou bailleur d'un bail à ferme a la faculté de demander la revision du prix du fermage devant le Conseil de prud'hommes agricoles du canton.

La demande en revision s'applique aux baux dont le fermage est payable en argent, ainsi qu'à ceux dont le fermage est, en totalité ou en partie, stipulé payable en nature.

Le nouveau prix doit représenter la valeur locative équitable en tenant compte de la situation de l'agriculture en général, de la situation particulière de la ferme ou des parcelles en cause et de tous autres éléments utiles à la fixation du prix.

Est nulle et de nul effet toute clause par laquelle un preneur s'interdit de demander la revision du bail.

ART. 4.

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

A défaut du congé prévu à l'article 1775, un nouveau bail d'une durée de dix-huit ans prend cours à l'expiration de l'ancien bail.

Il en est de même quand, à l'expiration du bail, le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé.

Les articles 1774, 1774bis et 1775 sont applicables à ce nouveau bail.

WETSVOORSTEL VAN DEN HEER WAUTERS

ART. 2.

De volgende bepalingen vormen artikel 1774bis van het Burgerlijk Wetboek :

Elke pachter of verpachter van een landpacht heeft het recht de herziening van den pachtprijs aan te vragen voor den Pachtrechtersraad van het kanton.

De aanvraag tot herziening is van toepassing op de pachten waarvan de prijs in geld betaalbaar is, alsmede op die waarvan de prijs, geheel of gedeeltelijk, in natura werd bedongen.

De nieuwe prijs moet de billijke pachtwaarde vertegenwoordigen, rekening gehouden met den toestand van den landbouw over het algemeen, met den bijzonderen toestand van de hoeve of van de betrokken perceelen en met alle overige nuttige gegevens voor de bepaling van den prijs.

Nietig en van onwaarde is elk beding waarbij een pachter zich het recht ontzegt herziening van de pacht aan te vragen.

ART. 4.

Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

Bij gebreke van de opzegging voorzien bij artikel 1775, gaat een nieuwe pacht voor een duur van achttien jaar in, bij den afloop der vroegere pacht.

Dit geldt eveneens wanneer, bij het verstrijken der pacht, de pachter, ondanks de opzegging, in bezit blijft en wordt gelaten.

De artikelen 1774, 1774 bis en 1775 zijn van toepassing op deze nieuwe pacht.

PROPOSITION DE LOI DE M. DE VLEESCHAUWER

ART. 2.

Un article 1775bis est ajouté au Code civil, conçu comme suit :

« Tout preneur ou bailleur d'un bien rural a le droit de demander, tous les trois ans, la revision du fermage, devant la chambre de baux à ferme de la justice de paix du canton où les biens affermés sont situés.

» La revision peut être demandée tant pour les baux dont le prix a été fixé en tout ou en partie en nature, que pour ceux dont le prix a été stipulé en espèces.

» La chambre de baux à ferme statue en équité. Pour la revision, elle tient compte de la situation de l'agriculture en général et du marché agricole, du prix et des conditions du bail en cours, de la valeur du bien ainsi que de tous autres facteurs qui peuvent être utiles pour un règlement équitable du fermage.

» Est nulle et sans valeur, toute clause par laquelle une des parties s'interdit le droit de demander la revision du fermage. »

WETSVOORSTEL VAN DEN HEER DE VLEESCHAUWER

ART. 2.

Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1775bis gevoegd gesteld als volgt :

« Elke pachter of verpachter van een landeigendom heeft het recht, om de drie jaar, de herziening van den pachtprijs aan te vragen vóór de pachtkamer van de vrede-rechtbank van het kanton waarin de verpachte goederen gelegen zijn.

» De herziening kan aangevraagd worden voor de pachten waarvan de prijs geheel of gedeeltelijk is vastgesteld in natura als voor die waarvan de prijs in speciën is bedongen.

» De pachtkamer doet uitspraak naar billijkheid. Voor de herziening, houdt zij rekening met den toestand van den landbouw in het algemeen en met de landbouwmarkt, met den prijs en de voorwaarden van de loopende pacht, met de waarde van het goed en met alle andere gegevens nuttig voor een billijke regeling van den pachtprijs.

» Is nietig en zonder waarde, ieder beding waarbij welken van de partijen zich het recht ontzegt herziening van den pachtprijs aan te vragen. »

TEXTE PROPOSÉ PAR LA COMMISSION

ART. 3.

Un article 1775bis conçu comme suit est inséré au Code civil :

« Tout preneur ou bailleur d'un bien rural a le droit de demander, tous les trois ans, la revision du fermage, devant la Chambre des baux à ferme de la justice de paix du canton où les biens affermés sont situés.

» La revision peut être demandée tant pour les baux dont le prix a été fixé en tout ou en partie en nature, que pour ceux dont le prix a été stipulé en espèces.

» La Chambre des baux à ferme statue en équité et sans recourir à des experts autres que les membres de la Chambre. Pour la revision, elle tient compte de la situation de l'agriculture en général et du marché agricole, du prix et des conditions du bail en cours, de la valeur du bien ainsi que de tous autres facteurs qui peuvent être utiles pour un règlement équitable du fermage. Diminution ou augmentation de fermage sont accordées au prorata de la différence entre la valeur locative actuelle de l'exploitation et sa valeur locative au moment de l'entrée en jouissance du fermier et seulement pour autant que cette différence atteigne au moins 5 p. c. de la valeur initiale.

» Est nulle et sans valeur la clause par laquelle une des parties s'interdit le droit de demander la revision du fermage. »

ART. 4.

L'article 1776 du Code civil est remplacé par le texte suivant :

« Le fermier est tenu aux réparations locatives ou de menu entretien conformément aux dispositions de l'article 1754 du Code civil. Il répond aussi des dégradations commises tant par lui que par son personnel, par les gens de la maison et par son bétail.

» Les grosses réparations ainsi que les menues réparations dues à la vétusté sont à charge du bailleur, nonobstant toute convention contraire. Si celui-ci s'y refuse, le fermier peut se faire autoriser par la Chambre des baux à ferme à les exécuter aux frais du propriétaire. L'acte d'autorisation spécifie ces travaux. Les frais, taxés par la Chambre des baux à ferme, peuvent être retenus par le fermier sur le montant du ou des fermages à échoir, à moins que le bailleur ne préfère les payer sur-le-champ. »

TEKST DOOR DE COMMISSIE VOORGESTELD

ART. 3.

Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1775bis gevoegd, gesteld als volgt :

« Elk pachter of verpachter van een landeigendom heeft het recht, om de drie jaar, de herziening van den pacht prijs aan te vragen, vóór de pacht kamer van het vrede gerecht van het kanton waarin de verpachte goederen gelegen zijn.

» De herziening kan aangevraagd worden, zoowel voor de pachten waarvan de prijs geheel of gedeeltelijk is vastgesteld in natura, als voor die waarvan de prijs in speciën is bedongen.

» De pacht kamer doet uitspraak naar billijkheid en zonder beroep te doen op andere deskundigen dan de leden van de Kamer. Voor de herziening, houdt zij rekening met den toestand van den landbouw in het algemeen en met de landbouwmarkt, met den prijs en de voorwaarden van de loopende pacht, met de waarde van het goed en met alle andere gegevens nuttig voor een billijke regeling van den pacht prijs. Vermindering of verhooging van den pacht prijs wordt toegestaan in verhouding van het verschil tusschen de huidige huurwaarde der exploitatie en haar huurwaarde op het oogenblik van de ingebruikneming door den pachter en slechts in zoverre dit verschil ten minste 5 t. h. van de aanvankelijke waarde bedraagt.

» Is nietig en zonder waarde, het beding waarbij een van de partijen zich het recht ontzegt herziening van den pacht prijs aan te vragen. »

ART. 4.

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

« De pachter staat in voor de huurherstellingen of het klein onderhoud, overeenkomstig de bepalingen van artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek. Hij is verantwoordelijk voor de beschadigingen toegebracht door hem zelf, door zijn personeel, door zijn huisgenooten en door zijn vee.

» De groote herstellingen alsmede de kleine herstellingen, welke veroorzaakt zijn door de sleet, vallen, ondanks alle strijdige overeenkomst, ten laste van den verpachter. Indien deze weigert, kan de pachter van de Pacht kamer machtiging bekomen ze uit te voeren op kosten van den eigenaar. De akte van toelating omschrijft deze werken. De onkosten, door de Pacht kamer begroot, kunnen door den pachter weerhouden worden op het bedrag van den of de te vervallen pacht prijzen, tenzij de verpachter er de voorkeur aan geeft ze onmiddellijk te betalen. »

PROPOSITION DE LOI DE M. WAUTERS

WETSVOORSTEL VAN DEN HEER WAUTERS

PROPOSITION DE LOI DE M. DE VLEESCHAUWER

ART. 3.

A la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, il est ajouté un article 3^{ter} conçu comme suit :

« Auprès de la justice de paix de chaque canton, il est institué une chambre de baux à ferme pour trancher par voie de conciliation ou, sinon, par voie de jugement, tous litiges se rapportant au bail de biens ruraux.

» Les chambres de baux à ferme instituées en vertu de l'alinéa précédent, se composent du juge de paix, siégeant comme président, et de deux assesseurs. »

ART. 4.

A la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, il est ajouté un article 3^{quater}, conçu comme suit :

« Le Roi nomme pour un terme de cinq ans les assesseurs » dont il est question à l'article précédent et fixe leur rémunération.

» La nomination se fait sur une liste double présentée » pour chaque canton par la Chambre provinciale d'agri- » culture, qui désigne à cet effet deux candidats pour la » catégorie bailleurs et deux candidats pour la catégorie » preneurs.

» A l'expiration du terme de cinq ans, les assesseurs » sortants peuvent être renommés. »

WETSVOORSTEL VAN DEN HEER DE VLEESCHAUWER

ART. 3.

Aan de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, wordt een artikel 3^{ter} toegevoegd, luidende als volgt :

« Bij de vrederechtbank van ieder kanton, wordt een pachtkamer ingesteld om, bij wijze van verzoening of, zoo niet, bij vonnis, alle geschillen te beslechten, die betrekking hebben op de verpachting van landeigendommen.

» De krachtens voorgaande alinea ingestelde pachtka- » mers zijn samengesteld uit den vrederechter, zetelend als » voorzitter, en uit twee bijzitters. »

ART. 4.

Aan de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, wordt een artikel 3^{quater} toegevoegd, luidende als volgt :

« De Koning noemt voor een termijn van vijf jaar de bij- » zitters waarvan spraak in voorgaand artikel en stelt » hun vergoeding vast.

» De benoeming geschiedt op een dubbel gestelde lijs, » voorgesteld, voor ieder kanton, door de provinciale land- » bouwkamer die daartoe twee kandidaten voor de cate- » gorie-verpachters en twee kandidaten voor de categorie » pachters aanduidt.

» De uittredende bijzitters kunnen opnieuw benoemd » worden bij het verstrijken van den termijn van vijf » jaar. »

TEXTE PROPOSÉ PAR LA COMMISSION

ART. 5.

L'alinéa premier de l'article 1778 du Code civil est remplacé par le texte suivant :

« Nonobstant toute convention contraire, et sous réserve des dispositions de l'alinéa 3 ci-après, le fermier a le droit de faire les plantations, constructions, travaux et tous ouvrages, utiles à sa jouissance et conformes à la destination du bien loué.

» Si le propriétaire y consent et s'il prend les frais à sa charge, il peut se faire autoriser par la Chambre des baux à ferme à augmenter le fermage dès l'échéance qui suit l'exécution des travaux.

» Si le propriétaire refuse son consentement, le fermier peut se faire autoriser par la Chambre des baux à ferme à exécuter les travaux. Cette autorisation ne sera accordée que pour autant que la durée du bail en cours permette au fermier d'amortir au moins la moitié du capital engagé. L'acte d'autorisation spécifie les travaux. L'état des dépenses effectuées par le fermier sera soumis à la Chambre des baux à ferme dans le mois qui suit la clôture des travaux aux fins de taxation. A la fin du bail, le propriétaire sera tenu de rembourser au fermier la partie non amortie du capital engagé. »

ART. 6.

A la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, il est ajouté un article 3ter conçu comme suit :

Art. 3ter. — « *Après de la justice de paix de chaque canton, il est institué une chambre de baux à ferme pour trancher par voie de conciliation ou, sinon, par voie de jugement, tous litiges se rapportant au bail de biens ruraux.*

» *Les chambres de baux à ferme instituées en vertu de l'alinéa précédent, se composent du juge de paix, siégeant comme président, et de deux assesseurs.* »

ART. 7.

A la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, il est ajouté un article 3quater, conçu comme suit :

ART. 3quater. — « *Le Roi nomme pour un terme de cinq ans les assesseurs dont il est question à l'article précédent et fixe leur rémunération.*

» *La nomination se fait sur une liste double présentée pour chaque canton par la Chambre provinciale de l'Agriculture, qui désigne à cet effet deux candidats pour la catégorie bailleurs et deux candidats pour la catégorie preneurs.*

» *A l'expiration du terme de cinq ans, les assesseurs sortants peuvent être renommés.* »

TEKST DOOR DE COMMISSIE VOORGESTELD

ART. 5.

Het eerste lid van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt door den volgenden tekst vervangen :

« Ondanks alle strijdige overeenkomst en onder voorbehoud van de beschikkingen van lid 3 hierna, heeft de pachter het recht beplantingen aan te leggen, gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren, dienstig voor zijn gebruik en strookende met de bestemming van het verpacht goed.

» Indien de eigenaar er in toestemt en hij de kosten te zijnen laste neemt, kan hij van de Pachtkamer machtiging verkrijgen den pachtprijs te verhoogen, van den vervalldag af, die volgt op de uitvoering der werken.

» Zoo de eigenaar zijn toestemming niet verleent, kan de pachter van de Pachtkamer machtiging verkrijgen de werken uit te voeren. Deze machtiging wordt maar verleend voor zoover de duur van de loopende pacht den pachter toelaat ten minste de helft van het vastgelegd kapitaal af te lossen. De akte van toelating omschrijft de werken. De staat der gedane uitgaven wordt door den pachter aan de Pachtkamer voorgelegd, binnen de maand die volgt op het einde der werken, ten einde te worden begroot. Bij het verstrijken der pacht, is de eigenaar verplicht aan den pachter het niet afgelost deel van het vastgelegd kapitaal terug te betalen. »

ART. 6.

Aan de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, wordt een artikel 3ter toegevoegd, luidende als volgt :

Art. 3ter. — « *Bij het vredegerrecht van ieder kanton, wordt een pachtkamer ingesteld om, bij wijze van verzoening of, zoo niet, bij vonnis, alle geschillen te beslechten, die betrekking hebben op de verpachting van landeigendommen.*

» *De krachtens voorgaande alinea ingestelde pachtkamers bestaan uit den Vrederechter, zetelend als voorzitter, en uit twee bijzitters.* »

ART. 7.

Aan de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, wordt een artikel 3quater toegevoegd, luidende als volgt :

ART. 3quater. — « *De Koning benoemt voor een termijn van vijf jaar de bijzitters waarvan spraak in voorgaand artikel en stelt hun vergoeding vast.*

» *De benoeming geschiedt op een dubbel gestelde lijst voorgesteld, voor ieder kanton, door de Provinciale Landbouwkamer die daartoe twee kandidaten voor de categorie-verpachters en twee kandidaten voor de categorie pachtters aanduidt.*

» *De uittredende bijzitters kunnen opnieuw benoemd worden, bij het verstrijken van den termijn van vijf jaar.* »

PROPOSITION DE LOI DE M. WAUTERS

WETSVOORSTEL VAN DEN HEER WAUTERS

PROPOSITION DE LOI DE M. DE VLEESCHAUWER

ART. 5.

A la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, il est ajouté un article 3^{quinquies}, conçu comme suit :

« Aucune demande en revision du fermage n'est recevable sans que, au préalable, le demandeur ait présenté au président de la Chambre de baux à ferme requête aux fins de faire appeler l'autre partie en conciliation. La requête peut être faite par écrit. Dans ce cas, elle est remise au greffier de la justice de paix; celui-ci en délivre un récépissé. Elle peut également être verbale; dans ce cas, il en est dressé acte par le président de la Chambre de baux à ferme.

Dans la huitaine de la requête, le président de la Chambre de baux à ferme appelle les parties en conciliation et dresse procès-verbal du résultat de la comparution. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition de ce procès-verbal est revêtue de la forme exécutoire.

» La chambre de baux à ferme peut déclarer son jugement exécutoire nonobstant appel avec ou sans caution. Tous les actes antérieurs à l'exploit introductif d'instance sont exempts du timbre et de la formalité de l'enregistrement. »

Dispositions transitoires.

ART. 6.

Les dispositions de l'article 3 de la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, seront mises en concordance avec la présente loi par arrêté royal.

ART. 7.

Les dispositions se rapportant au congé, entrent en vigueur 10 jours après la publication de la présente loi au *Moniteur*.

Les dispositions ayant trait à la juridiction compétente entrent en vigueur 10 jours après la publication de l'arrêté royal portant la création des chambres de baux à ferme.

Les dispositions relatives aux revisions des fermages entrent en vigueur :

a) pour les baux tombant sous l'application de la loi du 10 août 1933 sur la revision des fermages, à la date où celle-ci prend fin, soit le 1^{er} janvier 1938;

b) pour les autres baux, 10 jours après la publication au *Moniteur* de l'arrêté royal portant la création des chambres de baux à ferme.

WETSVOORSTEL VAN DEN HEER DE VLEESCHAUWER

ART. 5.

Aan de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, wordt een artikel 3^{quinquies} toegevoegd, luidende als volgt :

« Geen vordering tot herziening der pachtprizen is ontvankelijk, zonder dat vooraf de eischer aan den voorzitter der pachtkamer een verzoek heeft gedaan om de tegenpartij tot een minnelijke regeling te doen oproepen. Het verzoek kan schriftelijk gedaan worden. In zulk geval, wordt het aan den griffier van de vrederechtbank overhandigd; deze verleent daarvan een ontvangbewijs. Het kan ook mondeling gedaan worden; in zulk geval maakt de voorzitter der pachtkamer daarvan akte op.

» Binnen de acht dagen na het indienen van het verzoek, roept de voorzitter van de pachtkamer de partijen tot verzoening op en maakt proces-verbaal op van den uitslag hunner verschijning. Komt een akkoord tot stand, dan vermeldt het proces-verbaal de termen daarvan en de uitgifte van dit proces-verbaal wordt voorzien van de formule van tenuitvoerlegging.

» De pachtkamer kan haar vonnis uitvoerbaar verklaren niettegenstaande hooger beroep met of zonder borgstelling. Al de akten gedagteekend vóór het exploit tot rechtsingang zijn vrij van zegel en registratie. »

Overgangsbepalingen.

ART. 6.

De bepalingen van artikel 3 van de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, zullen bij Koninklijk besluit in overeenstemming worden gebracht met de tegenwoordige wet.

ART. 7.

De bepalingen betrekking hebbende op de opzegging worden van kracht 10 dagen na het verschijnen van deze wet in den *Moniteur*.

De bepalingen die betrekking hebben op de bevoegde rechtsmacht worden van kracht 10 dagen na het verschijnen van het Koninklijk besluit van oprichting der pachtkamers.

De bepalingen betreffende de herzieningen van de pachtprizen worden van kracht :

a) voor de pachten die onder de toepassing vallen van de wet van 10 Augustus 1933 op de herziening der pachtprizen, op den datum waarop deze wet vervalt, nl. op 1 Januari 1938;

b) voor de overige pachten, 10 dagen na het verschijnen van het Koninklijk besluit van oprichting der pachtkamers in den *Moniteur*.

TEXTE PROPOSÉ PAR LA COMMISSION

ART. 8.

A la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, il est ajouté un article 3quinquies, conçu comme suit :

ART. 3quinquies. — « *Aucune demande en revision du fermage n'est recevable sans que, au préalable, le demandeur ait présenté au président de la Chambre de baux à ferme requête aux fins de faire appeler l'autre partie en conciliation. La requête peut être faite par écrit. Dans ce cas, elle est remise au greffier de la justice de paix; celui-ci en délivre un récépissé. Elle peut également être verbale; dans ce cas, il en est dressé acte par le président de la Chambre de baux à ferme. Dans la huitaine de la requête, le président de la Chambre de baux à ferme appelle les parties en conciliation et dresse procès-verbal du résultat de la comparution. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition de ce procès-verbal est revêtue de la forme exécutoire.* »

» *La Chambre de baux à ferme peut déclarer son jugement exécutoire nonobstant appel avec ou sans caution. Tous les actes antérieurs à l'exploit introductif d'instance sont exempts du timbre et de la formalité de l'enregistrement.* »

Dispositions transitoires.

ART. 8.

Les dispositions de l'article 3 de la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, seront mises en concordance avec la présente loi par arrêté royal.

ART. 9.

Les dispositions se rapportant au congé, entrent en vigueur 10 jours après la publication de la présente loi au *Moniteur*.

Les dispositions ayant trait à la juridiction compétente, entrent en vigueur 10 jours après la publication de l'arrêté royal portant la création des chambres des fermages.

Les dispositions relatives aux revisions des fermages entrent en vigueur :

a) pour les baux tombant sous l'application de la loi du 10 août 1933 sur la revision des fermages, à la date où celle-ci prend fin, soit le 1^{er} janvier 1939 ;

b) pour les autres baux, 10 jours après la publication au *Moniteur* de l'arrêté royal portant la création des chambres des fermages.

TEKST DOOR DE COMMISSIE VOORGESTELD

ART. 8.

Aan de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, wordt een artikel 3quinquies toegevoegd, luidende als volgt :

ART. 3quinquies. — « *Geen aanvraag tot herziening der pachtprijzen is ontvankelijk zonder dat vooraf de aanvrager aan den voorzitter der Pachtkamer een verzoek heeft gedaan om de tegenpartij tot een minnelijke regeling te doen oproepen. Het verzoek kan schriftelijk gedaan worden. In zulk geval, wordt het aan den griffier van het vredegerecht overhandigd; deze verleent daarvan een ontvangbewijs. Het kan ook mondeling gedaan worden; in zulk geval maakt de voorzitter der Pachtkamer daarvan akte op. Binnen acht dagen na het indienen van het verzoek, roept de voorzitter van de Pachtkamer de partijen tot verzoening op en maakt proces-verbaal op van den uitslag hunner verschijning. Komt een akkoord tot stand, dan vermeldt het proces-verbaal de termen daarvan en de uitgifte van dit proces-verbaal wordt voorzien van de formule van tenuitvoerlegging.*

» *De pachtkamer kan haar vonnis uitvoerbaar verklaren, niettegenstaande hooger beroep met of zonder borgstelling. Al de akten gedagteekend vóór het exploit tot rechtsingang, zijn vrij van zegel en registratie.* »

Overgangsbepalingen.

ART. 8.

De bepalingen van artikel 3 van de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, zullen bij Koninklijk besluit in overeenstemming worden gebracht met de tegenwoordige wet.

ART. 9.

De bepalingen betrekking hebbende op de opzegging worden van kracht tien dagen na het bekendmaken van deze wet in den *Moniteur*.

De bepalingen die betrekking hebben op de bevoegde rechtsmacht worden van kracht tien dagen na het bekendmaken van het Koninklijk besluit van oprichting der pachtkamers.

De bepalingen betreffende de herzieningen van de pachtprijzen worden van kracht :

a) voor de pachten die onder de toepassing vallen van de wet van 10 Augustus 1933 op de herziening der pachtprijzen, op den datum waarop deze wet vervalt, nl. op 1 Januari 1939;

b) voor de overige pachten, tien dagen na het bekendmaken, in den *Moniteur*, van het Koninklijk besluit van oprichting der pachtkamers.