

SÉNAT DE BELGIQUE

SÉANCE DU 6 DÉCEMBRE 1927

Projet de Loi portant revision des articles du Code civil relatifs au bail à ferme.

(Voir les n^{os} 108 (session extraordinaire de 1925), 429 (1925-1926), 86, 162 et les feuillets d'amendements I à XXII et de I à X (1926-1927) de la Chambre des Représentants, ainsi que les Annales parlementaires de cette Assemblée, séances des 17, 18, 24, 25 novembre 1926; 12, 13, 20, 26, 27, 28 janvier; 2, 3, 9 février; 26, 27, 28 avril; 4 et 5 mai 1927; les n^{os} 112, 168 (session de 1926-1927), 10, 15 (session de 1927-1928) et les Annales parlementaires du Sénat, séances des 9, 10, 15, 16, 17, 29 et 30 novembre 1927.)

Rapport de la Commission de l'Agriculture, sur le texte adopté par le Sénat au premier vote.

Présents : MM. le baron RUZETTE, président; DE COCK DE RAMEYEN, le baron DE MOFFARTS, HÉNAULT, LIMAGE, MOUSTY, VANDEWIELE, le baron VAN ZUYLEN et MULLIE, rapporteur.

MADAME, MESSIEURS,

Dans sa séance du 30 novembre dernier, le Sénat a décidé de soumettre les textes, votés en première lecture, à un nouvel examen de votre Commission de l'Agriculture.

Cet examen a surtout pour objet de revoir les amendements introduits dans le Projet de Loi au cours de la discussion en première lecture.

Après un échange de vues, votre Commission a été amenée à proposer quelques légères modifications, reproduites en annexe à ce rapport, et que nous allons justifier par les considérations ci-après.

I. — *Amendements, adoptés en première lecture, qui n'avaient pas été étudiés ni approuvés au préalable par la Commission.*

Plusieurs amendements ont été présentés au cours de la discussion; leur

nombre cependant fut peu important et presque tous avaient été soumis déjà à l'examen de la Commission.

Celle-ci a pu, dans ces conditions, intervenir devant l'assemblée plénière pour appuyer ou combattre les initiatives des divers membres.

L'assemblée suivit toujours l'avis de votre Commission. Mais les deux amendements ci-après, peu importants, sans doute, furent adoptés sans avoir été l'objet d'un examen préalable de la Commission.

PREMIER AMENDEMENT. — A l'article 6, le Sénat a admis une septième dérogation libellée comme suit : « Aux locations faites dans un but philanthropique.. ».

Cet amendement n'a été admis qu'avec réserve par votre rapporteur.

Il doit être entendu que ce libellé doit être compris dans un sens étroit. Pour qu'il y ait dérogation au principe de

l'article 6, il faut que le but philanthropique soit l'élément essentiel de semblable location.

La philanthropie plus ou moins accusée ne suffit pas et ne pourrait être invoquée pour échapper au principe contenu dans l'article 6.

DEUXIÈME AMENDEMENT. — A l'article 8, il a été ajouté, au cours de la discussion, au texte proposé par la Commission après les mots : « il s'en opère un nouveau », les mots : « *aux mêmes conditions* ».

Certains diront peut-être que l'ajoute constitue un pléonasme. Mais il a paru au Sénat que cette ajoute ne pouvait, en tout cas, être nuisible.

II. — *Amendements présentés par la Commission au texte adopté au premier vote.*

Votre Commission n'a pas songé un instant à remanier sensiblement le texte adopté en première lecture. Toutefois, elle estime nécessaire d'y apporter quelques modifications de rédaction, qui se justifient par une considération de coordination des textes.

A l'article 8, votre Commission propose de modifier légèrement l'alinéa 4, *in fine* et de dire : « ...ainsi qu'il est dit au 3° de l'article 1774 » au lieu de « ...de l'article 6 ».

Aux articles 3, 7 et 9, le texte d'un amendement, appuyé par votre Commission et adopté au cours de la discussion, renvoyait pour une partie de sa portée : « à des conditions prévues à l'article 6 ».

Votre Commission pense qu'il est préférable que chaque article précise exactement tout ce qui le concerne et que semblable renvoi à un autre article est à éviter.

C'est pour répondre à cette préoccupation de rédaction claire et précise que trois amendements sont proposés par votre Commission et cela respectivement aux articles 3, 7 et 9. Comme il

s'agit ici d'une simple question de rédaction, sans modification pour le fond, le Sénat sera unanime pour approuver par son vote cette nouvelle rédaction.

III. — *Amendements qui impliquent une certaine modification.*

Le Sénat a ajouté à l'article 1774 du Code civil une septième dérogation, elle concerne : « les locations faites dans un but philanthropique ».

Votre Commission estime qu'il y a lieu de prévoir dans ce cas le même préavis de congé que celui déjà indiqué pour certaines autres dérogations.

Elle propose donc de compléter le cinquième alinéa de l'article 7 par la disposition suivante : « . . . ou de locations faites dans un but philanthropique ».

Votre Commission a estimé qu'il pouvait être opportun de tenir compte de certaines suggestions émises à l'occasion de la discussion de l'article 9.

Certains de nos collègues pensent qu'il importe, dans l'intérêt de la mise en valeur des terrains incultes ou en mauvais état de culture, que le bailleur et le preneur puissent s'entendre au moment de la conclusion du bail sur le montant d'une indemnité forfaitaire pour semblables améliorations.

Les membres de votre Commission sont désireux de contribuer à l'extension des défrichements divers et à l'amélioration de terres en mauvais état de culture. C'est cette considération qui les a décidés à adopter le texte suivant, qui est intercalé dans l'amendement proposé au paragraphe 5 de l'article 9 : « *Pourra toutefois faire l'objet d'un forfait, l'indemnité pour mise en valeur de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture et déclarés tels dans le bail.* »

On pourrait objecter que semblables arrangements sont déjà possibles par l'application du texte adopté en pre-

mière lecture. Cependant, comme il ne sera jamais contre-indiqué d'être précis et que, d'autre part, il faut éviter tout reproche de contrarier le progrès agricole que constituent, dans notre pays surtout, les défrichements et la mise en valeur des terres en mauvais état de culture, votre Commission vous propose de compléter dans ce sens le texte adopté en première lecture.

Il est peut-être utile d'attirer l'attention du Sénat sur le fait que, pour que l'amendement soit applicable dans sa partie essentielle, il faut deux conditions :

1° Il doit s'agir de la mise en valeur de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture.

Ceci s'entend de conventions se rapportant en tout ou en partie à des défrichements de bruyère, de bois, etc., ou à la mise en valeur de terres en mauvais état de culture. Parmi ces dernières, il faut citer notamment : des terres anciennement cultivées mais retournées à l'état de terre en friche ; des prairies naturelles dans lesquelles, faute de soins, il n'existe plus qu'une végétation sauvage et spontanée. Par contre, il ne peut être question de ranger dans cette catégorie de terres « en mauvais état de culture » celles qui, régulièrement cultivées, sont simplement, par suite de manque de soins culturaux, envahies de mauvaises herbes ou qui sont devenues d'une fertilité peu satisfaisante ;

2° Une seconde condition existe pour que l'amendement soit applicable : il faut que les terrains à mettre en valeur aient été « déclarés tels dans le bail ».

Cette mention constitue une condition préalable, ce qui ne signifie pas, comme il est dit ci-dessus, qu'elle suffise pour régler d'une façon abusive l'indemnité de sortie pour des parcelles de terre régulièrement cultivées.

* * *

Votre Commission n'a pu se rallier aux deux amendements présentés par M. Croquet.

Le premier amendement se rapporte à la troisième dérogation prévue à l'article 6.

Votre Commission a préféré maintenir son texte primitif, car elle estime que les modifications proposées par M. Croquet pourraient, en pratique, contrarier des constructions utiles.

Le second amendement se rapporte à l'article 9. La Commission a pensé que l'objectif visé par M. Croquet est atteint, soit par le texte déjà voté en première lecture, soit par l'amendement proposé à cet article 9 par la Commission.

* * *

Telles sont les considérations que votre Commission a jugé à propos de formuler avant de passer au vote décisif sur le bail à ferme.

Elle propose au surplus au Sénat d'adopter dans le plus bref délai le texte voté en première lecture, complété par les quelques modifications commentées ci-dessus.

Le Rapporteur,
G. MULLIE.

Le Président,
Baron RUZETTE.

Amendements présentés par la Commission au texte adopté au premier vote.

ART. 3.

Libeller comme suit l'alinéa 3 :

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

ART. 7.

I. — Libeller comme suit l'alinéa 4 :

« 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. »

II. — Compléter le 5^e alinéa par la disposition ci-après :

« ... ou de locations faites dans un but philanthropique. »

ART. 8.

Alinéa 4, *in fine*, dire :

« ... au 3^e de l'article 1774 » au lieu du : « au 3^e de l'article 6. »

ART. 9.

Rédiger comme suit le paragraphe 5 :

« Tous usages qui suppriment ou qui restreignent les droits conférés aux parties par le présent article, en ce qui concerne l'indemnité de sortie, sont sans effet. Il en est de même de toute convention, à moins qu'elle ne soit postérieure au congé, et qu'elle ne résulte d'un acte authentique, ou d'une

Amendementen door de Commissie voorgesteld op den bij eerste lezing aangenomen tekst.

ART. 3.

Lid 3 te doen luiden :

« Elke afstand door den pachter van de uit de vorige alinea voortvloeiende rechten is nietig, tenzij die afstand is geschied bij authentieke akte of bij verklaring, bij opeischung, afgelegd voor den vrederechter van het kanton waarin het goed is gelegen. »

ART. 7.

I. — Lid 4 te doen luiden :

« Elke strijdige overeenkomst is nietig tenzij zij werd aangegaan na de opzegging en dat zij voortvloeie uit een authentieke akte of uit een verklaring, bij opeischung, afgelegd voor den vrederechter van het kanton waarin het goed is gelegen. »

II. — Lid 5 aan te vullen als volgt :

« ... of pachten gesloten met een menschlievend doel. »

ART. 8.

Lid 4, *in fine*, te lezen :

« ... in n^r 3^e van artikel 1774 » in plaats van : « in n^r 3^e van artikel 6. »

ART. 9.

Paragraaf 5 te doen luiden :

« Alle gebruiken die de bij dit artikel aan partijen verleende rechten ontnemen of beperken, wat betreft de vergoeding bij de uittrekking, zijn zonder waarde. Dit geldt eveneens voor elke overeenkomst, tenzij zij werd aangegaan na de opzegging en dat zij voortvloeie uit een authentieke akte of uit een

déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien loué.

» Pourra toutefois faire l'objet d'un forfait l'indemnité pour mise en valeur de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture et déclarés tels dans le bail.

» Le fermier sortant..... etc. (Le reste comme au projet.) »

verklaring, bij opeischung, afgelegd voor den vrederechter van het kanton waarin het goed is gelegen.

» Op een vaste som kan evenwel worden bepaald de vergoeding wegens ontginning van braakgronden of verbetering van gronden in slechten staat van bebouwing en als zoodanig in de pacht aangegeven.

» De uittredende pachter . . . enz. (Het overige zooals in het ontwerp.) »

(6)

BELGISCHE SENAAAT

VERGADERING VAN 6 DECEMBER 1927

Wetsontwerp tot herziening van de artikelen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de landpacht.

(Zie de n^{rs} 108 (buitengewone zitting 1925), 429 (1925-1926), 86, 162 en de amendementen I tot XXII en I tot X (1926-1927) van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, alsook de Handelingen, vergaderingen van 17, 18, 24, 25 November 1926; 12, 13, 20, 26, 27, 28 Januari; 2, 3, 9 Februari; 26, 27, 28 April; 4 en 5 Mei 1927; de n^{rs} 112, 168 (zitting 1926-1927), 10, 15 (zitting 1927-1928) en de Handelingen van den Senaat, vergaderingen van 9, 10, 15, 16, 17, 29 en 30 November 1927.)

Verslag uit naam van de Commissie van Landbouw over den bij eerste lezing door den Senaat aangenomen tekst.

Aanwezig : de heeren Baron RUZETTE, voorzitter; DE COCQ DE RAMEYEN, Baron DE MOFFARTS, HÉNAULT, LIMAGE, MOUSTY, VANDEWIELE, Baron VAN ZUYLEN en MULLIE, verslaggever.

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

In zijn vergadering van 30 November heeft de Senaat beslist de bij eerste lezing aangenomen teksten andermaal door de Commissie van Landbouw te doen onderzoeken.

Dit onderzoek heeft vooral ten doel de amendementen te herzien, die in den loop der bespreking bij eerste lezing in den tekst werden aangebracht.

Na eene gedachtenwisseling heeft uwe Commissie geoordeeld enkele lichte wijzigingen te moeten voorstellen, die als bijlage van dit verslag verschijnen en die wij door de volgende beschouwingen willen wettigen.

I. — *Amendementen bij eerste lezing aangenomen, die niet vooraf door uwe Commissie werden onderzocht en goedgekeurd.*

Verschillende amendementen werden in den loop van de behandeling inge-

diend, hun aantal was evenwel gering en schier allen werden eerst door de Commissie onderzocht.

In die omstandigheden kan deze niet ingrijpen in de algemeene vergadering om het initiatief van verschillende leden te steunen of te bekampen.

Steeds heeft de vergadering zich bij de meening van de Commissie aangesloten. Doch de twee onbelangrijke amendementen, die hier volgen, werden aangenomen zonder eerst door de Commissie te zijn onderzocht.

EERSTE AMENDEMENT. — Bij artikel 6 heeft de Senaat een zevende afwijking goedgekeurd luidende als volgt : « Op de verpachtingen met een menschlievend doel... »

Dit amendement werd enkel met voorbehoud door uwen verslaggever aangenomen.

Deze tekst moet in engeren zin worden opgevat. Om te kunnen afwijken van het beginsel gehuldigd in artikel 6, moet

het menschlievend doel het hoofdbestanddeel van dergelijke verpachting zijn.

De min of meer gekenmerkte menschlievendheid volstaat niet en mag geen voorwendsel zijn om het beginsel, door artikel 6 gehuldigd, te ontduiken.

TWEEDE AMENDEMENT. — Bij artikel 8 werden in den loop van de behandeling in den door de Commissie aangenomen tekst na de woorden « gaat er » de woorden « *in dezelfde voorwaarden* » ingelascht.

Allicht zullen sommigen beweren dat dit een pleonasme is. Doch het leek den Senaat dat deze toevoeging in geen geval schadelijk kon zijn.

II. — Amendementen door de Commissie op den bij eerste lezing aangenomen tekst voorgesteld.

De Commissie heeft geen oogenblik er aan gedacht den bij eerste lezing tot stand gekomen tekst merkkelijk te wijzigen. Niettemin kunnen enkele wijzigingen in het opstel gedaan worden, en wel met het oog op samenordering van den tekst.

Bij artikel 8, stelt uwe Commissie voor het slot van lid 4 lichtjes te wijzigen als volgt : « in n^r 3^o van artikel 1774 », in plaats van : « in n^r 3^o van artikel 6 ».

Bij de artikelen 3, 7 en 9 verwees de tekst van een amendement, gesteund door de Commissie van Landbouw, en in den loop der bespreking aangenomen, voor een gedeelte van zijn bedoeling naar de voorwaarden voorzien bij artikel 6.

De Commissie meent dat het verkieslijk is dat elk artikel duidelijk alles omschrijft wat het beslaat en dat dergelijke verwijzing naar een ander artikel moet vermeden worden.

Ten einde, in dit opzicht, een duidelijken en juisten tekst te bekomen, stelt de Commissie drie amendementen voor, en wel bij de artikelen 3, 7 en 9. Vermits het hier slechts een kwestie van

opstel geldt, zonder wijziging van den grond der zaak, zal de Senaat eenparig dit nieuwe opstel door zijn stemming willen goedkeuren.

III. — Amendementen die een zekere wijziging in zich besluiten.

Bij artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek heeft de Senaat eene zevende afwijking voorzien die slaat op : « de pachten gesloten met een menschlievend doel ».

Derhalve oordeelt uwe Commissie dat dezelfde opzegging dient voorzien als voor sommige andere afwijkingen.

Zij stelt dus voor het vijfde lid van artikel 7 aan te vullen met de volgende bepaling : « ... of pachten gesloten met een menschlievend doel ».

De Commissie meent dat het zou gepast zijn rekening te houden met sommige beschouwingen uitgedrukt bij de bespreking van artikel 9.

Sommige leden van de Commissie zijn de meening toegedaan dat, in het belang van de waardeverhooging van braakliggende en slecht bebouwde gronden, het wenschelijk is dat de verpachter en de pachter zich op het oogenblik van het sluiten der overeenkomst zouden verstaan over het bedrag van een forfaitaire vergoeding voor dergelijke verbeteringen.

De leden van de Commissie wenschen bij te dragen tot de uitbreiding der verschillende ontginningen en verbetering van slecht bebouwde gronden. Deze beschouwing heeft hen aangezet den volgenden tekst aan te nemen, die ingelascht wordt in het amendement voorgesteld bij paragraaf 5 van artikel 9 :

« Op een vaste som kan evenwel worden bepaald de vergoeding wegens ontginning van braakgronden of verbetering van gronden in slechten staat van bebouwing en als zoodanig in de pacht aangegeven. »

Men kan de thesis verdedigen dat dergelijke overeenkomsten reeds mogelijk

worden gemaakt door den bij eerste lezing aangenomen tekst. Daar het echter nooit ongelegen is duidelijk te zijn en men van den anderen kant dient te vermijden het verwijt op te loopen als zou men den vooruitgang van den landbouw belemmeren, die bestaat in het ontginnen en rendearend maken van slecht bebouwde gronden, stelt de Commissie voor den bij eerste lezing aangenomen tekst met hooger vermelden tekst aan te vullen.

Misschien is het nuttig de aandacht van den Senaat te vestigen op het feit dat er, om het hoofdzakelijk gedeelte van het amendement toepasselijk te maken, twee voorwaarden vereischt zijn:

1^o Het moet de ontginning van braakgronden of het rendearend maken van slecht bebouwde gronden gelden.

Dit slaat op de overeenkomsten die geheel of ten deele betrekking hebben op de ontginning van heidegronden, van bosschen, enz., of het rendearend maken van slecht bebouwde gronden. Deze zijn onder meer gronden die vroeger werden bebouwd doch opnieuw braak liggen, of natuurlijke weiden, waar er bij gemis van zorgen nog slechts onkruid woekert. Bij deze reeks gronden « die slecht bebouwd worden » kan men niet rangschikken de gronden die, regelmatig bebouwd zijnde, slechts bij gemis van voldoende bebouwing met onkruid overwoekerd worden of onvoldoende vruchtbaar zijn;

2^o Er is eene tweede voorwaarde opdat het amendement toepasselijk zij: de rendearend te maken gronden moeten

« in de pacht als zoodanig worden aangegeven ».

Deze verklaring is een voorafgaande voorwaarde, hetgeen niet beteekent, zooals hooger wordt gezegd, dat zij volstaat om de vergoeding bij uittreding wederrechtelijk te regelen voor perceelen lands die regelmatig worden bebouwd.

Uwe Commissie kon geen vrede hebben met de twee door den heer Croquet ingediende amendementen.

Het eerste amendement slaat op de derde afwijking voorzien bij artikel 6.

Uwe Commissie heeft verkozen den oorspronkelijken tekst te behouden, want zij acht dat de door den heer Croquet voorgestelde wijzigingen, in de praktijk, nuttige bouwwerken zouden kunnen verhinderen.

Het tweede amendement slaat op artikel 9. De Commissie heeft gemeend dat het door den heer Croquet beoogde doel is bereikt, hetzij door den reeds aangenomen tekst, hetzij door het amendement dat de Commissie voorstelt bij artikel 9.

Dit zijn de beschouwingen waarmede de Commissie heeft gemeend haar eerste verslag te moeten aanvullen.

Zij stelt trouwens den Senaat voor ten spoedigste zijn goedkeuring te hechten aan den bij eerste lezing aangenomen tekst, mits denzelve aan te vullen met de enkele wijzigingen die hooger werden toegelicht.

De Verslaggever, *De Voorzitter,*
G. MULLIE, Baron RUZETTE.

Amendements présentés par la Commission au texte adopté au premier vote.

ART. 3.

Libeller comme suit l'alinéa 3 :

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

ART. 7.

I. — Libeller comme suit l'alinéa 4 :

« 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. »

II. — Compléter le 5^e alinéa par la disposition ci-après :

« ... ou de locations faites dans un but philanthropique. »

ART. 8.

Alinéa 4, *in fine*, dire :

« ... au 3^o de l'article 1774 » au lieu du : « au 3^o de l'article 6. »

ART. 9.

Rédiger comme suit le paragraphe 5 :

« Tous usages qui suppriment ou qui restreignent les droits conférés aux parties par le présent article, en ce qui concerne l'indemnité de sortie, sont sans effet. Il en est de même de toute convention, à moins qu'elle ne soit postérieure au congé, et qu'elle ne résulte d'un acte authentique, ou d'une

Amendementen door de Commissie voorgesteld op den bij eerste lezing aangenomen tekst.

ART. 3.

Lid 3 te doen luiden :

« Elke afstand door den pachter van de uit de vorige alinea voortvloeiende rechten is nietig, tenzij die afstand is geschied bij authentieke akte of bij verklaring, bij opeischung, afgelegd voor den vrederechter van het kanton waarin het goed is gelegen. »

ART. 7.

I. — Lid 4 te doen luiden :

« Elke strijdige overeenkomst is nietig tenzij zij werd aangegaan na de opzegging en dat zij voortvloeie uit een authentieke akte of uit een verklaring, bij opeischung, afgelegd voor den vrederechter van het kanton waarin het goed is gelegen. »

II. — Lid 5 aan te vullen als volgt :

« ... of pachten gesloten met een menschlievend doel. »

ART. 8.

Lid 4, *in fine*, te lezen :

« ... in n^o 3^o van artikel 1774 » in plaats van : « in n^o 3^o van artikel 6. »

ART. 9.

Paragraaf 5 te doen luiden :

« Alle gebruiken die de bij dit artikel aan partijen verleende rechten ontnemen of beperken, wat betreft de vergoeding bij de uittrednig, zijn zonder waarde. Dit geldt eveneens voor elke overeenkomst, tenzij zij werd aangegaan na de opzegging en dat zij voortvloeie uit een authentieke akte of uit een

déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien loué.

» Pourra toutefois faire l'objet d'un forfait l'indemnité pour mise en valeur de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture et déclarés tels dans le bail.

» Le fermier sortant..... etc. (Le reste comme au projet.) »

verklaring, bij opeischung, afgelegd voor den vrederechter van het kanton waarin het goed is gelegen.

» Op een vaste som kan evenwel worden bepaald de vergoeding wegens ontginning van braakgronden of verbetering van gronden in slechten staat van bebouwing en als zoodanig in de pacht aangegeven.

» De uittredende pachter . . . enz. (Het overige zooals in het ontwerp.) »