

SÉNAT DE BELGIQUE

RÉUNION DU 10 JANVIER 1928

Rapport complémentaire des Commissions réunies de l'Agriculture et de l'Intérieur et Hygiène, chargées de l'examen du Projet de Loi sur la location des biens ruraux de l'Etat et des Administrations publiques.

(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} 113, 218 et les Annales parlementaires du Sénat, séance du 1^{er} décembre 1927.)

Présents : MM. le baron RUZETTE, président; DE COCK DE RAMEYEN, DU FOUR, LEURQUIN, LION, MOUSTY, VANDEWIELE, VAN VLAENDEREN, le baron VAN ZUYLEN, le vicomte Adrien VILAIN XIII, VINCK et LIMAGE, rapporteur.

MADAME, MESSIEURS,

Conformément à la décision prise par le Sénat en sa séance du 1^{er} décembre dernier, les Commissions de l'Agriculture et de l'Intérieur et de l'Hygiène se sont réunies pour examiner à nouveau le projet de loi sur la location des biens ruraux appartenant à l'Etat ou à des administrations publiques. Au cours d'une première discussion en séance publique du Sénat, différentes critiques ou observations d'ordre juridique ou relatives à l'application de cette loi furent soulevées par plusieurs orateurs, et motivèrent le renvoi du projet en Commission pour complément d'examen. Ces critiques se renouvelèrent au sein des Commissions et furent de la part de celles-ci l'objet d'un examen sérieux et d'une étude approfondie.

Au cours des débats, il fut donné connaissance des résultats obtenus en ces derniers temps par de nombreuses adjudications publiques de biens appartenant à des établissements publics por-

tant les fermages à un taux variant entre 1,500 francs et 4,000 francs l'hectare. Cette documentation a paru enlever les derniers scrupules aux quelques membres qui restaient partisans du maintien de l'adjudication publique.

Après un long échange de vues, les membres des deux Commissions reconnurent qu'il y avait lieu de faire confiance aux idées et à la pensée qui avaient présidé à l'élaboration du projet primitif présenté au Sénat.

A l'unanimité, ils se déclarèrent partisans de la suppression de l'adjudication publique et du remplacement de celle-ci par la soumission sous pli cacheté, ouverte et lue publiquement. Ils se sont montrés également favorables aux mesures qui, tout en restant compatibles avec la sauvegarde des intérêts confiés aux administrations bailleuses, accorderaient certains avantages, que nous considérons comme normaux, à l'exploitant pouvant et désirant renouveler son bail. La majorité de l'assemblée estima toutefois que le restant du

projet de loi présenté par la Commission de l'Agriculture du Sénat, tout en étant incomplet, ne présentait ni la clarté ni la précision nécessaires pour éviter les difficultés d'application. Il augmentait, en outre, au dire de certains membres, d'une façon sérieuse la paperasserie administrative déjà si encombrante et si compliquée. D'autres membres estimèrent aussi qu'il y avait lieu de s'en tenir à l'article 52 de la loi du 10 mars 1925 sur l'Assistance publique, autorisant les administrations à louer de gré à gré, sauf pour la première location qui doit se faire par adjudication publique. La majorité des Commissions a reconnu l'insuffisance de cette loi, laquelle du reste envisage uniquement la location des biens ruraux appartenant aux assistances publiques.

Au cours de l'échange de vues qui eut lieu entre les membres des Commissions, le projet de loi tel qu'il a été voté par la Chambre et transmis au Sénat, recueillit les sympathies de l'assemblée et fut repris dans ses grandes lignes comme répondant mieux aux conceptions de la majorité des membres.

A l'article 1^{er}, supprimant l'adjudication publique, il a été ajouté les mots : « libres de bail » à la suite des mots : « leurs biens ruraux » de façon à préciser davantage le fait que la soumission sous pli cacheté ne doit s'envisager que dans le cas où le bien est ou devient libre, soit que l'on ait à faire à une première adjudication, soit que l'occupant ne désire plus relouer, soit que le locataire n'ait pas rempli ses obligations, soit que l'administration bailleusesse désire donner à son bien une destination nouvelle.

Une disposition nouvelle est prévue à l'article 1^{er} de la loi autorisant la location de gré à gré dans le cas où, par suite d'entente entre les adjudicataires ou pour une autre cause, le prix offert par l'adjudication par soumission n'atteindrait pas celui indiqué par l'administration bailleusesse.

Cette disposition s'imposait dans le but de sauvegarder les intérêts précieux

confiés aux administrations publiques et de mettre celles-ci à l'abri de manœuvres frauduleuses qui seraient de nature à les priver d'un revenu juste et équitable ou tout au moins à le diminuer d'une façon anormale.

L'article 2 consacre et accorde à l'État, aux provinces, aux communes et aux établissements publics le droit de renouvellement de gré à gré avec l'occupant, du bail en cours et d'en régler les modalités d'application.

L'article 2 reconnaît également que des avantages doivent être accordés à l'occupant qui a rempli ses obligations et il en détermine les applications.

PREMIÈRE HYPOTHÈSE : L'occupant a reçu son congé. La location se fait sous pli cacheté et l'occupant a la faculté d'option du fermage atteint par la soumission la plus élevée émanant d'une personne reconnue solvable.

SECONDE HYPOTHÈSE : L'occupant n'a pas accepté le fermage qui lui a été offert à l'amiable en vue d'un renouvellement du bail.

Moyennant certaines conditions prévues à l'article 2, l'occupant conserve son droit d'option pour autant que le montant de la soumission ne dépasse pas plus de 10 p. c. le fermage offert à l'amiable.

Cette disposition a pour objet d'éviter que l'ancien occupant ne puisse spéculer sur l'absence de compétition. Quand l'offre résultant de la soumission sous pli cacheté dépasse les 10 p. c. prévus à cette clause, c'est la preuve que l'ancien occupant a refusé une offre raisonnable; il doit subir les conséquences du refus d'une offre inconsiderée.

Une disposition nouvelle introduite au paragraphe 3 de l'article 2 rend obligatoire, dans tous les cas, l'intervention de l'agronome de l'État, qui sera consulté et appelé à émettre son avis sur les prix et conditions du bail, que celui-ci se fasse sous pli cacheté ou que la location se fasse de gré à gré.

Cette consultation fournira aux administrations bailleresses ainsi qu'aux autorités intéressées une base sérieuse sur laquelle pourront s'appuyer les autorisations ou approbations prévues par les lois administratives. Dans la pratique, cette appréciation de l'agronome, devenant un prix minimum d'adjudication, constituera une garantie sérieuse empêchant le favoritisme toujours possible.

Les Commissions de l'Agriculture et de l'Intérieur n'ont pas perdu de vue que si, en cette matière, l'agriculture réclame une intervention justifiée du pouvoir législateur, elles ont comme devoir impérieux d'assurer la sauvegarde d'intérêts doublement sacrés, les-

quels, la plupart du temps, sont confiés aux établissements publics. Elles estiment que ce projet de loi renferme des dispositions qui sont de nature à donner satisfaction aux intérêts en cause. C'est en envisageant l'intérêt général au-dessus de tout autre, qu'elles ont admis le présent rapport à l'unanimité de leurs membres présents, moins une abstention et qu'elles présentent le projet de loi ci-annexé au Sénat et invitent la Haute Assemblée à s'y rallier et à le voter tel quel.

Le Président,

Bon RUZETTE.

Le Rapporteur,

G. LIMAGE.

Projet de Loi sur la location des biens ruraux appartenant à l'Etat, aux Provinces, aux Communes et aux Etablissements publics.

Texte proposé par la Commission.

ARTICLE PREMIER.

L'Etat, les provinces, les communes et les établissements publics procèdent à la location de leurs biens ruraux, libres de bail, par voie de soumission sous pli cacheté, déposée à la poste, ouverte et lue publiquement.

Si le prix offert n'atteint pas celui indiqué comme prix de base par l'administration compétente, celle-ci peut procéder à la location de gré à gré.

Cependant, dans ce dernier cas, le prix accepté doit être supérieur d'au moins 10 p. c. à la soumission la plus élevée.

ART. 2.

Les administrations prévues à l'article 1^{er} peuvent renouveler de gré à

Wetsontwerp betreffende de verhuring van landeigendommen toebehoorande aan den Staat, aan de Provinciën, aan de Gemeenten en aan de Openbare Inrichtingen.

Tekst door de Commissie voorgesteld.

EERSTE ARTIKEL.

De Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare inrichtingen verpachten hun niet verhuurde landeigendommen door middel van inschrijving onder verzegelden met den post verzonden omslag, in 't openbaar geopend en gelezen.

Indien de aangeboden prijs lager is dan de prijs door het bevoegde bestuur als basis aangegeven, dan kan dit overgaan tot de verpachting in der minne.

In dit laatste geval echter, moet de aangenomen prijs ten minste 10 t. h. hooger zijn dan het hoogste aanbod.

ART. 2.

De bij het eerste artikel vermelde besturen kunnen een loopende pacht

gré avec l'occupant un bail en cours; si elles veulent en modifier, à son expiration, le prix ou les conditions, elles doivent les faire connaître à l'occupant, par lettre recommandée, deux années au moins avant l'expiration du contrat. L'occupant doit se prononcer dans un délai de trois mois.

Si l'administration a donné congé à l'occupant, ou si l'accord n'est pas intervenu, la location se fait par voie de soumission sous pli cacheté.

Les prix et conditions devront être, au préalable, soumis à l'avis de l'agronome de l'État et avoir reçu les autorisations ou approbations prévues par les lois administratives.

L'occupant qui a régulièrement rempli ses obligations a la faculté d'option au fermage atteint par la soumission la plus élevée émanant d'une personne reconnue solvable.

Cependant, si l'occupant a refusé d'accepter l'offre prévue à l'alinéa premier, son option ne sera recevable que pour autant que le montant de la soumission ne dépasse pas de plus de 10 p. c. le fermage offert à l'amiable.

L'occupant doit, éventuellement, se prononcer dans les huit jours qui suivent la notification par lettre recommandée, du résultat de l'adjudication.

ART. 3.

Pour tout ce qui n'est pas prévu par la présente loi, les dispositions du Code civil relatives à la location des biens ruraux sont applicables.

met een pachter in der minne vernieuwen; indien zij er bij het verstrijken den prijs of de voorwaarden van willen wijzigen, dan moeten zij deze bekend maken aan den pachter, bij aangeteekenden brief, ten minste twee jaar vóór het verstrijken der overeenkomst. De pachter moet beslissen binnen een termijn van drie maanden.

Indien het bestuur aan den pachter opzegging beteekend heeft, of indien zij het niet eens worden, dan geschiedt de verpachting door middel van inschrijving onder verzegelden omslag.

De prijzen en voorwaarden moeten, vooraf, aan het advies van den Staatslandbouwkundige voorgelegd worden en de machtiging of goedkeuring bij de bestuurswetten voorzien verkregen hebben.

De pachter die regelmatig zijn verplichtingen heeft vervuld, heeft het recht van voorkeur voor den pacht prijs die door de hoogste inschrijving wordt bereikt en die uitgaat van een voor gegoed erkend persoon.

Wanneer echter de pachter het bij het eerste lid voorziene aanbod weigert, dan is zijn voorkeur slechts ontvankelijk in zoverre het bedrag van de inschrijving den in der minne aangeboden pacht prijs met niet meer dan 10 t. h. overschrijdt.

De pachter moet, desvoorkomend, beslissen binnen acht dagen na de kennisgeving bij aangeteekenden brief, van den uitslag der inschrijving.

ART. 3.

Voor al wat niet door deze wet wordt geregeld, gelden de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek in zake de verhuur der landeigendommen.

BELGISCHE SENAAAT

VERGADERING VAN 10 JANUARI 1928.

Aanvullend verslag uit naam der Commissie van Landbouw en der Commissie van Binnenlandsche Zaken en Volksgezondheid, belast met het onderzoek van het Wetsontwerp betreffende de verhuring van landeigendommen toebehoorende aan den Staat en aan de Openbare Inrichtingen.

(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} 113 en 218 alsook de Handelingen van den Senaat, vergadering van 1 December 1927.)

Aanwezig : De heeren Baron RUZETTE, voorzitter; DE COCK DE RAMEYEN, DU FOUR, LEURQUIN, LION, MOUSTY, VANDEWIELE, VAN VLAENDEREN, Baron VAN ZUYLEN, Burggraaf Adrien VILAIN XIII, VINCK en LIMAGE, verslaggever.

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

Overeenkomstig het besluit van den Senaat ter vergadering van 1 December jongstleden, zijn de Commissiën van Landbouw en van Binnenlandsche Zaken en Volksgezondheid bijeengekomen om het ontwerp betreffende de verhuring der landeigendommen toebehoorende aan den Staat of aan Openbare Besturen andermaal te onderzoeken. In den loop eener eerste bespreking in openbare vergadering van den Senaat, werden door verscheiden sprekers bezwaren en opmerkingen in 't midden gebracht die leidden tot verwijzing van het ontwerp naar de Commissie voor aanvullend onderzoek. Deze bezwaren kwamen meer tot uiting in de Commissie, waar zij grondig werden onderzocht.

In den loop der bespreking werd kennis gegeven van de uitslagen in den laatsten tijd verkregen door talrijke openbare toewijzingen van goederen toebehoorende aan openbare inrichtingen, waardoor de pachten bedragen be-

reikten van 1,500 tot 4,000 frank per hectare. Deze gegevens schijnen de laatste aarzeling te hebben weggenomen bij sommige leden, die voorstanders bleven van het behoud der openbare toewijzing.

Na een lange beraadslaging, erkenden de leden van beide Commissiën dat het pastte te vertrouwen in de gedachten en opvattingen waarvan het oorspronkelijke ontwerp aan den Senaat voorgelegd was uitgegaan.

Eenparig verklaarden zij voorstander te zijn van de afschaffing der openbare toewijzing en deze te vervangen door de inschrijving onder verzegelden omslag, in 't openbaar geopend en gelezen.

Zij gaan eveneens akkoord met de maatregelen die, terwijl zij de belangen eerbiedigen welke aan de verpachtende besturen opgedragen zijn, sommige voordeelen door ons voor normaal aanzien, verleen en aan den pachter die zijn pacht kan en wil vernieuwen. De meerderheid der vergadering meende echter dat het overige van het ontwerp door de Com-

missie van landbouw van den Senaat voorgelegd, niet volledig was en ook niet bepaald en klaar genoeg was om de toepassingsmoeilijkheden te vermijden. Het verhoogde bovendien merkkelijk, volgens sommige leden, het reeds zoo omvangrijk als ingewikkeld bestuurlijk geschrijf. Andere leden meenden daarbij dat men moest blijven bij artikel 52 der wet van 10 Maart 1925 op den openbaren onderstand, krachtens hetwelk de besturen gemachtigd zijn uit de hand te verhuren, behalve voor de eerste pacht die bij openbare toewijzing moet geschieden. De meerderheid van de Commissiën heeft de ontoereikendheid erkend van die wet, die trouwens uitsluitend het verpachten regelt van landeigendommen toebehoorende aan het armbestuur.

In den loop der gedachtenwisseling die gevoerd werd tusschen de leden der Commissiën, verkreeg het ontwerp zooals het door de Kamer werd gestemd en aan den Senaat overgemaakt, de voorkeur en werd dit in zijn groote lijnen hervat, daar het méér aansloot bij de opvattingen van de meeste leden.

In het eerste artikel, waarbij de openbare toewijzing wordt afgeschaft, werden de woorden « niet verhuurde » vóór « landeigendommen » toegevoegd om beter te doen uitschijnen dat de inschrijving onder verzegelden omslag slechts moet overwogen worden in geval het goed vrij is of wordt, hetzij het een eerste inschrijving betreft, hetzij de pachter niet meer wenscht te pachten, hetzij de pachter zijn verplichtingen niet vervult, hetzij het verpachtende bestuur aan zijn goed een nieuwe bestemming wil geven.

Een nieuwe bepaling bij het eerste artikel voorzien staat de pacht in der minne toe wanneer, naar aanleiding van een akkoord tusschen inschrijvers of om een andere oorzaak, de prijs door de inschrijving aangeboden het bedrag niet bereikt dat door het verpachtende bestuur is aangegeven.

Deze bepaling was geboden om de kostbare belangen te vrijwaren die toevertrouwd zijn aan de openbare besturen

en deze te beveiligen tegen bedrieglijke manoeuvres die van aard zouden zijn hen te berooven van een billijk en rechtmatig inkomen of dit althans op abnormale wijze te verminderen.

Artikel 2 verleent aan den Staat, aan de provinciën, gemeenten en openbare inrichtingen het recht de loopende pacht met den betrekker in der minne te vernieuwen en regelt er de toepassingsvoorschriften van.

Artikel 2 erkent insgelijks dat voordeelen moeten toegekend worden aan den pachter die zijn verplichtingen heeft nageleefd en omschrijft er de toepassing van.

EERSTE GEVAL: De pachter ontving opzegging. De verpachting geschiedt onder verzegelden omslag en de pachter heeft het recht van voorkeur voor den pacht prijs die door de hoogste inschrijving wordt bereikt en die uitgaat van een voor gegoed erkend persoon.

TWEDE GEVAL: De pachter heeft den pacht prijs niet aanvaard die hem voor een pachtvernieuwing in der minne werd aangeboden.

Mits sommige voorwaarden bij artikel 2 voorzien, behoudt de pachter zijn recht van voorkeur in zooverre de inschrijving den in der minne aangeboden pacht prijs met niet meer dan 10 t. h. overschrijdt.

Deze bepaling heeft voor doel te voorkomen dat de vroegere pachter zou speculeeren op de afwezigheid van mededinging. Wanneer het aanbod door de inschrijving onder verzegelden omslag verkregen de bij deze bepaling voorziene 10 t. h. overschrijdt, dan bewijst zulks dat de vroegere pachter een billijk aanbod heeft geweigerd; hij moet de gevolgen dragen van de weigering van een verwaarloosd aanbod.

Een nieuwe bepaling ingelascht in het derde lid van artikel 2, stelt de tusschenkomst verplichtend van den Staatslandbouwkundige, die geraadpleegd wordt en zijn advies zal geven over de prijzen en voorwaarden van de pacht, hetzij deze gesloten wordt onder verzegelden omslag of uit ter hand.

Deze raadpleging zal aan de verpachtende besturen, zooals aan de betrokken overheden een ernstige basis opleveren, waarop de machtigingen of goedkeuringen bij de bestuurswetten voorzien, zullen kunnen steunen. In de praktijk zal dit advies van den landbouwkundige, waardooreen minimumprijs van inschrijving wordt aangewezen, een ernstige waarborg zijn om immer mogelijke begunstiging te verhinderen.

De Commissiën van Landbouw en Binnenlandsche Zaken hebben niet uit het oog verloren dat, indien de landbouw in dit opzicht een billijke tusschenkomst van de Wetgevende Macht vraagt, zij ook den dringenden plicht hebben

de hoogere belangen te vrijwaren die meestal aan de openbare inrichtingen zijn toevertrouwd. Zij meenen dat het ontwerp op dat gebied doelmatige bepalingen bevat.

Alleen begaan om het algemeen belang, hebben al de aanwezige leden, op één na, dit verslag goedgekeurd en noodigen zij den Senaat uit het hierbijgevoegd ontwerp ongewijzigd aan te nemen.

De Voorzitter,
Baron RUZETTE.

De Verslaggever,
G. LIMAGE.

Projet de Loi sur la location des biens ruraux appartenant à l'Etat, aux Provinces, aux Communes et aux Etablissements publics.

Texte proposé par la Commission.

ARTICLE PREMIER.

L'État, les provinces, les communes et les établissements publics procèdent à la location de leurs biens ruraux, libres de bail, par voie de soumission sous pli cacheté, déposée à la poste, ouverte et lue publiquement.

Si le prix offert n'atteint pas celui indiqué comme prix de base par l'administration compétente, celle-ci peut procéder à la location de gré à gré.

Cependant, dans ce dernier cas, le prix accepté doit être supérieur d'au moins 10 p. c. à la soumission la plus élevée.

ART. 2.

Les administrations prévues à l'article 1^{er} peuvent renouveler de gré à

Wetsontwerp betreffende de verhuring van landeigendommen toebehoorende aan den Staat, aan de Provinciën, aan de Gemeenten en aan de Openbare Inrichtingen.

Tekst door de Commissie voorgesteld.

EERSTE ARTIKEL.

De Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare inrichtingen verpachten hun niet verhuurde landeigendommen door middel van inschrijving onder verzegelden met den post verzonden omslag, in 't openbaar geopend en gelezen.

Indien de aangeboden prijs lager is dan de prijs door het bevoegde bestuur als basis aangegeven, dan kan dit overgaan tot de verpachting in der minne.

In dit laatste geval echter, moet de aangenomen prijs ten minste 10 t. h. hooger zijn dan het hoogste aanbod.

ART. 2.

De bij het eerste artikel vermelde besturen kunnen een loopende pacht

gré avec l'occupant un bail en cours; si elles veulent en modifier, à son expiration, le prix ou les conditions, elles doivent les faire connaître à l'occupant, par lettre recommandée, deux années au moins avant l'expiration du contrat. L'occupant doit se prononcer dans un délai de trois mois.

Si l'administration a donné congé à l'occupant, ou si l'accord n'est pas intervenu, la location se fait par voie de soumission sous pli cacheté.

Les prix et conditions devront être, au préalable, soumis à l'avis de l'agronome de l'État et avoir reçu les autorisations ou approbations prévues par les lois administratives.

L'occupant qui a régulièrement rempli ses obligations a la faculté d'option au fermage atteint par la soumission la plus élevée émanant d'une personne reconnue solvable.

Cependant, si l'occupant a refusé d'accepter l'offre prévue à l'alinéa premier, son option ne sera recevable que pour autant que le montant de la soumission ne dépasse pas de plus de 10 p. c. le fermage offert à l'amiable.

L'occupant doit, éventuellement, se prononcer dans les huit jours qui suivent la notification par lettre recommandée, du résultat de l'adjudication.

ART. 3.

Pour tout ce qui n'est pas prévu par la présente loi, les dispositions du Code civil relatives à la location des biens ruraux sont applicables.

met een pachter in der minne vernieuwen; indien zij er bij het verstrijken den prijs of de voorwaarden van willen wijzigen, dan moeten zij deze bekend maken aan den pachter, bij aangeteekenden brief, ten minste twee jaar vóór het verstrijken der overeenkomst. De pachter moet beslissen binnen een termijn van drie maanden.

Indien het bestuur aan den pachter opzegging beteekend heeft, of indien zij het niet eens worden, dan geschiedt de verpachting door middel van inschrijving onder verzegelden omslag.

De prijzen en voorwaarden moeten, vooraf, aan het advies van den Staatslandbouwkundige voorgelegd worden en de machtiging of goedkeuring bij de bestuurswetten voorzien verkregen hebben.

De pachter die regelmatig zijn verplichtingen heeft vervuld, heeft het recht van voorkeur voor den pacht prijs die door de hoogste inschrijving wordt bereikt en die uitgaat van een voor goedgeerd erkend persoon.

Wanneer echter de pachter het bij het eerste lid voorziene aanbod weigert, dan is zijn voorkeur slechts ontvankelijk in zoverre het bedrag van de inschrijving den in der minne aangeboden pacht prijs met niet meer dan 10 t. h. overschrijdt.

De pachter moet, desvoorkomend, beslissen binnen acht dagen na de kennisgeving bij aangeteekenden brief, van den uitslag der inschrijving.

ART. 3.

Voor al wat niet door deze wet wordt geregeld, gelden de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek in zake de verhuur der landeigendommen.