

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1956-1957.

26 MAART 1957.

WETSVOORSTEL

houdende wijziging van de wetgeving
betreffende de landpacht.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De wet van 7 juli 1951 houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht had hoofdzakelijk ten doel de duur van de pacht, alsmede de opzegging en vergoeding bij uittrede te regelen.

De duur werd bij een eerste ingebruikneming op negen jaar bepaald, die bij gebrek aan wettelijke opzegging met een tweede periode van dezelfde duur wordt verlengd. De opzeggingstermijn werd bepaald op twee jaar en was gebonden aan wettelijke of ernstige redenen.

De ondervinding heeft geleerd dat als ernstige reden voor opzegging gewoonlijk het « persoonlijk gebruik » wordt aangegeven.

Wij begrijpen de bekommernis van de wetgever die, in 't vooruitzicht dat de eigenaar op een gegeven ogenblik er zou kunnen aan denken zelf zijn eigendom te exploiteren of eventueel die gelegenheid aan een zijner familieleden zou willen verschaffen, de nodige voorzorgen heeft genomen om hem dat recht te vrijwaren.

De ondervinding heeft echter ook geleerd dat de opgegeven reden « persoonlijk gebruik of overlating aan een der in de wet vermelde familieleden » ook wel wordt aangehaald om de toepassing van de wettelijke pachttermijn zelf te omzeilen en de pachter, ondanks de wet, toch van het bedrijf weg te krijgen.

We weten wel, dat de wet bepaald dat het persoonlijk gebruik niet « fictief » mag zijn en dat het minstens zes jaar moet duren. Er werden zelfs sancties voorzien want de ten onrechte uitgezette pachter kan schadeloosstelling en zelfs de terugkeer op het ontnomen goed vragen. De grote vraag is echter hoe, ingeval van kwaadwillig opzet, de onjuistheid der reden van de opzegging moet bewezen worden.

« Persoonlijk gebruik » betekent immers nog niet zelf te gaan boeren en het hof te bewonen of het land zelf te bewerken. Dit mag immers ook geschieden voor rekening van de eigenaar, door derde personen en 't zijn gewoonlijk deze waar mede het « complot » is gesmeed. Het is

Chambre des Représentants

SESSION 1956-1957.

26 MARS 1957.

PROPOSITION DE LOI

modifiant la législation sur le bail à ferme.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'objet essentiel de la loi du 7 juillet 1951 modifiant la législation sur les baux à ferme était de fixer la durée du bail ainsi que le congé et l'indemnité de sortie.

La durée du bail était fixée à neuf ans s'il s'agissait d'une première occupation. À défaut de congé légal, le bail était prorogé pour une deuxième période de même durée. Le congé était fixé à deux ans et devrait être justifié par des motifs sérieux ou graves.

L'expérience a démontré que « l'occupation personnelle » est généralement invoquée comme motif sérieux.

Nous comprenons la préoccupation du législateur qui, pour l'éventualité où le propriétaire désirerait, à un certain moment, exploiter lui-même son bien ou réserver cette faculté à un des membres de sa famille, a voulu sauvegarder ce droit.

Toutefois, l'expérience a révélé également que « l'occupation personnelle ou la cession du bien à un membre de la famille désigné dans la loi » est parfois invoquée pour échapper à l'application de la durée du bail légal et faire déguerpir le preneur en dépit de la loi.

Certes, nous savons que la loi prévoit que l'occupation personnelle ne peut être fictive et doit durer au moins six ans. Des sanctions ont même été prévues, puisque le fermier évincé peut demander des dommages et intérêts et même la réintégration. Mais comment prouver l'inexactitude du motif de congé en cas d'intention frauduleuse ?

En effet, « l'occupation personnelle » ne signifie pas toujours que le propriétaire s'installe lui-même à la ferme et cultive lui-même la terre. Cela peut se faire pour le compte du propriétaire par des tiers, qui sont souvent les complices du « complot ». En réalité, ce sera un nouveau preneur qui

dan in feite een nieuwe pachter die de oude vervangt tegen andere en betere voorwaarden, voor de eigenaar, natuurlijk. Die nieuwe pachter werkt dan, zogezegd, voor rekening van de eigenaar wiens enige interesse in de landbouwexploitatie erin bestaat een verhoogde pacht prijs te ontvangen.

Op den buiten zijn deze methodes door iedereen gekend.

Een voorbeeld: een pachter gebruikt een weide maar weigert buitenwettelijke pacht te betalen. Hij krijgt opzeg: « eigen gebruik »! De eigenaar verhuurt aan een ander. Deze doet dan alle bewerkingen. Hij bemest en onderhoudt de weide voor de eigenaar, hij maait het gras, en koopt het hooi tegen... de prijs van de pacht. Daarna mag hij zijn dieren op het nagras laten lopen en de zaak is klaar!... Hoe zal de oude pachter nu gaan bewijzen dat de weide door de eigenaar zelf niet in gebruik is genomen?

Een ander geval: 't gaat b.v. over land. De pachter kreeg opzeg wegens « persoonlijk gebruik ». Een andere pachter zaait en plant en oogst, en hij betaalt aan de eigenaar de opbrengst onder vorm van pacht prijs volgens voorafgaand akkoord. De eigenaar heeft er geen cent in gestoken en heeft er natuurlijk geen risico's van te dragen, maar de pachter boert voor hem, in theorie natuurlijk en dat noemt men dan « persoonlijke exploitatie »!

Een ander voorbeeld: Een eigenaar zegt bouwland op voor « eigen gebruik » hetwelk alleen bestaat in het planten van enkele bomen. Hij stelt een ander persoon aan die zorgt voor de bomen; daarvoor mag hij het land gebruiken. De pacht prijs wordt dan uit « gesloten beurzen » betaald en de zaak is in kannen en kruiken.

Men zal er wellicht op wijzen dat dergelijke feiten slechts uitzonderingen zijn; dit is misschien wel mogelijk maar het gevaar schuilt nu juist daarin dat de mogelijkheid daarvan zo gemakkelijk als dreigmiddel wordt gebruikt om de pachters te beïnvloeden en meteen te verplichten om b.v. al te hoge pacht prijzen te betalen zonder op de wet op de pacht prijzen beroep te durven doen.

Wij weten ook dat bovengaande voorbeelden min van toepassing zijn op hoeven of bedrijven van zekere omvang, maar, bijzonder in Vlaanderen, met zijn kleine bedrijven en vele losse percelen, bestaan die praktijken meer dan men denkt; evenwel moeten de pachters zwijgen.

Om die redenen komt het ons dan ook als noodzakelijk voor in de wet zelf te bepalen wat dient te worden verstaan onder « zelf het verpachte goed in bedrijf te nemen ».

prendra la place du précédent, à des conditions autres et meilleures pour le propriétaire. Le nouveau preneur travaille alors soi-disant pour le compte du propriétaire, dont l'unique intérêt dans l'exploitation agricole consiste à toucher des fermages majorés.

Chacun, à la campagne, connaît ces pratiques.

Exemple: un fermier loue une prairie, mais refuse de payer un fermage extralégal. Il reçoit son congé: — « occupation personnelle »! — Le propriétaire loue à un autre. Celui-ci fait alors tous les travaux: il engraisse et entretient la prairie pour le propriétaire, fauche l'herbe et achète le foin au prix du bail. Ensuite, il peut mettre ses bêtes sur le regain, et l'affaire est dans le sac! Dans ces conditions, comment l'ancien occupant pourra-t-il prouver que la prairie n'est pas exploitée par le propriétaire lui-même?

Autre cas: il s'agit par exemple d'une terre. Congé a été donné au preneur pour « exploitation personnelle ». Un autre preneur sème, plante, récolte et paie au propriétaire la production sous forme de fermages, suivant un accord préalable. Le propriétaire n'y a pas engagé un sou et ne court évidemment aucun risque. Mais le fermier travaille pour lui, en théorie bien entendu. C'est ce qu'on appelle « exploitation personnelle ».

Un autre exemple: Un propriétaire résilie le bail d'une terre pour l'exploiter lui-même et y planter quelques arbres. Le propriétaire désigne une autre personne pour soigner les arbres, et en contre-partie celle-ci peut exploiter la terre. Le fermage est payé sans bourse délier et le tour est joué.

On fera sans doute observer que de pareils faits sont l'exception, ce que nous admettons, mais le danger réside précisément dans le fait qu'il est si facilement usé de cette possibilité de pression pour influencer les preneurs et en même temps pour les obliger à payer des fermages trop élevés, par exemple, sans qu'ils osent invoquer la loi sur les fermages.

Nous savons bien que les exemples précités ne s'appliquent pas aux fermes ou exploitations d'une certaine étendue, mais surtout en Flandre, où il y a beaucoup de petites exploitations et de parcelles détachées, ces pratiques sont plus fréquentes qu'on ne le pense; mais les preneurs doivent se taire.

Pour ces motifs, nous estimons qu'il est nécessaire de déterminer dans la loi même ce qu'il faut entendre par « exploiter soi-même le bien loué ».

J. CHALMET.

WETSVOORSTEL

Eerste artikel.

Tussen het vierde en het vijfde lid van artikel 1748 van het burgerlijk wetboek, gewijzigd bij artikel 4, § 1, van de wet van 7 juli 1951, houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht, wordt ingevoegd wat volgt:

« Geldt het de beëindiging van een pacht tot overname door een der familieleden hierboven vermeld dan dient de eigenaar deze bij name aan te duiden in de daartoe gegeven opzegging.

Ten bewijze van de persoonlijke ingebruikneming dient de eigenaar, of diegene zijner familieleden aan wie hij

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Entre le quatrième et le cinquième alinéa de l'article 1748 du Code civil, modifié par l'article 4, § 1, de la loi du 7 juillet 1951, modifiant la législation sur les baux à ferme, après les mots « ... sans préjudice des dommages-intérêts », il est inséré ce qui suit:

« S'il s'agit de la fin du bail en vue de la reprise par un des membres précités de la famille, le propriétaire doit désigner nommément celui-ci dans le congé donné à cet effet.

Pour justifier l'occupation personnelle, le propriétaire ou celui des membres de sa famille auquel il a cédé l'exploita-

de inbedrijfneming heeft overgedragen, gedurende die zes jaren, de echtheid dier persoonlijke ingebruikneming te bewijzen door persoonlijk de gebouwen te betrekken en de hoeve en landerijen onder zijn leiding en risico te exploiteren of, door een regelmatige boekhouding of loonstaten, aansluiting bij sociale wetgeving, fiscale aangiften, landbouwtellingen en verzekeringen de verantwoordelijkheid als exploitant-werkgever te bevestigen. Bij gebreke aan deze zal de persoonlijke uitbating als niet bestaande worden aangezien.

Wanneer het persoonlijk gebruik alleen bestaat uit beplantingen met bomen waarbij de mogelijkheid tot verdere grondbenutting niet is uitgesloten, kan de pachter zijn recht tot verdere exploitatie verder doen gelden mits overeenkomst nopens de vermindering van de pachtwaarde. Bij geschil nopens de prijs beslist de vrederechter ».

Art. 2.

Tussen het vierde en het vijfde lid van § 2, II, van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij artikel 11 van de wet van 7 juli 1951, wordt ingevoegd wat volgt :

« Geldt het de beëindiging van een pacht tot overname door een der familieleden hierboven vermeld dan dient de eigenaar deze bij name aan te duiden in de daartoe gegeven opzegging.

Ten bewijze van de persoonlijke ingebruikneming dient de eigenaar, of diegene zijner familieleden aan wie hij de inbedrijfneming heeft overgedragen, gedurende die zes jaren, de echtheid dier persoonlijke ingebruikneming te bewijzen door persoonlijk de gebouwen te betrekken en de hoeve en landerijen onder zijn leiding en risico te exploiteren of, door een regelmatige boekhouding of loonstaten, aansluiting bij sociale wetgeving, fiscale aangiften, landbouwtellingen en verzekeringen de verantwoordelijkheid als exploitant-werkgever te bevestigen. Bij gebreke aan deze zal de persoonlijke uitbating als niet bestaande worden aangezien.

Wanneer het persoonlijk gebruik alleen bestaat uit beplantingen met bomen waarbij de mogelijkheid tot verdere grondbenutting niet is uitgesloten, kan de pachter zijn recht tot verdere exploitatie verder doen gelden mits overeenkomst nopens de vermindering van de pachtwaarde. Bij geschil nopens de prijs beslist de vrederechter ».

tion, est tenu, pendant ces six années, de prouver cette exploitation personnelle en occupant personnellement les bâtiments et en exploitant la ferme et les terres sous sa direction et à ses risques, soit en confirmant par une comptabilité régulière, par des états de salaires, par son affiliation à la sécurité sociale, par des déclarations fiscales, par des recensements agricoles, par des assurances, sa responsabilité en qualité d'employeur exploitant. A défaut de ces éléments, l'exploitation personnelle sera considérée comme non existante.

Lorsque l'occupation personnelle se limite pratiquement à des plantations d'arbres n'excluant pas la possibilité de poursuivre l'utilisation, le preneur peut faire valoir ses droits à continuer l'exploitation sous réserve d'un accord au sujet de la réduction du prix du bail. En cas de contestation au sujet du prix, le juge de paix statue ».

Art. 2.

Entre le quatrième et le cinquième alinéa de l'article 1774 du Code civil, modifié par l'article 11 de la loi du 7 juillet 1951, il est inséré ce qui suit :

« S'il s'agit de la fin du bail en vue de la reprise par un des membres précités de la famille, le propriétaire doit désigner nommément celui-ci dans le congé donné à cet effet.

Pour justifier l'occupation personnelle, le propriétaire ou celui des membres de sa famille auquel il a cédé l'exploitation, est tenu, pendant ces six années, de prouver cette exploitation personnelle en occupant personnellement les bâtiments et en exploitant la ferme et les terres sous sa direction et à ses risques, soit en confirmant par une comptabilité régulière, par des états de salaires, par son affiliation à la sécurité sociale, par des déclarations fiscales, par des recensements agricoles, par des assurances, sa responsabilité en qualité d'employeur exploitant. A défaut de ces éléments, l'exploitation personnelle sera considérée comme non existante.

Lorsque l'occupation personnelle se limite pratiquement à des plantations d'arbres n'excluant pas la possibilité de poursuivre l'utilisation, le preneur pourra faire valoir ses droits à continuer l'exploitation sous réserve d'un accord au sujet de la réduction du prix du bail. En cas de contestation au sujet du prix, le juge de paix statue ».

J. CHALMET.
A. BACCUS.
J. VAN WINGHE.