

(N° 253)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 15 MAI 1924.

PROPOSITIONS DE LOI MODIFIANT LA LÉGISLATION RELATIVE AU BAIL A FERME (1).

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (2), PAR M. DE MONTPELLIER.

MESSIEURS,

A différentes reprises déjà et à des dates éloignées des propositions de loi modifiant la législation sur le « Bail à ferme » ont été déposées au Parlement. Aucune solution n'est intervenue.

Aujourd'hui deux nouvelles propositions sont soumises à ses délibérations, la première présentée par MM. VAN DIEVOET et consorts et la seconde par MM. JOUREZ et PIERCO.

La Section centrale chargée d'examiner ces deux propositions s'est mise d'accord pour vous proposer le texte nouveau ci-annexé.

Quel doit être notre but en légiférant sur le bail à ferme?

En tout premier lieu, accroître la production. Produire afin de réduire au minimum l'importation des denrées panifiables, dont la conséquence favorable sur la valeur de notre devise nationale ne tarderait pas à se faire sentir et, par répercussion, une diminution certaine du coût de la vie se produirait.

Pour atteindre ce but, il faut faciliter au fermier le moyen de retirer du sol le maximum de produits sans en diminuer la fertilité dans l'avenir.

En second lieu, nous avons à sauvegarder les intérêts du fermier sortant et ceux du fermier entrant.

Enfin, garantir les droits et privilèges du propriétaire.

(1) Propositions de loi, n° 42 (1921-1922) et 104 (1922-1923).

(2) La Section centrale, présidée par M. BRUNET, était composée de MM. VANDEN EYNDE, COLAERT, PONCELET, DE MONTPELLIER, DECOSTER et WAUTERS.

Y ont été adjoints, à titre consultatif, MM. DOMS, JOUREZ (L.) et PIERCO.

ARTICLE PREMIER.

Le dernier alinéa de l'article 1743 (nouveau) dit : « Toutefois s'il existe des motifs graves justifiant la cessation de l'occupation totale ou partielle du bien loué avant l'expiration des délais indiqués aux alinéas 2 et 3 du présent article cette occupation prendra fin dans la mesure et à la date fixée par le juge! »

Que peut-on entendre par « motifs graves » ?

A titre d'exemples :

1° Le père qui désire remettre à son fils qui vient de terminer ses études ou de rentrer du service militaire le bien loué ;

2° La vente d'une partie du bien loué comme terrain à bâtir ;

3° Le cas d'un propriétaire endetté et obligé de vendre le bien loué, peu ou pas d'acquéreurs se présenteront si le bail doit avoir une durée de plusieurs années encore ;

4° L'expropriation par les pouvoirs publics d'une partie ou de la totalité du bien loué.

Faut-il rendre le bail par écrit obligatoire ?

La Section centrale estime que cette obligation n'est pas opportune.

Les petits cultivateurs et les maraîchers n'occupant que des parcelles de terre, louent de tous temps sans écrit. C'est de tradition et ils n'adopteraient pas facilement le bail écrit. Souvent également, ils louent à des propriétaires différents ; de là pour eux l'obligation d'enregistrer plusieurs baux.

Comme ils forment les neuf dixièmes des exploitants agricoles, on doit tenir compte de ce fait.

DURÉE DU BAIL.

Quelle doit être la durée du bail ?

Dans l'intérêt général, tous nos efforts doivent tendre à ce que le minimum de durée des baux soit de *trois ans*. C'est pourquoi la Section centrale propose qu'en l'absence d'un *bail écrit* les locations des exploitations et des terres rurales seront censées faites pour trois ans. Mais cette disposition ne sera pas applicable aux conventions dont la nature implique une durée inférieure à une année (art. 1774).

C'est ainsi que dans la province de Luxembourg, par exemple, fréquemment des parcelles de terre sont louées pour une seconde récolte, le propriétaire s'étant réservé la première.

LE PRÉAVIS.

Le préavis de congé doit être obligatoire.

Il n'est pas admissible que le bailleur et le preneur laissent ignorer l'un à l'autre leur intention de cesser le contrat qui les lie. Le premier doit pouvoir s'enquérir d'un nouveau fermier, le second doit être à même de pouvoir trouver une nouvelle ferme.

Le préavis de congé sera donné *un an* avant l'expiration du terme pour les baux de trois années et plus, et *six mois* avant l'expiration du terme pour les baux fixés à un an.

Le bail renouvelé par tacite reconduction serait de trois ans et le bail ainsi prolongé serait régi par toutes les dispositions du contrat primitif.

. * .

Votre Section centrale a été unanime pour adopter l'article 1776^{bis} du projet de M. JOUREZ stipulant que si le bailleur se réserve la faculté de résilier le bail à une époque déterminée, le même droit doit être réservé au preneur, et l'article 1776^{ter} qui donne la latitude aux deux parties d'établir par expertise l'état des lieux, pendant la durée de la première année du bail, — les frais de l'expertise devant être supportées par chacune d'elles.

. * .

L'article 9 du projet de loi de M. VAN DIEVOET n'a pas rencontré l'adhésion des membres de votre Section centrale.

En effet, nous avons été unanimes pour reconnaître que les lapins devaient être considérés comme animaux nuisibles — aussi le législateur accorde le « double dommage » à ceux qui ont subi des dégâts occasionnés par ces rongeurs — mais nous ne pouvons admettre que pour les détruire l'emploi d'armes à feu soit autorisé sans être muni d'un permis de port d'armes de chasse.

* * *

Les développements approfondis et très documentés que les honorables auteurs des projets sur le « bail à ferme » nous ont exposés nous dispensent de nous étendre longuement sur les motifs qui nécessitent une intervention législative en la matière.

Nous ne nous dissimulons pas toutefois les difficultés que nous rencontrerons pendant la discussion de ce projet.

En effet, la Section centrale a tenu de très nombreuses séances au cours desquelles la plupart de ces questions soulevèrent une discussion prolongée. Elles étaient complexes et difficiles, elles affectent les intérêts de toute la population agricole et, on peut ajouter, de tout le pays.

Comment légiférer en même temps pour nos grandes exploitations agricoles de la Hesbaye, du Condroz, du Brabant Wallon, du Hainaut, qui comptent 50, 100 ou 150 hectares et celle de la région des Polders, de la région sablonneuse de la Campine et des Flandres, celles de l'Ardenne, qui ne comptent souvent que quelques hectares, 1 hectare ou même quelques ares et aussi celle de la région herbagère du plateau de Herve et enfin les cultures maraîchères qui avoisinent nos villes et nos centres industriels?

Les Membres du Parlement ont encore tous présentes à la mémoire les

longues discussions, quelquefois orageuses, soulevées à la Chambre, les difficultés, les obstacles rencontrés lors du débat sur le projet de loi dit « Loi de cadenas » et encore celle-ci ne devant avoir qu'une durée relativement courte.

Aujourd'hui nous avons à introduire une législation nouvelle sur le « bail à ferme » sans limitation de durée.

Nous devons donc nous inspirer de ce principe que l'intervention de la loi en la matière sera toujours réduite au minimum et que la liberté des contracts restera aussi entière que possible. Nous devons réprimer les abus et, en sauvegardant les droits des parties en cause, légiférer de manière à intensifier, à développer jusqu'à son maximum de rendement la production agricole du pays.

L'avenir de la Belgique en dépend !

Le Rapporteur,
DE MONTPELLIER.

Le Président,
ÉMILE BRUNET.

(N^o 253)

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 15 Mei 1924.

WETSVORSTELLEN TOT WIJZIGING VAN DE WETGEVING BETREFFENDE DE LANDPACHTEN (1).

VERSLAG

NAMENS DE MIDDENAFDEELING (2) UITGEBRACHT DOOR
DEN HEER DE MONTPELLIER.

MIJNE HEEREN,

Herhaaldelijk en reeds lang geleden werden wetsvoorstellen tot wijziging van de wetgeving betreffende de landpachten bij het Parlement ingediend.

Er kwam geen oplossing.

Thans zijn twee nieuwe voorstellen ter behandeling voorgelegd : het eerste ingediend door de heeren VAN DIEVOET c. s., het tweede uitgaande van de heeren JOUREZ en PIERCO.

De Middenafdeeling, belast met het onderzoek van die twee voorstellen, is het eens om u den nieuwen tekst voor te stellen, die aan dit verslag is toegevoegd als bijlage.

Welk moet ons doel zijn bij het maken eener wet op de landpachten?

In de allereerste plaats, de productie te doen toenemen, en wel om den invoer van graan tot het maken van brood te verminderen; het gunstig gevolg daarvan op de waarde van onze valuta zou men weldra kunnen vaststellen, en dat zou ongetwijfeld eene vermindering van den prijs der levensmiddelen meebrengen.

Om dit doel te bereiken, moet men den pachter in staat stellen, de maximum-hoeveelheid producten gemakkelijker te doen opbrengen, door den grond zonder dat deze in de toekomst minder vruchtbaar zou zijn.

(1) Wetsvoorstellen, n^o 42 (1921-1922) en 104 (1922-1923).

(2) De Middenafdeeling, voorgezeten door den heer BRUNET, bestond uit de heeren VANDEN EYNDE, COLAERT, PONCELET, DE MONTPELLIER, DE COSTER en WAUTERS.

Daaraan werden toegevoegd, als raadgevende leden, de heeren DONS, JOUREZ (L.) en PIERCO.

In de tweede plaats behoeven wij de belangen van den aftredenden pachter en die van den nieuwen pachter te vrijwaren.

Eindelijk dienen de rechten en voorrechten van den eigenaar te worden gewaarborgd.

EERSTE ARTIKEL.

De slotalinea van artikel 1743 (nieuw) luidt : « Echter, zoo er gewichtige redenen zijn om het geheel of gedeeltelijk genot van het verhuurde te doen eindigen vóór het verstrijken van de termijnen bepaald bij de alinea's 2 en 3 van dit artikel, neemt dit genot een einde in de mate en op den datum vastgesteld door den rechter. »

Wat dient men te verstaan door « gewichtige redenen » ?

1° De vader, die het verhuurde goed wenschte te stellen in handen van zijn zoon, wanneer deze zijne studiën pas voltrokken heeft of zijn dienst bij het leger heeft volbracht ;

2° De verkoop van een gedeelte van het verhuurde goed als bouwgrond ;

3° Het geval van een eigenaar die schulden heeft en verplicht is het verhuurde goed te verkoopen ; weinig of geen liefhebbers zullen zich voordoen, indien de pacht nog verscheidene jaren moet duren ;

4° De onteigening, door de openbare machten, van een gedeelte van het verhuurde goed of van geheel het goed.

Moet men de schriftelijke pacht verplichtend stellen ?

De Middenafdeeling is van oordeel, dat het thans niet gepast is, die verplichting in te voeren.

De kleine landbouwers en de moesgroentetelers, die slechts kleine perceelen bebouwen, hebben de pacht altijd zonder geschrift aangegaan. Zoo ging het steeds : een geschreven pacht zouden zij niet gemakkelijk aannemen. Niet zelden nemen zij gronden van verschillende eigenaars in pacht ; daardoor zijn zij verplicht verscheidene huurakten te doen registreeren.

Daar zij negen tienden van de landbouwers uitmaken, moet men dit feit in aanmerking nemen.

DUUR DER PACT.

Welke moet de duur der pacht zijn ?

Ter wille van het algemeen belang moeten wij er ons op toeleggen, den minimum-duur der pachten te doen bepalen op *drie jaar*. Daarom stelt de Middenafdeeling voor, dat, bij gebrek aan een *schriftelijke akte*, de landpacht geacht zou worden te zijn aangegaan voor drie jaar. Deze bepaling zal echter niet van toepassing zijn op de overeenkomsten, waarvan de duur, naar het voorwerp, minder bedraagt dan één jaar (art. 1774).

Zóó worden, bij voorbeeld in de provincie Luxemburg, niet zelden perceelen grond verhuurd voor een tweeden oogst, daar de eigenaar zich den eersten oogst heeft voorbehouden.

VOORAFGAANDE OPZEGGING.

De voorafgaande opzegging moet verplichtend zijn.

Het is onaannemelijk, dat de verhuurder en de huurder niet aan elkander het inzicht doen kennen, een eind te maken aan de overeenkomst, waardoor zij zijn verbonden. De eerste moet kunnen uitzien naar een nieuwen pachter; de tweede moet in staat gesteld worden, een andere hoeve te vinden.

De voorafgaande opzegging moet worden gedaan *één jaar* vóór het verstrijken van den termijn, wanneer het geldt pachten van drie jaar en meer, en *zes maanden* vóór het verstrijken van den termijn, wanneer het geldt pachten van één jaar.

De pacht, bij stilzwijgende pachtvernieuwing vernieuwd, zou drie jaar bedragen en de aldus verlengde pacht zou door al de bepalingen van het eerste contract beheerscht zijn.

. . *

Uwe Middenafdeeling was het eens om artikel 1776^{bis} van het ontwerp-JOUREZ aan te nemen; door dit artikel wordt bepaald dat, zoo de verhuurder zich het recht voorbehoudt om de huurovereenkomst te verbreken op een bepaald tijdstip, hetzelfde recht aan den huurder moet voorbehouden zijn. Evenzoo artikel 1776^{ter}, waarbij aan beide partijen wordt toegelaten, den staat van het verhuurde gedurende het eerste jaar der huurovereenkomst te doen vaststellen door deskundigen; elke partij zou verplicht zijn, de kosten van de schatting te betalen.

. . *

Artikel 9 van het wetsontwerp-VAN DIEVOET vond geen instemming bij de leden uwer Middenafdeeling.

Wij waren inderdaad het allen eens om te erkennen dat konijnen als schadelijk gedierte moeten beschouwd worden; ook kent de wetgever aan hen, die schade hebben geleden uit hoofde van die knaagdieren, de dubbele schadevergoeding toe. Wij kunnen echter niet aannemen dat het gebruik van vuurwapens om ze te vernietigen zou toegelaten zijn zonder jachtbrief.

. . *

Daar de achtbare onderteekenaars der ontwerpen op de landpacht ze op grondige en zeer zaakrijke wijze hebben toegelicht, behoeven wij de redenen, waarop de tusschenkomst der wetgeving op dit gebied steunt, niet breedvoerig uiteen te zetten.

Wij zijn ons echter wel bewust van de moeilijkheden, welke zich bij de behandeling van dit ontwerp zullen voordoen.

De Middenafdeeling heeft inderdaad zeer talrijke vergaderingen gehouden, waarop meestal die vraagstukken aanleiding gaven tot lange besprekingen. Zij waren ingewikkeld en moeilijk; daarbij geldt het de belangen van de geheele landbouwbevolking en — men mag er bijvoegen — van het geheele land.

Hoe zou men de zaak kunnen regelen tegelijkertijd voor onze groote landbouwbedrijven in Haspengouw, Condroz, Waalsch Brabant, Henegouw, waartoe behooren 50, 100 of 150 hectaren, en voor die in de Polders, in de zandstreek der Kempen en der Vlaanderen, in de Ardennen, waartoe niet zelden slechts enkele hectaren, 1 hectare of zelfs enkele aren behooren, ook voor de grasstreek der hoogvlakte van Herve, eindelijk voor de moesteelt, waarop men zich toelegt in de nabijheid onzer steden en onzer nijverheidsgemeenten?

De leden van het Parlement herinneren zich allen, welke lange, soms stormachtige besprekingen werden uitgelokt door het debat op het ontwerp van de zoogenaamde « Grendelwet »; zij herinneren zich welke moeilijkheden, welke bezwaren men alsdan ontmoette. Die wet moest echter slechts gedurende een betrekkelijk korten tijd van kracht zijn.

Heden moeten wij de « landpacht » regelen door eene nieuwe wet zonder beperking van duur.

Wij moeten dus uitgaan van het beginsel, dat de tusschenkomst der wet op dit gebied steeds tot het minimum zal beperkt zijn en dat de vrijheid bij het sluiten van overeenkomsten zooveel mogelijk zal ongeschonden blijven. Wij moeten de misbruiken beteugelen en, met eerbiediging van de rechten der betrokken partijen, de wet maken derwijze dat de landbouwproductie van het land steeds toeneeme en tot het maximum worde opgevoerd.

Daarvan hangt de toekomst van België af.

De Verslaggever,
DE MONTPELLIER.

De Voorzitter,
EMILE BRUNET.

(I)

(ANNEXE AU RAPPORT N° 253.)

**PROPOSITIONS DE LOI MODIFIANT LA LÉGISLATION RELATIVE
AU BAIL A FERME.**

TABLEAU DES TEXTES :

- 1° Législation actuelle;
 - 2° Proposition de loi de MM. VAN DIEVOET et consorts;
 - 3° Proposition de loi de MM. JOUREZ (L.) et PIERCO;
 - 4° Texte proposé par la Section centrale.
-

(BIJLAGE VAN HET VERSLAG N° 253.)

**WETSVOORSTELLEN TOT WIJZIGING VAN DE WETGEVING
BETREFFENDE DE LANDPACHTEN.**

TABEL DER TEKSTEN :

- 1° Bestaande wetgeving;
- 2° Wetsvoorstel van den heer VAN DIEVOET c. s.;
- 3° Wetsvoorstel van de heeren L. JOUREZ en PIERCO;
- 4° Tekst voorgesteld door de Middenafdeeling.

Législation actuelle.

Code civil.

1743. Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail.

Proposition de loi
de MM. Van Dievoet et consorts.Proposition de loi
de MM. Jourez (L.) et Pierco.

ARTICLE PREMIER.

Les modifications suivantes sont apportées au Code civil :

Code civil.

Art. 1743. — Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par contrat de bail. (Code.)

Toutefois, s'il s'agit d'un bail de bien rural authentique ou dont la date est certaine et que le bailleur se soit réservé, en cas de vente, la faculté de résilier ce bail, l'acquéreur ne pourra donner congé au preneur qu'en observant, entre le congé et la cessation de jouissance de celui-ci, un délai de deux années franches si le bien comporte des bâtiments d'exploitation ou une année franche s'il n'en comporte pas; dans ce cas, la date des jours et mois de la cessation de jouissance sera celle indiquée par le bail pour l'expiration de celui-ci et, à son défaut, elle sera celle généralement admise par l'usage du lieu. Si le bail n'est pas authentique ou n'a pas de date certaine, l'acquéreur ne peut expulser le preneur qu'en se conformant aux dispositions de l'article 1775 (nouveau) et en observant, à son égard, l'usage du lieu quant à la date de la cessation de jouissance. Toute convention contraire est nulle.

Texte proposé par la Section centrale.

ARTICLE PREMIER.

Les articles 1743, 1748, 1766, 1774, 1775 et 1776 du Code civil sont modifiés comme suit :

ART. 1743. — Le contrat de louage n'est point résolu par la vente de la chose louée, si le fermier ou le locataire a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins que le bailleur ne se soit réservé ce droit par contrat de bail.

S'il s'agit de biens ruraux, l'acquéreur ne peut, en aucun cas et nonobstant toute convention contraire, donner congé au fermier qu'en observant les délais fixés à l'article 1776.

Ces délais seront éventuellement prolongés de telle manière que l'occupation du fermier prenne fin aux jour et mois prévus par le bail ou, en cas d'absence de bail, par l'usage du lieu.

Toutefois, s'il existe des motifs graves justifiant la cessation de l'occupation totale ou partielle du bien loué avant l'expiration des délais indiqués aux alinéas 2 et 3 du présent article, cette occupation prendra fin dans la mesure et à la date fixées par le juge.

**Tekst voorgesteld
door de Middenafdeeling.**

EERSTE ARTIKEL.

De artikelen 1743, 1748, 1766, 1774, 1775 en 1776 van het Burgerlijk Wetboek worden gewijzigd als volgt :

ART. 1743. — Door verkoop van het verhuurde wordt, indien de huur van den pachter of den huurder authentiek is of eene zekere dagteekening heeft, de huurovereenkomst niet verbroken, tenzij de verhuurder zich dit recht bij huurovereenkomst voorbehouden heeft.

Geldt het landgoederen, dan kan de koper, in geen geval en al mocht er eene strijdige overeenkomst zijn, aan den pachter opzegging doen tenzij met inachtneming van de termijnen bepaald bij artikel 1776.

Deze termijnen worden bij voorkomend geval verlengd derwijze dat het gebruik door den pachter een einde neemt op den dag en in de maand bepaald door de huurakte of, zoo er geen huurakte is, door het plaatselijk gebruik.

Echter, zoo er gewichtige redenen zijn om het geheel of gedeeltelijk gebruik van het verhuurde te doen eindigen vóór het verstrijken van de termijnen bepaald bij de alinea's 2 en 3 van dit artikel, neemt dit gebruik een einde in de mate en op den datum vastgesteld door den rechter.

Législation actuelle.

1748. L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le fermier ou locataire en cas de vente, est, en outre, tenu d'avertir le locataire au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés.

Il doit aussi avertir le fermier de biens ruraux, au moins un an à l'avance.

Proposition de loi de MM. Van Dievoet et consorts.

ART. 6.

L'alinéa 2 de l'article 1748 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'acquéreur d'un bien rural ne peut expulser le fermier, alors même que le bail n'est pas authentique, n'a pas de date certaine, ou réserve la faculté d'expulsion, sans donner congé suivant les règles prescrites par l'article 5 (1775 nouveau).

» Il observera les prescriptions du bail ou de l'usage des lieux quant à la date de sortie.

» Toute renonciation anticipée par le fermier aux droits lui reconnus par le présent article est nulle. »

Proposition de loi de MM. Jourez (L.) et Pierco.

Art. 1748. — L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bailleur d'expulser le locataire en cas de vente est, en outre, tenu d'avertir celui-ci au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés, sous réserve toutefois des prescriptions de l'article 1743 (nouveau) concernant le bail d'un bien rural.

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst voorgesteld door de Middenafdeeling.

ART. 1748. — L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail d'expulser le locataire en cas de vente, est, en outre, tenu d'avertir le locataire au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés.

ART. 1748. — De kooper, die gebruik wil maken van het recht, door de huurakte voorbehouden, om, in geval van verkoop, den huurder uit te zetten, is bovendien verplicht dezen zoodanigen tijd te voren te waarschuwen als het plaatselijk gebruik tot het doen van opzeggingen medebrengt.

S'il s'agit de biens ruraux, l'acquéreur doit l'avertir par un congé donné conformément aux articles 1743 et 1775.

Geldt het landgoederen, dan moet de kooper hem waarschuwen door eene opzegging gedaan overeenkomstig de artikelen 1743 en 1775.

Législation actuelle.

Proposition de loi de MM. Van Dievoet et consorts.

Proposition de loi de MM. Jourez (L.) et Pierco.

ARTICLE PREMIER.

Le premier alinéa de l'article 1766 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

1766. Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

« Sont nulles toutes prescriptions et prohibitions contractuelles ayant pour objet le mode de culture ou la vente des produits, sauf celles qui se rapportent aux deux dernières années du bail ou à la période postérieure au congé, sans préjudice aux obligations du fermier de garnir la ferme des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, de cultiver en bon père de famille et d'employer la chose à l'usage auquel elle est destinée. »

Art. 1766. — Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas de bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail. (Code.)

En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts, ainsi qu'il est dit en l'article 1764.

ART. 2.

La disposition suivante est intercalée après le premier alinéa de l'article 1766 du Code civil :

« La condition résolutoire expresse produira les mêmes effets que la condition résolutoire tacite. »

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst voorgesteld door de Middenafdeeling.

ART. 1766. — Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail. (Code.)

En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts, ainsi qu'il est dit à l'article 1764. (Code.)

Par dérogation à l'article 1152 du Code civil, le bailleur ne peut jamais obtenir une indemnité supérieure au dommage réellement subi.

La condition résolutoire expresse inscrite dans le bail à ferme n'opérera pas de plein droit. Elle n'aura que les effets attribués par l'article 1184 du Code civil à la condition résolutoire tacite.

ART. 1766. — Indien de huurder van een landerf dit niet voorziet van de beesten en gereedschappen noodig tot het bedrijf daarvan, indien hij met de bebouwing ophoudt, indien hij niet als een goed huisvader bebouwt, indien hij het verhuurde gebruikt tot een ander einde dan waartoe het bestemd is, of indien hij, in het algemeen, de bedingen der huurakte niet nakomt en daardoor eenig nadeel voor den verhuurder ontstaat, kan deze, naar gelang der omstandigheden, de huur doen verbreken. (Wetboek.)

Ingeval de huur verbroken wordt door de schuld van den huurder, is deze de schadeloosstelling verschuldigd, zooals is bepaald bij artikel 1764. (Wetboek.)

Bij afwijking van artikel 1152 van het Burgerlijk Wetboek kan de verhuurder nooit een hoogere schadeloosstelling bekomen dan de werkelijk geleden schade.

De uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde, in de landpacht opgenomen, werkt niet van rechtswege. Zij heeft slechts de gevolgen, door artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek toegekend aan de stilzwijgende ontbindende voorwaarde.

Législation actuelle.

Proposition de loi de MM. Van Dievoet et consorts.

Proposition de loi de MM. Jourez (L.) et Pierco.

Les clauses du bail comportant des prescriptions imposées par le bailleur au preneur quant au mode de culture ou à la vente des produits de l'héritage rural seront nulles et de nul effet, à l'exception de celles relatives aux deux dernières années du bail ou à la période postérieure au congé.

A. Le bailleur pourra néanmoins prescrire au preneur d'un héritage comportant des bâtiments d'exploitation :

1° D'emblaver annuellement, pendant tout le cours du bail, une surface « minimum » déterminée de céréales en vue de transformer les pailles en fumier, et de répartir celui-ci sur les terres arables et prés dépendants de l'héritage;

2° De ne pas aliéner le fumier produit dans la ferme pendant tout le cours du bail;

3° De garder dans la ferme pendant les trois dernières années du bail et jusqu'à la date de l'expiration de celles-ci, le même nombre de têtes de bétail que les années précédentes;

4° De ne pas transformer en terres arables les pâtures permanentes et les prés à faucher existant à l'entrée en jouissance et de conserver, suivant accord et conditions préalablement établis entre parties, les prés et pâtures créés au cours du bail jusqu'à son expiration.

B. Le bailleur, s'il s'agit de terres arables ou prés non annexés à des bâtiments d'exploitation, pourra prescrire au preneur d'appliquer, pendant le cours du bail aux biens loués, et suivant l'usage des lieux, un minimum de fumure en fumier de ferme. Il pourra également user des prescriptions prévues au § 4 ci-dessus.

Si les parties ont fait de l'inobservation des obligations du preneur une condition résolutoire expresse, celle-ci ne produit que les effets attachés par l'article 1184 à la condition résolutoire tacite.

En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts, ainsi qu'il est dit en l'article 1764.

Texte proposé par la Section centrale.

ART. 1766^{bis}. — Toutes les clauses qui tendent à restreindre la liberté du fermier de régler le mode de culture des terres arables et de disposer des produits de la ferme sont réputées non écrites si elles ne sont pas justifiées par l'intérêt légitime du bailleur.

Celui-ci peut notamment prescrire au preneur d'un héritage :

1° D'emblaver annuellement, pendant tout le cours du bail, une surface « minimum » déterminée de céréales, en vue de transformer les pailles en fumier et de répartir celui-ci sur les terres arables et prés dépendant de l'héritage ;

2° De ne pas aliéner le fumier produit dans la ferme pendant tout le cours du bail ;

3° De garder dans la ferme pendant les trois dernières années du bail et jusqu'à la date de l'expiration de celui-ci, le même nombre de têtes de bétail que les années précédentes ;

4° De ne pas transformer en terres arables les pâtures et les prés à faucher existant à l'entrée en jouissance ;

5° De maintenir les prés et pâtures qui seront créés en cours de bail à des conditions qui devront être déterminées de commun accord avant la création de ces prés et pâtures ;

6° D'appliquer au bien loué un minimum d'engrais suivant l'usage des lieux.

Tekst voorgesteld door de Middelenafdeeling.

ART. 1766^{bis}. — Al de bedingen, die strekken tot beperking der vrijheid van den pachter om de wijze van bebouwing der bouwlanden te regelen en om over de producten der hoeve te beschikken, worden voor ongeschreven gehouden, indien zij niet door het rechtmatig belang van den verhuurder zijn gewettigd.

Deze kan aan den huurder van een erf voorschrijven, namelijk :

1° Elk jaar, zoolang de huur duurt, eene bepaalde minimum-oppervlakte te bezaaien met graan, ten einde het stroo om te zetten in mest en daarmee de bouwlanden en de weiden, die tot het erf behooren, te bemesten ;

2° Den mest, op de hoeve gewonnen, niet te verkoopen zoolang de huur duurt ;

3° Op de hoeve te behouden, gedurende de laatste drie jaren der huur en tot het eindigen dezer, een gelijk getal beesten als de vorige jaren ;

4° De vetweiden en de hooiweiden, bestaande bij het in genot treden, niet in bouwlanden om te zetten ;

5° De hooiweiden en vetweiden, die gedurende de huur worden aangelegd, te behouden volgens voorwaarden die vóór het aanleggen van die hooiweiden en vetweiden in gemeen overleg moeten bepaald worden ;

6° Het verhuurde te bemesten, volgens het plaatselijk gebruik, met een minimum meststoffen.

Législation actuelle.

Proposition de loi de MM. Van Dievoet et consorts.

Proposition de loi de MM. Jourez (L.) et Pierco.

ART. 3.

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

1774. Le bail, sans écrit, d'un fonds rural est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé.

Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne, et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an.

Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles

« Les baux à ferme dont les parties n'ont pas fixé la durée, sont faits pour trois ans, sans égards aux usages locaux concernant les baux sans écrit.

» Les baux en cours au moment de la mise en vigueur de la présente loi, dont les parties n'auront pas fixé la durée avant cette date, sont prorogés jusqu'à leur échéance de l'année 1924. »

Art. 1774. — Le bail d'un bien rural ne peut avoir une durée inférieure à trois années. Toute convention contraire est nulle et de nul effet.

Lorsque les parties n'en ont pas fixé la durée, le bail d'un bien rural est censé fait pour trois ans.

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst voorgesteld door de Middenafdeeling.

ART. 1774. — Le bail d'un fonds rural dont les parties n'ont pas fixé la durée est fait pour trois ans, nonobstant tous usages contraires.

ART. 1774. — De landpacht, waarvan partijen den duur niet hebben bepaald, geldt voor drie jaar, niettegenstaande elk strijdig gebruik.

Cette disposition n'est pas applicable aux conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année.

Deze bepaling is niet van toepassing op de overeenkomsten, waarvan de duur, naar het voorwerp, minder bedraagt dan één jaar.

[Voir article 5 proposé par la Commission. (Disposition transitoire.)]

[Zie artikel 5 voorgesteld door de Commissie. (Overgangsbepaling.)]

Législation actuelle.

Proposition de loi de MM. Van Dievoet et consorts.

Proposition de loi de MM. Jourez (L.) et Pierco.

ART. 5.

L'article 1775 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

1775. Le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, selon l'article précédent.

« Il ne peut être mis fin au bail à ferme que moyennant un congé donné au moins une année avant l'expiration du terme par le preneur, deux années avant cette expiration par le bailleur.

» Si, néanmoins, le bailleur veut occuper personnellement les biens loués ou les faire occuper personnellement par ses descendants ou ceux de son conjoint, le délai est réduit à une année. Le bailleur qui, dans ce cas, néglige de donner suite à son intention dans les trois mois du départ du fermier, pourra être condamné au paiement de dommages-intérêts.

» A défaut du congé prescrit, il s'opère un nouveau bail dans les conditions prévues par l'article 4 (1776 nouveau).

» Toute renonciation anticipée par le fermier aux droits lui reconnus par le présent article est nulle. »

Art. 1775. — Tout bail d'un bien rural, même lorsque la durée en a été fixée, ne prend fin qu'après un congé donné, par l'une des parties à l'autre, deux années franches, au moins, avant l'expiration du terme s'il comprend des bâtiments d'exploitation agricole, et une année franche s'il n'en comprend pas, ce congé devant être signifié, sous peine de nullité, au plus tard à la date du 31 août qui précédera les délais ci-dessus prescrits. Toute convention contraire est nulle.

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middenafdeeling voorgesteld.

ART. 1775. — Le bail des héritages ruraux ne prend fin que par un congé donné au moins une année avant l'expiration du terme.

Toutefois lorsque les parties ont conventionnellement fixé à *un an* la durée du bail, ce délai est réduit à six mois.

Si, à l'expiration de l'année, le preneur reste, le bail aura la durée prévue à l'article 1774, il ne prendra fin que moyennant le congé prévu à l'alinéa 1^{er} du présent article.

A défaut de ce congé il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 1774.

Le bail dont la durée avait été fixée à un an sera censé avoir été fait pour trois ans.

ART. 1775. — De landpachten nemen slechts een einde door eene opzegging gedaan ten minste één jaar vóór het eindigen van den termijn.

Echter, wanneer partijen den duur der pacht bij overeenkomst hebben bepaald op één jaar, wordt die termijn verminderd op zes maanden.

Indien de huurder, na het verstrijken van het jaar, in het bezit van het goed blijft, heeft de pacht den duur voorzien bij artikel 1774; zij neemt slechts een einde mits de opzegging voorzien bij lid 1 van het onderhavig artikel.

Bij gebrek aan zoodanige opzegging ontstaat er een nieuwe pacht, waarvan de gevolgen bij artikel 1774 zijn geregeld.

De pacht, waarvan de duur werd bepaald op één jaar, wordt geacht aangegaan te zijn voor drie jaar.

Législation actuelle.

Proposition de loi de MM. Van Dievoet et consorts.

Proposition de loi de MM. Jourez (L.) et Pierco

ART. 4.

L'article 1776 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

1776. Si, à l'expiration des baux ruraux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail, dont l'effet est réglé par l'article 1774.

« Si, à l'expiration des baux ruraux, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail régi par toutes les dispositions du contrat primitif, y compris la durée du bail.

» Néanmoins, si le bail renouvelé a été conclu pour moins de trois ans, la durée de la reconduction sera de trois années. »

Art. 1776. — Si, à l'expiration des baux ruraux, le congé prévu par l'article précédent n'a pas été donné régulièrement, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 1774, alinéa 2.

Art. 1776 (bis). — Lorsque le bail d'un bien rural a été consenti pour une durée déterminée de plusieurs années et comporte une clause par laquelle le bailleur se réserve la faculté de résilier le contrat de bail à une ou à plusieurs époques fixées préalablement, cette clause sera réputée nulle et de nul effet si la même faculté n'a pas été réservée au preneur.

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst voorgesteld door de Middenafdeeling.

ART. 1776. — Si, à l'expiration des baux ruraux, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 1774.

ART. 1776 ^(bis). — Toute clause par laquelle le bailleur d'un bien rural se réserve la faculté de résilier le bail à des époques déterminées sans que ce droit soit reconnu au fermier dans les mêmes conditions, est réputée non écrite,

ART. 1776. — Indien, na het eindigen van de landpachten, de huurder in het bezit van het goed blijft en daarin gelaten wordt, ontstaat er een nieuwe pacht, waarvan de gevolgen bij artikel 1774 zijn geregeld.

ART. 1776 ^(bis). — Elk beding, waardoor de verhuurder van een landeigendom zich het recht voorbehoudt om de pacht te verbreken op vastgestelde tijdstippen, zonder dat dit recht onder dezelfde voorwaarden toegekend zij aan de pachter, wordt voor ongeschreven gehouden.

Législation actuelle.

Proposition de loi de MM. Van Dievoet et consorts.

Proposition de loi de MM. Jourez (L.) et Pierco.

Art. 1776^(ter). — Avant le commencement du bail d'un bien rural, le bailleur et le preneur feront dresser contradictoirement l'état de la culture du bien loué.

A cet effet, la partie la plus diligente présentera requête au juge de paix de la situation, aux fins de désignation d'un expert; celui-ci convoquera par lettre recommandée les deux parties pour être présentes à l'expertise et procédera à celle-ci tant en leur absence qu'en leur présence; il adressera copie, sur papier libre, de son expertise, à chacune des deux parties et ce par lettre recommandée.

A la cessation du bail, le locataire et le bailleur pourront faire procéder à une nouvelle expertise dans les mêmes conditions.

Chacune des parties supportera la moitié des frais d'expertise. Le bailleur devra tenir compte au preneur, lors de sa sortie, de la plus ou moins grande valeur que le fonds aurait pu acquérir en raison des améliorations qui seraient apportées dans la culture et qui seraient l'œuvre personnelle du locataire, à moins que le bailleur ne prouve que la plus-value est le résultat de travaux exécutés par lui ou à ses frais, d'avances en argent ou en nature qu'il aurait faites au locataire. Le preneur, de son côté, devra indemniser le bailleur pour toute moins-value ou dépréciation apportée au fonds par son fait.

A défaut d'état régulièrement dressé comme il est dit ci-dessus, au commencement du bail, la preuve de la plus-value ou de la moins-value donnée au fonds par le locataire pourra être établie par expert et par témoins.

1730. S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

1731. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst voorgesteld door de Middenafdeeling.

ART. 1776 (ter). — Soit lors de l'entrée en jouissance du fermier, soit au cours de la première année du bail, le bailleur et le preneur feront dresser contradictoirement l'état du bien loué.

L'expert sera désigné par le juge de paix sur requête présentée par la partie la plus diligente.

Le rapport dressé après convocation des deux parties par lettre recommandée, sera déposé au greffe de la justice de paix.

A la fin du bail, il pourra être dressé un rapport en suivant la même procédure.

Chacune des parties supportera la moitié des frais de ces expertises.

Le bailleur devra tenir compte au preneur, lors de la sortie de celui-ci, de la plus-value résultant pour le fonds des améliorations réalisées dans la culture par le locataire. En vue de la détermination de cette plus-value, il ne sera pas tenu compte des travaux exécutés soit à l'intervention du bailleur soit à l'aide d'avances en argent ou en nature faites par lui au fermier.

A défaut d'état dressé comme il est dit ci-dessus, la preuve de la plus-value donnée au fonds par le locataire pourra être établie par toutes voies de droit. Il en sera de même en ce qui concerne la moins-value qu'aurait subie ce fonds.

Les articles 1730 et 1731 du Code civil ne s'appliquent pas au bail à ferme.

ART. 1776 (ter). — De verhuurder en de huurder doen, hetzij bij de ingentreding van den pachter, hetzij gedurende het eerste jaar der pacht, contradictoir vaststellen in welken staat het verhuurd goed zich bevindt.

De deskundige wordt door den vrede-rechter benoemd op verzoekschrift ingediend door de eerst gereede partij.

Het verslag, opgemaakt na oproeping van beide partijen bij aangeeteekonden brief, wordt ter griffie van het vrede-gerecht neergelegd.

Bij het eindigen van de pacht kan een verslag worden opgemaakt met inachtneming van dezelfde regeling.

Elke partij betaalt de helft in de kosten van die schattingen.

Wanneer de huurder het goed verlaat, moet de verhuurder aan dezen uitkeeren de waardevermeerdering van het goed wegens de verbeteringen, door den huurder in de bebouwing gebracht. Tot bepaling van die waardevermeerdering komen niet in aanmerking de werken, die werden uitgevoerd hetzij door het toedoen van den verhuurder, hetzij door middel van voorschotten in geld of in natura, door hem aan den pachter gedaan.

Bij gemis van een naar bovenstaande regelen opgemaakte staat, kan het bewijs van de waardevermeerdering, door den huurder aan het goed gegeven, door alle rechtsmiddelen geleverd worden. Evenzoo, wat betreft de waardevermindering, welke dit goed mocht hebben ondergaan.

De artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing op de landpacht.

Législation actuelle.

(ART. 20, 1^{er}, DE LA LOI DU 16 DÉC. 1851.)

Les créances privilégiées sur certains meubles sont :

1^{er} Les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme, savoir : pour deux années échues, s'il s'agit d'une maison; pour trois années échues, s'il s'agit d'une ferme; en outre pour l'année courante ainsi que pour celle qui suivra et même si les baux sont authentiques ou si étant sous signature privée, ils ont une date certaine, pour tout ce qui est à échoir; dans ce dernier cas, les autres créanciers ont le droit de relouer la maison ou la ferme, pour le restant du bail, et de faire leur profit des baux ou fermages, à la charge toutefois de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû.

Le même privilège a lieu pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail.

Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa maison ou sa ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et il conserve sur eux son privilège, pourvu qu'il en ait fait la revendication, savoir : lorsqu'il s'agit d'un mobilier qui garnissait une ferme, dans le délai de quarante jours; et dans celui de quinze jours, s'il s'agit de meubles garnissant une maison;

Proposition de loi de MM. Van Dievoet et consorts.

Proposition de loi de MM. Jourez (L.) et Pierco.

ART. 2.

L'article 20, 1^{er}, de la loi du 16 décembre 1851 sur les privilèges et hypothèques est modifié comme suit :

« Les créances privilégiées sur certains meubles sont :

1^{er} Les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme, savoir : pour deux années échues, s'il s'agit d'une maison; pour une année échue et pour l'année courante, s'il s'agit d'un bien rural..... »

(La suite comme à l'article.)

Texte proposé par la Section centrale.

ART. 2.

L'article 20, 1°, de la loi du 16 décembre 1851 est rédigé comme suit :

ART. 20. — Les créances privilégiées sur certains meubles sont :

1° Les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garni la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme, savoir : pour deux années échues, s'il s'agit d'une maison; pour une année échue et pour l'année courante, s'il s'agit d'un bien rural.

Le même privilège a lieu pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail.

Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa maison ou sa ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et il conserve sur eux son privilège, pourvu qu'il en ait fait la revendication : savoir : lorsqu'il s'agit d'un mobilier qui garnissait une ferme, dans le délai de quarante jours; et dans celui de quinzaine, s'il s'agit de meubles garnissant une maison.

Tekst voorgesteld door de Middenafdeeling.

ART. 2.

Artikel 20, 1°, der wet van 16 December 1851 wordt gelezen als volgt :

ART. 20. — De schuldvorderingen, op zekere roerende goederen bevoorrecht, zijn :

1° De huur- en pacht prijzen van onroerende goederen, op de vruchten van den oogst des jaars, en op de waarde van alwat het verhuurde huis of de hoeve stoffeert en van alwat tot bebouwing der hoeve dient, namelijk : voor twee vervallen jaren, indien het een huis geldt; voor een vervallen jaar en voor het loopende jaar, indien het een landerf geldt.

Hetzelfde voorrecht geldt voor de huurherstellingen en voor alwat de uitvoering der pacht betreft.

De eigenaar kan de roerende goederen, die zijn huis of zijne pachthoeve stoffeeren, in beslag nemen, wanneer zij buiten zijne toestemming verplaatst zijn, en hij behoudt daarop zijn voorrecht, mits hij ze gerechtelijk heeft opgeëischt binnen den tijd van veertig dagen, wanneer het geldt roerende zaken die eene hoeve stoffeerden, en binnen den tijd van veertien dagen, indien het roerende zaken betreft, welke een huis stoffeerden.

Législation actuelle.

Proposition de loi de MM. Van Dievoet et consorts.

Proposition de loi de MM. Jourez (L.) et Pierco.

ART. 8.

L'article 9 de la loi du 15 avril 1884 et l'article 20, 1^{er}, de la loi du 16 décembre 1851, pour autant qu'il se rapporte aux immeubles ruraux, sont remplacés par la disposition suivante :

ART. 9 DE LA LOI DU 15 AVRIL 1884.)

8. Le bailleur n'est privilégié que pour trois années échues des fermages, pour l'année courante, et pour les dommages-intérêts qui lui seraient accordés à raison de l'inexécution des obligations du fermier relatives aux réparations locatives et à la culture.

(ART. 20, 1^{er} DE LA LOI
DU 16 DÉCEMBRE 1851.)

Voir plus haut.

« Le bailleur est privilégié pour une année échue des fermages, pour l'année courante, et les dommages-intérêts qui lui seraient accordés à raison de l'inexécution des obligations du fermier relatives aux réparations locatives et à la culture. »

ART. 7.

Par dérogation aux lois et règlements qui prescrivent l'adjudication publique pour la location des biens ruraux de l'État, des provinces, des communes et des administrations publiques, les administrations arrêtent librement avec les occupants les conditions du renouvellement des baux à ferme.

L'article 5 (1775 nouveau du Code civil) s'applique à ces baux.

Dans tous les cas où la location se fera par adjudication publique, les administrations auront la faculté de choisir le preneur parmi les trois derniers enchérisseurs, et l'ancien preneur, qui a régulièrement rempli ses obligations, aura la faculté d'option au prix atteint par l'adjudication.

ART. 3.

L'article 9 de la loi du 15 avril 1884 sur les prêts agricoles est rédigé comme suit :

« Le bailleur n'est privilégié que pour une année échue des fermages, pour l'année courante, et pour les dommages-intérêts qui lui seraient accordés à raison de l'inexécution des obligations du fermier relatives aux réparations locatives et à la culture. »

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst voorgesteld door de Middenafdeeling.

ART. 3.

L'article 9 de la loi du 15 avril 1884 est rédigé comme suit :

ART. 9. — Le bailleur n'est privilégié que pour une année échue des fermages, pour l'année courante, et pour les dommages-intérêts qui lui seraient accordés à raison de l'inexécution des obligations du fermier relatives aux réparations locatives et à la culture.

ART. 4.

Les locations de biens ruraux de l'État, des provinces, des communes et des administrations publiques peuvent être faites par voie d'enchères publiques ou de gré à gré. Néanmoins, les premières locations et les locations de biens libres ou délaissés doivent se faire par adjudication publique. Le cahier des charges et les locations elles-mêmes, sont soumis à l'avis du conseil communal et à l'approbation de la Députation permanente ⁽¹⁾.

(1) Texte Sénat (ART. 55. — Assistance publique).

ART. 3.

Artikel 9 der wet van 15 April 1884 wordt gelezen als volgt :

ART. 9. — De verhuurder is slechts bevoorrecht voor een vervallen jaar der pachtprijzen, voor het loopende jaar en voor de schadevergoeding die hem mocht verleend worden wegens de niet-nakoming van de verplichtingen van den pachter betreffende de huurherstellingen en de bebouwing.

ART. 4.

Het verhuren van goederen kan geschieden bij openbaar aanbod of uit de hand. Evenwel moeten de eerste verhuringen en de verhuringen van vrije of verlaten goederen bij openbare aanbesteding geschieden. De wijze door de Commissie gekozen, het lastkohier en de verhuringen zelf worden aan den gemeenteraad tot advies en aan de bestendige deputatie ter goedkeuring onderworpen ⁽¹⁾.

(1) Tekst Senaat (ART. 55. — Openbare Onderstand).

Législation actuelle.

(ART. 7 DE LA LOI DU 4 AVRIL 1900.)

7. L'occupant peut en tout temps prendre et détruire le lapin sauvage sur les terres qu'il occupe.

Il peut, sous sa responsabilité, charger de ce soin toute personne qui n'aura pas été l'objet d'une condamnation pour maraudage, délit de chasse, attentat contre les personnes ou contre les propriétés.

Ce mandat doit résulter d'une déclaration faite devant le bourgmestre ou son délégué.

Il est interdit de faire usage de poison.

L'usage d'armes à feu est subordonné à l'autorisation mentionnée à l'article 7ter.

Un arrêté royal détermine, en outre, les moyens et les engins de destruction que l'occupant aura le droit d'employer, par dérogation à l'article 8 de la présente loi.

Toute convention contraire aux droits conférés à l'occupant par la présente loi est nulle.

Le titulaire du droit de chasse ou son délégué, muni d'un port d'armes, peut en tout temps affûter le lapin, une demi-heure avant le lever et une demi-heure après le coucher du soleil.

Il est interdit, sauf autorisation du Gouvernement, de vendre, d'acheter, d'exposer en vente, de transporter, ou de colporter, par quelque moyen que ce soit, les lapins sauvages ou des renards vivants, sous peine d'une amende de 200 à 1,000 francs et d'un emprisonnement de huit à quinze jours ou d'une de ces peines seulement.

Sera puni des mêmes peines celui qui aura méchamment détruit, troué ou détérioré des clôtures établies pour empêcher la sortie ou l'entrée des lapins sauvages ou facilité, de quelque manière que ce soit, le passage des lapins au travers, en dessous ou au-dessus des clôtures.

L'article 83 du Code pénal est applicable aux infractions prévues par le présent article.

7bis (alinéa 4). Les indemnités pour dommages causés par les lapins aux fruits et récoltes sont portées au double.

Proposition de loi de MM. Van Dievoet et consorts.

ART. 9.

L'article 7 de la loi révisée sur la chasse du 4 avril 1900 est modifié comme suit :

« Le lapin est considéré comme bête fauve; les occupants et leurs mandataires peuvent le détruire sur les terres qu'ils cultivent en tout temps et par tous les moyens, notamment à l'aide d'armes à feu et sans permis de port d'armes de chasse.

» Le commissaire d'arrondissement peut autoriser l'emploi d'armes à feu pendant la nuit.

» Toute convention contraire à ce droit de l'occupant est nulle. »

Proposition de loi de MM. Jourez (L.) et Pierco.

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst voorgesteld door de Middenafdeeling.

Disposition transitoire.**ART. 5.**

Les baux qui sont en cours au moment de la mise en vigueur de la présente loi et qui ont été faits sans durée déterminée seront prorogés jusqu'en 1926.

Overgangsbepaling.**ART. 5.**

De huurovereenkomsten, die van kracht zijn bij het in werking treden van deze wet en die zonder bepaalden termijn werden aangenomen, gelden, behoudens strijdige overeenkomsten, tot den vervaltijd van 1926.