

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1932-1933		N° 46	
		SÉANCE du 2 février 1933	VERGADERING van 2 Februari 1933
		Zittingsjaar 1932-1933	

PROPOSITION DE LOI

modifiant certaines dispositions de la loi du 7 mars 1929
sur le bail à ferme.

DEVELOPPEMENT

MADAME, MESSIEURS,

La loi du 7 mars 1929, portant révision des articles du Code civil relatifs au bail à ferme, est favorable au progrès de l'Agriculture. Tout le monde en convient.

Elle assure au preneur la sécurité par la stabilité d'occupation, quand il s'agit d'une première occupation. Elle lui accorde aussi la garantie de longs délais de congé, la liberté de culture et l'indemnité de sortie.

L'expérience a démontré que cette loi pouvait être améliorée.

Aux termes de l'article 6, le bail initial a toujours une durée de neuf années. Le délai de neuf années est imposé au bailleur comme au preneur. Les parties peuvent cependant stipuler que le preneur pourra seul mettre fin au bail avant l'expiration du terme.

Les parties peuvent, à l'occasion d'une première occupation, établir, en faveur du preneur, un bail de 3, 6 et 9 années.

La proposition a pour but d'accorder à tous les preneurs qui bénéficient d'un bail de neuf ans, la faculté de renoncer au bail à l'expiration de la troisième et de la sixième années, moyennant préavis d'un an.

La situation du preneur et du bailleur est essentiellement différente, surtout en temps de crise agricole.

La proposition a pour but de modifier le délai de congé que la loi fixe à deux années pour le bailleur comme pour le preneur. La proposition réduit ce délai à un an quand le congé est donné par le preneur.

On comprend sans difficulté que la loi ait imposé au bailleur l'obligation de donner un préavis de deux ans. Le fermier qui ne peut pas compter sur un préavis d'une certaine durée est livré à l'arbitraire du propriétaire.

WETSVOORSTEL

tot wijziging van zekere bepalingen der wet
van 7 Maart 1929 op de Landpachten.

TOELICHTING

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

De wet van 7 Maart 1929 houdende herziening van de artikelen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de landpacht draagt, daarover is iedereen het eens, bij tot den vooruitgang van den landbouw.

Aan den huurder verzekert zij de vaste ingebruikneming wanneer het een eerste ingebruikneming geldt. Zij waarborgt hem, bovendien, lange termijnen voor de opzegging, bebouwing naar keuze en een vergoeding bij ontruiming.

Uit de ervaring is gebleken dat deze wet voor verdere verbeteringen vatbaar is.

Volgens artikel 6, heeft de eerste pacht steeds een duur van negen jaren. Deze termijn van negen jaren geldt zoowel voor den verpachter als voor den huurder. Partijen kunnen echter bedingen dat alleen de huurder aan de pacht een einde zal mogen maken vóór het verstrijken van den termijn.

Partijen mogen, naar aanleiding der eerste ingebruikneming, ten voordeele van den huurder een pacht van 3, 6 en 9 jaren sluiten.

Het voorstel heeft voor doel aan al de huurders die een pacht van negen jaren gesloten hebben, de gelegenheid te geven een einde te maken aan de pacht, mits opzegging ten minste een jaar vóór het verstrijken van het derde of van het zesde jaar.

Er bestaat een wezenlijk verschil tusschen den toestand van den verpachter en den huurder, vooral in tijden van landbouwcrisis.

Het voorstel heeft voor doel den termijn van opzegging te wijzigen, welke bij de wet op twee jaren gesteld wordt, zoowel voor den verpachter als voor den huurder. Bij het voorstel wordt deze termijn op een jaar gebracht, zoo opzegging werd gedaan door den huurder.

Men begrijpt heel goed dat de wet aan den verpachter de verplichting opgelegd heeft een opzegging van twee jaren te doen. De pachter die niet rekenen mag op een opzegging van een bepaalden duur, is de speelbal van de willekeur van den eigenaar.

Le preneur renoncé doit disposer d'un temps suffisamment long pour trouver une nouvelle ferme. Il ne doit pas être privé à l'improviste de son foyer et ne doit pas être forcé de vendre à la hâte son cheptel et son matériel.

Par contre, il est excessif d'imposer au preneur l'obligation de donner un préavis de deux années — c'est l'obliger à prendre position à une époque trop éloignée du moment où il devra abandonner son exploitation et le placer souvent dans un cruel embarras.

Réduit à une année, le congé fait disparaître ces inconvénients sans léser le bailleur qui, dans notre pays, n'éprouvera aucune difficulté à trouver un nouveau locataire.

Telles sont les considérations qui justifient, selon nous, la proposition de loi que nous avons l'honneur de déposer.

De opgezegde huurder moet over vrij langen tijd kunnen beschikken om een nieuwe hoeve te vinden. Hij mag niet onverhoeds uit zijn woning gezet worden en niet gedwongen worden in allerijl zijn veestapel en bouwgereedschappen te verkoopen.

Het lijkt, daarentegen, overdreven aan den huurder de verplichting op te leggen een opzegging van twee jaren te doen — hierdoor noopt men hem een beslissing te nemen op een oogenblik dat nog te ver verwijderd is van dit waarop hij zijn bedrijf zal moeten verlaten, wat hem vaak in groote verlegenheid brengt.

Door de opzegging op een jaar te stellen, worden deze bezwaren weggenomen zonder dat hierdoor schade berokkend wordt aan den verpachter die in ons land gemakkelijk een nieuwen huurder vinden zal.

Deze overwegingen billijken, naar onze meening, het wetsvoorstel dat wij de eer hebben in te dienen.

H. DE RASQUINET.

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE PREMIER.

Le § 2 de l'article 6 de la loi du 7 mars 1929 sur le bail à ferme est complété comme suit :

« Toutefois le preneur seul aura la faculté de mettre fin au bail, moyennant un congé donné un an au moins avant l'expiration de la troisième ou de la sixième année ».

ART. 2.

Les alinéas 2 et 3 de l'article 7 sont rédigés comme suit :

« Nonobstant toutes clauses ou tous usages contraires, le bail de biens ruraux dont la durée est déterminée par la loi ou par le bail, ne prend fin que moyennant un congé donné deux années au moins avant son expiration, si le congé est donné par le bailleur — une année au moins avant son expiration, si le congé est donné par le preneur.

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

WETSVOORSTEL

EERSTE ARTIKEL.

§ 2 van artikel 6 der wet van 7 Maart 1929 over de Landpachten, wordt aangevuld als volgt :

« Echter zal de huurder alleen het recht hebben om een einde te maken aan de pacht, mits opzegging ten minste één jaar vóór het verstrijken van het derde of van het zesde jaar. »

ART. 2.

De 2° en 3° alinea's van artikel 7 doen luiden als volgt :

« Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, neemt de pacht van landeigendommen, waarvan de duur bepaald wordt door de wet of door de pacht, slechts een einde, mits opzegging ten minste twee jaar vóór het verstrijken er van, zoo opzegging werd gedaan door den verpachter, — ten minste één jaar vóór het verstrijken, zoo opzegging werd gedaan door den huurder.

» Wanneer de pacht geen bepaalden duur heeft, neemt zij slechts een einde, mits eene opzegging gedaan ten minste twee jaar vóór het tijdstip bepaald voor het vertrek, zoo opzegging werd gedaan door den verpachter, — ten minste één jaar vóór het tijdstip bepaald voor het vertrek, zoo opzegging werd gedaan door den huurder. »

Henri DE RASQUINET.

Jules MATHIEU.

Emile BRUNET.

Edmond DOMS.

H. LEPAGE.

Léo COLLARD.