

Chambre des Représentants

SESSION 1979-1980

5 JUIN 1980

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article I de la loi du 4 novembre 1969
modifiant la législation sur le bail à ferme et sur
le droit de préemption en faveur des preneurs de
biens ruraux

AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. VREVEN

Article 1

A l'article 1, n° 12, remplacer le 2^e alinéa de l'article 14
par ce qui suit :

« Les parties peuvent mettre fin au bail en cours à condition que leur accord soit constaté par acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge de paix, sur son interpellation. »

JUSTIFICATION

La justification donnée dans la proposition de loi de M. Baldewijns en ce qui concerne la modification de l'article 14 de la législation sur le bail à ferme semble mal cerner les problèmes inhérents à la résiliation du bail à ferme. Elle témoigne, en outre, d'une méfiance qui n'est nullement justifiée à l'égard de la fonction de notaire. En effet, tout bail à ferme ne peut être valablement résilié d'un commun accord entre les parties qu'à condition que soient remplies les conditions prévues par la loi.

La loi a voulu protéger le preneur, en imposant aux parties le respect de clauses impératives en ce qui concerne le constat du congé et le moment de celui-ci.

Ces clauses impliquent :

- 1) que l'accord conclu entre le preneur et le bailleur soit constaté, soit par acte authentique, soit par une déclaration faite devant le juge de paix;
- 2) que l'accord soit conclu en cours de bail, c'est-à-dire pendant l'exécution du bail à ferme.

Voir :

302 (1979-1980) :

- N° 1 : Proposition de loi.
- N° 2 : Amendement.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1979-1980

5 JUNI 1980

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel I van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen

AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER VREVEN

Artikel 1

In artikel 1, n° 12, het tweede lid van artikel 14 vervangen door wat volgt :

« Partijen kunnen een einde maken aan de lopende pacht op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij authentieke akte of bij een verklaring voor de vrederechter afgelegd op diens ondervraging. »

VERANTWOORDING

Uit de motivering die in het wetsvoorstel van de heer Baldewijns gegeven wordt voor de wijziging van artikel 14 van de Pachtwet blijkt een gebrek aan inzicht in de problematiek van de pachtbeëindiging. Bovendien valt het te beschouwen als een ernstige blijk van een geenszins verantwoord wantrouwen t.o.v. de functie van notaris. Pachtbeëindiging bij onderling akkoord kan immers slechts geldig gebeuren wanneer de door de wet voorziene voorwaarden vervuld zijn.

De wet heeft de pachter willen beschermen door inzake de vaststelling van dat akkoord inzake het tijdstip de naleving van imperatieve bepalingen aan de partijen op te leggen.

Dit zijn :

- 1) dat het akkoord tussen pachter en verpachter vastgesteld wordt hetzij bij authentieke akte, hetzij door een verklaring afgelegd vóór de vrederechter;
- 2) dat het akkoord gesloten wordt in de loop van de pacht m.a.w. tijdens de uitvoering van de pachtovereenkomst.

Zie :

302 (1979-1980) :

- N° 1 : Wetsvoorstel.
- N° 2 : Amendement.

Ces dispositions visent précisément à éviter qu'un accord de résiliation du bail à ferme ne soit conclu, soit avant la réalisation du bail à ferme, soit dans l'acte notarié de réalisation du bail (voir R. Eeckloo, « Pacht en Voorkoop », Louvain (1970), n° 272, p. 190; M. Stevens et G. Traest, « Pacht » dans A.P.R. (1978), n° 133, p. 136). Ces formalités sont imposées notamment pour éviter la signature simultanée du contrat de bail à ferme et du contrat de résiliation de celui-ci (G. Suetens-Bourgeois, « Pachtrecht (1969-1970) », R.W. 1977-1978, p. 906, p. 79).

Les procédures prévues empêchent en effet cette éventualité en permettant de déterminer avec certitude la date de résiliation du bail.

Les « abus » invoqués par l'auteur de la proposition sont rendus inopérants, et ce précisément par la disposition légale dont il propose la modification.

La justification de M. Baldewijns est également imparfaite en ce qui concerne les autres prétendus abus, à savoir « le fait de parapher d'autres actes du bail à ferme ». Il ne peut en effet être perdu de vue que quand bien même les modalités de l'accord à l'amiable sur la résiliation du bail à ferme ne seraient pas conformes au prescrit des articles 26 (indemnités du chef de constructions, travaux et ouvrages), 28 (indemnités du chef de plantations), 45 (indemnités de sortie) et 46 (indemnité spéciale de sortie) de la loi sur le bail à ferme, cette partie du bail est caduque et peut toujours être invoquée par le preneur (cf. Eeckloo, o.c., n° 270, p. 18). La modification proposée ne paraît donc pas s'imposer et ce, en raison du caractère non convaincant des éléments invoqués par M. Baldewijns et cs.

L'article 14 de la législation du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme vise, en effet, à rendre inopérants les prétendus abus et à assurer au preneur une protection légale efficace.

Au demeurant, on peut également faire la réflexion que lorsqu'il s'agit de protéger le preneur contre les pressions (subtiles ou non) exercées par le bailleur, ces pressions ne peuvent jamais être entièrement exclues et qu'il est seulement possible de tenter d'organiser au mieux cette protection légale. Du point de vue technique, la législation sur le bail à ferme en soi et l'article 14 en particulier offrent une protection efficace, ce qui apparaît également des expériences pratiques acquises en ce domaine.

Par conséquent il ne paraît pas indiqué de modifier le régime existant et ce, d'autant moins que dans ladite proposition de loi semblent être énumérées des choses qui portent atteinte à l'intégrité et à l'honneur professionnel de tout un corps de fonctionnaires ministériels.

Deze bepalingen hebben precies de bedoeling te vermijden dat een akkoord over de pachtbeëindiging zou gesloten worden hetzij vóór de totstandkoming van de pachtovereenkomst, hetzij in de notariële akte waarbij de pachtovereenkomst tot stand komt (zie R. Eeckloo, « Pacht en Voorkoop », Leuven (1970), n° 272, blz. 190; M. Stevens en G. Traest, « Pacht » in A.P.R. (1978), n° 133, blz. 136). Deze vormen werden m.a.w. opgelegd om te verhinderen dat tegelijkertijd het pachtcontract en het contract van beëindiging van de pacht zouden worden ondertekend (G. Suetens-Bourgeois, « Pachtrecht » (1969-1970) », R.W. 1977-1978, blz. 906, n° 79).

De opgelegde pleegvormen beletten dit immers doordat zij toelaten de datum van het akkoord over de opzegging met zekerheid te bepalen.

De door de indiener ingeroepen « misbruiken » wordt derhalve precies hun effect ontnomen door de wetsbepaling waarvan hij de wijziging voorstelt.

Ook wat de andere beweerde misbruiken betreft nl. « het aftekenen van de andere pachtakten » is de door de heer Baldewijns ingeroepen motivering gebrekkig. Er mag immers niet uit het oog verloren worden dat zelfs wanneer de modaliteiten van het minnelijk akkoord van de pachtbeëindiging niet zouden overeenstemmen met hetgeen bepaald is in de artikelen 26 (vergoedingen voor gebouwen en werken), 28 (vergoedingen voor aanplantingen), 45 (de zg. prijszijvergoedingen) en 46 (de bijzondere uittredingsvergoeding) van de pachtwet, dit gedeelte van het akkoord ongeldig is en volgens Eerckloo (o.c., n° 270, blz. 18) door de pachter steeds kan ingeroepen worden. Omwille van het niet-overtuigend karakter van de elementen waarop de heer Baldewijns en consoorten zich steunen lijkt de voorgestelde wijziging zich dan ook niet op te dringen.

Precies artikel 14 van de pachtwet van 4 november 1969 heeft immers voor doel de beweerde misbruiken te ontkrachten en de pachter een afdoende rechtsbescherming te verzekeren.

Overigens kan daar nog de bedenking aan toegevoegd worden dat wanneer de pachter tegen al dan niet subtiële druk vanwege de verpachter moet beschermd worden, dit laatste nooit helemaal kan uitgesloten worden en alleen kan gepoogd worden deze rechtsbescherming zo goed mogelijk te organiseren. Rechtstechnisch biedt de pachtwet op zichzelf en het artikel 14 in het bijzonder een afdoende bescherming, wat ook blijkt uit de praktische ervaringen op dit gebied.

Vandaar dat het niet aangewezen voorkomt de bestaande regeling te wijzigen zeker niet wanneer hiervoor zoals in betreffend wetsvoorstel zaken geïnsinueerd worden die een volledig korps van ministeriële officieren in zijn integriteit en de beroepsrechten treffen.

A. VREVEN