

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

8 JANVIER 1946.

PROJET DE LOI

modifiant la législation sur le bail à ferme.

EXPOSE DES MOTIFS.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le régime légal du bail à ferme, revêt, en Belgique, une importance particulière. La proportion considérable des terres cultivées en faire valoir indirect y atteint près de 60 % de l'étendue totale des terres de culture.

De là la nécessité d'un statut légal du bail à ferme, qui assure au fermier une stabilité suffisante pour lui permettre de recueillir paisiblement le fruit de son labeur, de faire fructifier normalement le capital qu'il investit dans l'exploitation et lui donner l'occasion d'apporter au bien loué des améliorations techniques nécessaires et utiles. Le rendement intensif auquel l'agriculture et l'horticulture belges sont astreintes pour nourrir une population très dense exige que le fermier puisse améliorer son exploitation dans les conditions de sécurité comparables à celles dont jouit le propriétaire.

**

Avant le 10 mai 1940, la Chambre des Représentants était saisie des propositions de loi n° 50 en date du 7 juillet 1936 et n° 174 du 10 mars 1937 tendant à modifier la loi du 7 mars 1929 sur le bail à ferme.

De son côté, le Gouvernement s'était mis en rapport avec la Commission de l'Agriculture de la Chambre et lui avait communiqué le texte d'un avant-projet de loi sur la matière, lequel était prêt à être déposé à la veille des hostilités.

8 JANUARI 1946.

WETSONTWERP

houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht.

MEMORIE VAN TOELICHTING.

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

Het wettelijk statuut van de landpacht heeft, in België, een bijzonder belang. De aanzienlijke verhouding van de bebouwde huurgronden bedraagt bij de 60 % van de totale oppervlakte der cultuurgronden.

Vandaar de noodzakelijkheid van een wettelijk statuut voor de landpacht, dat aan den pachter een voldoende stabiliteit verzekert om hem rustig de vrucht van zijn arbeid te laten oogsten, het kapitaal dat hij in het bedrijf besteedt normaal vrucht te laten opbrengen en hem de gelegenheid te geven aan het gehuurde goed alle noodige en nuttige technische verbeteringen aan te brengen. De intensieve opbrengst, waartoe de Belgische land- en tuinbouw genoodzaakt zijn om een zeer dichte bevolking te voeden, vereischt dat de pachter zijn bedrijf kan verbeteren in voorwaarden van zekerheid die overeenkomen met die waarover de eigenaar beschikt.

**

Vóór den 10 Mei 1940 werden bij de Kamer der Volksvertegenwoordigers de wetsvoorstellen n° 50 van 7 Juli 1936 en n° 174 van 10 Maart 1937 tot wijziging van de wet van 7 Maart 1929 op de landpacht, ingediend.

Van zijn kant had de Regeering zich in verbinding gesteld met de Commissie van Landbouw van de Kamer en had haar den tekst medegedeeld van een voorontwerp van wet betreffende deze zaak, hetwelk op den vooravond van de vijandelijkheden gereed lag om te worden neergelegd.

Par ailleurs, le Ministre de l'Agriculture de l'époque avait déposé à la Chambre, le 16 avril 1940 le projet de loi n° 214 tendant à limiter dans les baux à ferme la stipulation du fermage en froment ou par référence à cette denrée.

Le présent projet reprend et coordonne les dispositions sur lesquelles l'accord semblait être réalisé au sein de la Commission.

Il reste à examiner de plus près la portée du projet.

*
**

L'article 1^{er} du projet concerne les fermages stipulés en denrées ou par référence à celles-ci. Il tend à sauvegarder, par des prescriptions impératives, le véritable sens et la réelle utilité de cette clause, assez fréquente dans les baux à ferme. Dans la commune intention des parties cette stipulation tend à établir une corrélation automatique entre le loyer payé par l'exploitant et les recettes normales provenant de son exploitation. Ce but est, toutefois, manqué dans de nombreux cas tant au détriment du bailleur qu'à celui du fermier, notamment lorsque les parties se réfèrent à des denrées que l'exploitant ne pourrait normalement produire, eu égard à la région agricole dans laquelle son exploitation est située, ou bien lorsque les parties établissant le fermage sur la base d'une seule denrée, ou enfin, lorsque, pour la détermination du fermage elles se réfèrent à d'autres prix de la denrée que ceux réellement touchés par le producteur.

En exigeant 1° que, dans pareilles conventions, les denrées de référence soient celles normalement produites dans la région;

2° qu'une denrée déterminée puisse n'intervenir que pour 1/3 au maximum dans la valeur totale du fermage — ce qui aura pour effet que les deux autres tiers devront être établis en d'autres denrées ou en espèces;

3° et, enfin, que le prix à prendre en considération soit celui payé à la culture, le projet tend à accoupler d'une façon plus intime les dépenses et les recettes de l'exploitation.

*
**

La législation actuelle (art. 174 du Code Civil) donne au bail à ferme une *durée* de neuf années lorsqu'il s'agit d'une première occupation. A l'expiration de cette première période de neuf ans et lorsque les parties n'y ont pas mis fin par un préavis donné deux années au moins à l'avance, le bail continue pour une durée indéterminée. Il dure jusqu'au moment où l'une des deux parties y met fin, par un préavis de congé donné dans la forme et les délais légaux.

En somme, ce régime ne donne une stabilité réelle qu'au fermier entrant et pour neuf ans seulement. Dans tous les autres cas, il laisse les parties libres de fixer la durée du

Van den anderen kant had de toenmalige Minister van Landbouw, op 16 April 1940 ter Kamer het wetsontwerp n° 214 neergelegd ertoe strekkend in de pachtovereenkomsten de bepaling van den pacht prijs in tarwe of met verwijzing naar die waar, te beperken.

Onderhavig ontwerp herneemt en coordonneert de bepalingen waarop in den schoot van de Commissie het akkoord scheen verworven te zijn.

Er blijft ons de draagwijdte van het ontwerp nader te onderzoeken.

*
**

Artikel 1 van het ontwerp betreft de in waren of met verwijzing naar waren vastgestelde pacht prijzen. Het streeft ernaar, door bindende voorschriften, aan deze in de landpachten vaak voorkomende clause, haar wezenlijke betekenis en werkelijk nut te behouden. Volgens het gemeenschappelijk inzicht der partijen strekt die bepaling ertoe een automatisch verband te leggen tusschen den door den exploitant betaalden huurprijs en de normale inkomsten van zijn bedrijf. Dit doel wordt, evenwel, in vele gevallen gemist, zoowel ten nadeele van den verpachter als van den pachter, o.m. wanneer de partijen hun overeenkomst steunen op waren welke de exploitant normalerwijze niet kan produceeren, ten aanzien van de landbouwstreek waarin zijn exploitatie gelegen is, ofwel wanneer zijn exploitatie gelegen is, ofwel wanneer de partijen den pacht prijs bepalen op grond van één enkele waar, ofwel, ten slotte, wanneer zij verwijzen naar andere prijzen van de waar dan deze die in feite door den producent worden opgestreken.

Door voor te schrijven: 1° dat in dergelijke overeenkomsten de referentiewaren deze zouden zijn welke normalerwijze in de streek worden gewonnen;

2° dat een bepaalde waar slechts voor hoogstens 1/3 in de totale waarde van den pacht prijs mag tusschenkomen — hetgeen voor gevolg zal hebben dat de twee andere derden in andere waren of in speciën zullen bedongen worden;

en, ten slotte 3° dat den in aanmerking te nemen prijs deze moet zijn welke aan den producent betaald wordt, tracht het ontwerp op een meer innige wijze de uitgaven en de inkomsten van het bedrijf aan elkaar te koppelen.

*
**

De huidige wetgeving (art. 1774 van het Burgerlijk Wetboek) geeft aan de pacht een *duur* van negen jaar, wanneer het gaat om een eerste ingebruikneming. Na dezen eersten termijn van negen jaar en wanneer de partijen er geen einde aan gemaakt hebben door een ten minste twee jaar vooraf gegeven opzegging gaat de pacht voort voor onbepaalden tijd. Zij duurt tot wanneer een van de twee partijen er een einde aan maakt door een opzegging in den wettelijken vorm en termijn.

Kortom, dit stelsel geeft enkel aan den inkomenden pachter en slechts voor negen jaar een werkelijke zekerheid. In alle andere gevallen zijn de partijen vrij den duur

bail et n'assure au fermier qu'une marge de sécurité de deux ans. La durée du préavis est même, pratiquement, moindre, lorsque le propriétaire renouvelle son préavis d'année en année.

Le présent projet adopte la règle du renouvellement du bail de neuf en neuf ans. Cette durée tient équitablement compte des intérêts du fermier et du droit du propriétaire.

Toutefois, eu égard aux nécessités de l'habitat et de l'industrie, qui peuvent se révéler en cours de bail, il est prévu que le juge pourra reconnaître à tout ou partie du bien loué le caractère de terrain à bâtir ou à destination industrielle.

**

A l'instar des pays voisins (Pays-Bas, loi du 31 mai 1937; France, ordonnance du 17 octobre 1945), le présent projet adopte le principe du droit, pour le fermier, au renouvellement du bail, sauf « motif sérieux » de résiliation de la part du bailleur. Celui-ci devra, dans le congé, indiquer explicitement les motifs qui l'ont décidé à mettre fin au bail et le caractère « sérieux » de ces motifs pourra être considéré comme suffisamment sérieux pour justifier un préavis. Il en sera de même lorsque le propriétaire désirera exploiter son bien par lui-même ou par un de ses ascendants ou descendants, lorsque le fermier aura, postérieurement au contrat, encouru une condamnation emportant interdiction légale ou a été condamné du chef de menaces, injures, calomnies, diffamations, voies de fait, outrages aux mœurs, au préjudice du bailleur ou d'un membre de sa famille résidant avec lui, etc...

Notons, à titre exemplatif, que les motifs qui pourraient donner lieu à l'action résolutoire du fait que le fermier serait resté en défaut de respecter ses obligations légales ou contractuelles à l'égard du bailleur, devront forcément être considérés comme suffisamment sérieux pour justifier un préavis. Il en sera de même lorsque le propriétaire désirera exploiter son bien par lui-même ou par un de ses ascendants ou descendants, lorsque le fermier aura, postérieurement au contrat, encouru une condamnation emportant interdiction légale ou a été condamné du chef de menaces, injures, calomnies, diffamations, voies de fait, outrages aux mœurs, au préjudice du bailleur ou d'un membre de sa famille résidant avec lui, etc...

En ce qui concerne le préavis de congé, le projet se rallie au système, proposé par les signataires des propositions de loi d'initiative parlementaire qui consiste à remplacer le délai unique de deux ans par un terme différentiel, selon que le préavis émane du bailleur ou du fermier. Dans le premier cas, le préavis sera de deux ans; dans le second cas, il est ramené à un an. Cette différence se justifie par le fait qu'il est, généralement, plus facile pour le bailleur d'engager un nouveau fermier que, pour le fermier, de trouver une nouvelle exploitation qui lui convienne. Toutefois, en ce qui concerne les exploitations comprenant des bâtiments de ferme, le préavis émanant du fermier sera de 18 mois.

**

La durée minimum de neuf ans, assignée au bail, exige comme conséquence la faculté pour les parties de deman-

van de pacht zelf te bepalen en heeft de pachter slechts een veiligheidsmarge van twee jaar. De duur van de opzegging wordt, in de praktijk, zelfs verminderd wanneer de eigenaar ze elk jaar hernieuwt.

Het onderhavig ontwerp huldigt het stelsel van de hernieuwing der pacht om de negen jaar. Deze termijn houdt op billijke wijze rekening met de belangen van den pachter en het recht van den eigenaar.

Evenwel wordt, ten aanzien van de noodwendigheden van de bewoning en van de nijverheid welke zich in den loop van de pacht kunnen openbaren, voorzien dat de rechter aan geheel of aan een deel van het gehuurde goed het karakter van bouw- of nijverheidsgrond mag toekennen.

**

Evenals in de naburige landen (Nederland, wet van 31 Mei 1937; Frankrijk, verordening van 17 October 1945) huldigt onderhavig ontwerp het beginsel van het recht op *pachtvernieuwing* voor den pachter, behoudens « ernstige reden » van verbreking vanwege den verpachter. Deze zal, in de opzegging, uitdrukkelijk de redenen moeten aangeven welke hem ertoe bewegen een einde te maken aan de pacht en den « ernstigen » aard van deze motieven zal door den pachter mogen betwist worden bij middel van een verhaal bij den vrederechter tot vernietiging van de opzegging.

Zoo zullen, bij voorbeeld, de redenen die een eisch tot pachtverbreking zouden wettigen doordat de pachter in gebreke zou zijn gebleven zijn wettelijke of contractuele verplichtingen na te komen, vanzelfsprekend als voldoende ernstig moeten beschouwd worden, om een opzegging te verrechtvaardigen. Dit zal eveneens het geval zijn wanneer de eigenaar zijn goed zelf of door een van zijn ascendenten of afstammelingen verlangt uit te baten, wanneer de pachter, na de overeenkomst, een veroordeeling zou ondergaan hebben welke de wettelijke ontzetting met zich sleept of indien hij veroordeeld werd wegens bedreigingen, beledigingen, smaad, laster, handtastelijkheden of aanslag op de eerbaarheid ten nadeele van den verpachter of van een bij dezen inwonend familielid, enz...

Wat aangaat de opzegging, stemt het ontwerp overeen met het systeem dat voorgesteld wordt door de ondertekenaars van de parlementaire wetsvoorstellen en dat er in bestaat den eenigen termijn van twee jaar te vervangen door een termijn die verschilt naar gelang de opzegging uitgaat van den verpachter of van den pachter. In het eerste geval, is de opzegging twee jaar; in het tweede geval wordt zij teruggebracht tot een jaar. Dit verschil wordt gerechtvaardigd door het feit dat het, doorgaans, gemakkelijker is voor den eigenaar een nieuwen pachter aan te werven, dan voor den pachter een nieuw passend bedrijf te vinden. Evenwel zal de pachter een opzegging van 18 maanden moeten geven voor een exploitatie die hoevegebouwen omvat.

**

De minimum-duur van negen jaar, welke aan de pacht wordt opgelegd, vereischt als gevolg de mogelijkheid voor

der, en cours de bail, la revision du fermage, si la rentabilité de l'exploitation agricole, c. à d. le rapport entre les prix de vente et les frais d'exploitation a cessé de correspondre suffisamment à ce qu'elle était lors de l'entrée en jouissance. Toutefois, afin de réduire dans des limites raisonnables le nombre de litiges, le projet n'admet la revision judiciaire que pour autant que cette différence atteigne 20 % au moins. La réduction éventuelle sera cependant calculée sur la base du fermage convenu. Par exemple, un bien a été loué 20.000 francs alors que sa valeur locative réelle, eu égard à la rentabilité de l'agriculture à l'époque de la conclusion du bail, était de 16.000 francs. Si cette rentabilité a diminué de 25 %, le fermage sera ramené à 15.000 francs. Tout système qui ne tiendrait pas compte du fermage convenu donnerait une prime d'encouragement au fermier qui, pour évincer ses concurrents, lors de la mise en location du bien, aurait offert un fermage exagéré.

*
**

La diminution du prix de revient en agriculture est fonction, notamment, de la modernisation et de l'amélioration de l'outillage agricole et des procédés de culture.

Dans bien des cas, les terres et les bâtiments donnés en location ne reçoivent pas les améliorations indispensables parce que, d'une part, le propriétaire estime ne pouvoir faire les dépenses qu'elles comportent et que, d'autre part, le fermier n'ose faire l'avance de ces sommes dans la crainte de ne pas disposer du temps nécessaire pour les amortir.

Il convient d'établir, dans le domaine de l'aménagement des exploitations agricoles, une distinction entre les travaux de réparation et les travaux d'amélioration.

Les *réparations* consistent à rétablir une situation ou un état préexistant: remettre une fenêtre où l'ancienne était brisée, rebâtir un mur qui s'était écroulé. L'amélioration consiste à apporter au bien un élément nouveau, qui constitue une utilité inexistante auparavant. Il en est ainsi, par exemple, de la construction d'une clôture ou de travaux de drainage là où ces installations font défaut.

Il arrive, toutefois, qu'à l'occasion d'une réparation on apporte au bien une réelle amélioration, soit qu'on utilise un matériel d'une qualité supérieure, soit qu'on fasse certains aménagements ou agrandissements, soit encore qu'on se décide à faire un travail d'ensemble comprenant des installations ou des bâtiments nouveaux. S'agit-il, dans ce cas, d'une réparation ou d'une amélioration? La question a son importance tant au point de vue du propriétaire que de celui du fermier.

En effet, aux termes du présent projet, le propriétaire qui a pris à sa charge exclusive les frais d'une amélioration pourra se faire autoriser à augmenter son fermage dès l'échéance suivante, alors qu'une simple réparation ne lui donne point ce droit. Quant au fermier, sa situation à

de parties, in den loop van de pacht, de herziening van den pachtprijs aan te vragen, indien de rendabiliteit van het landbouwbedrijf, d.w.z. de verhouding tusschen de verkoopprijzen en de bedrijfskosten niet meer, op voldoende wijze, overeenstemt met hetgeen zij was bij de ingentreding. Ten einde nochtans het aantal geschillen binnen redelijke perken te houden, neemt het ontwerp de gerechtelijke herziening slechts aan voor zooveel dit verschil minstens 20 % bereikt. De eventuele vermindering zal nochtans berekend worden op de basis van den overeengekomen pachtprijs. Bij voorbeeld, een goed werd gehuurd voor 20.000 frank terwijl zijn werkelijke huurwaarde ten aanzien van de rendabiliteit van den landbouw ten tijde van de pachtovereenkomst 16.000 frank bedroeg. Indien deze rendabiliteit met 25 % verminderd is zal de pachtprijs op 15.000 frank worden teruggebracht. Elk stelsel, dat geen rekening zou houden met de overeengekomen huurwaarde, zou een aanmoedigingspremie zijn voor den pachter die, om zijn mededingers op zij te zetten bij de verhuring, een overdreven pachtprijs zou hebben aangeboden.

*
**

De vermindering van den kostprijs in den landbouw is afhankelijk o.m. van de modernisatie en de verbetering der landbouwtoerusting en der bedrijfsmethoden.

In veel gevallen krijgen de verhuurde gronden en gebouwen niet de noodige verbeteringen omdat, enerzijds, de eigenaar tegen de kosten opziet en, anderzijds, de pachter het geld niet durft voorschieten, uit vrees geen volgenden tijd te hebben om het af te lossen.

Men moet, op het gebied van het beheer der landbouwbedrijven, een onderscheid maken tusschen de herstellingswerken en de verbeteringswerken.

De *herstellingen* bestaan er in een vorigen staat of toestand terug in te voeren: een venster inzetten waar de oude gebroken is; een omgevallen muur herbouwen. Een verbetering bestaat er in een nieuw element aan te brengen dat aan het goed een nuttigheid geeft, welke vroeger niet bestond. Dit is het geval b.v. met de oprichting eener afsluiting of met draineeringswerken, waar deze ontbreken.

Het gebeurt echter dat, naar aanleiding eener herstelling, aan het goed een werkelijke verbetering wordt toegebracht, hetzij men materiaal van een hogere kwaliteit gebruikt, hetzij men zekere aanpassingswerken of vergrotingen uitvoert, hetzij men een volledig geheel wil maken waarbij nieuwe installaties of gebouwen te pas komen. Heeft men in dat geval te doen met een herstelling of met een verbetering? De kwestie is van belang zowel van het standpunt uit van den eigenaar als van het standpunt van den huurder.

Inderdaad, volgens het huidig ontwerp heeft de eigenaar, die de kosten eener verbetering uitsluitend te zijnen laste neemt, het recht de machtiging te vragen om den pachtprijs te verhoogen vanaf den volgenden vervaldag, terwijl een eenvoudige herstelling hem dat recht niet ver-

l'égard du propriétaire est très différente selon qu'il s'agit d'une amélioration ou d'une réparation. A défaut d'accord entre les parties sur ce point, il appartiendra au juge de paix de décider d'après la nature du travail, dans laquelle des deux catégories celui-ci doit être rangé. Le cas échéant, il pourra déterminer sur le coût total des travaux, la quote-part des frais de réparation proprement dite et la quote-part affectée à l'amélioration. Il établira, en conséquence, les droits et devoirs réciproques des parties.

a) *Réparations* : Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée en bon état de réparations et de la maintenir en état de répondre à sa destination. Toutes les réparations sont en principe à charge du propriétaire. Le fermier n'est tenu que des réparations locatives pour autant qu'elles ne soient pas dues à la vétusté ou à la force majeure. Il est en outre responsable des dégradations de toute espèce commises, tant par lui que par son personnel, par les gens de la maison et par son bétail.

Le présent projet tend à déclarer nulle, la clause, fréquente dans les baux à ferme, aux termes de laquelle le bailleur se décharge sur le fermier de toutes les réparations indistinctement. Il rappelle, en outre, par une référence explicite aux articles 1144 et 1290 du Code Civil, le droit pour le fermier d'effectuer les réparations nécessaires aux frais du bailleur et de retenir ces sommes sur le ou les fermages subséquents dus au bailleur.

b) *Améliorations* : La question des améliorations est réglée par l'article 1778 du Code Civil. Celui-ci permet au fermier, nonobstant toute convention contraire, de faire les plantations, constructions, travaux et autres ouvrages utiles à sa jouissance et conformes à la destination du bien loué. Si ces plantations, constructions et ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur, le fermier ne peut les enlever.

Le bailleur est tenu de payer au fermier à la fin du bail, soit l'indemnité fixée par une convention faite lors de l'octroi de l'autorisation, ou en l'absence de telle convention, leur valeur à la fin du bail eu égard à la destination du bien loué; sauf pour les plantations l'indemnité ne peut être supérieure aux dépenses faites par le fermier.

Si, au contraire, les travaux ont été faits sans le consentement écrit du bailleur, celui-ci doit, au plus tard trois mois après le congé, faire connaître au fermier sa volonté, soit d'exiger leur enlèvement, soit de les retenir moyennant indemnité.

En fait, le fermier qui n'obtient pas le consentement de son propriétaire ne se risque guère à de grands travaux d'amélioration.

Un préavis intempestif peut le mettre, à bref délai, devant la cruelle alternative d'enlever ce qu'il vient de plan-

teer. Wat de pachter aangaat, zijn toestand is, ten opzichte van den eigenaar, zeer verschillend naar gelang het een verbetering of een herstelling betreft. Bij gebreke van een akkoord tusschen de partijen, behoort het aan den vrederechter volgens den aard van het werk, te beslissen bij welke dezer twee categoriën het moet gerangschikt worden. In voorkomend geval, kan de rechter op het totaal bedrag der uitgaven het aandeel der herstellingskosten alsook het aandeel der verbeteringskosten bepalen. Hij zal dienvolgens de wederzijdsche rechten en verplichtingen der partijen vaststellen.

a) *Herstellingen* : De verpachter is er toe gehouden het gehuurd goed in goeden staat van onderhoud af te leveren en het in staat te houden om aan zijn bestemming te blijven beantwoorden. Alle herstellingen zijn, in principe, ten laste van den eigenaar. De pachter staat slechts in voor de locatieve herstellingen in zoverre zij niet door sleet of overmacht veroorzaakt werden. Hij is, daarenboven, aansprakelijk voor de beschadigingen van allen aard, toegebracht door hemzelf, zijn huisgenooten, zijn personeel en zijn vee.

Onderhavig ontwerp strekt ertoe de clause nietig te verklaren welke vaak in de pachten voorkomt en volgens dewelke de verpachter alle herstellingen zonder onderscheid ten laste legt van den pachter. Het herinnert, daarenboven, door een uitdrukkelijke verwijzing naar de artikelen 1144 en 1290 van het Burgerlijke Wetboek aan het recht voor den pachter, de noodzakelijke herstellingen uit te voeren op kosten van den verpachter en het bedrag op den volgenden pacht prijs of pacht prijzen te weerhouden.

b) *Verbeteringen* : De kwestie der verbeteringen is geregeld in art. 1778 van het Burgerlijk Wetboek. Dat artikel laat den pachter toe, ondanks elke strijdige overeenkomst, beplantingen aan te leggen, gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren dienstig voor zijn gebruik en strookende met de bestemming van het verpacht goed. Zoo deze beplantingen, gebouwen en werken werden uitgevoerd met de schriftelijke toestemming van den pachter, mag de pachter ze niet doen verdwijnen.

De verpachter is gehouden aan den pachter, bij het verstrijken der pacht, te betalen hetzij de vergoeding, bepaald door een bij het verleenen der toelating gesloten overeenkomst, hetzij bij ontstentenis van dergelijke overeenkomst hunne waarde op het einde der pacht, gelet op de bestemming van het verpacht goed; behalve voor de beplantingen, mag de vergoeding de door den pachter gedane kosten niet overschrijden.

Werden zij, integendeel, uitgevoerd zonder de schriftelijke toestemming van den verpachter, dan moet deze uiterlijk drie maanden na de opzegging aan den pachter doen kennen ofwel dat hij hun verdwijning eischt, ofwel dat hij ze mits vergoeding wil behouden.

In feite, waagt de pachter, die de toestemming van zijn eigenaar niet bekomt, zich zelden aan groote verbeteringswerken.

Een ontijdige opzegging kan hem, na korten tijd, voor het wreede alternatief stellen ofwel te moeten wegnemen

ter, de construire ou de se contenter d'une indemnité problématique. La politique de rénovation des exploitations agricoles réclame, dans ce domaine aussi, une réforme.

Le présent projet prévoit d'une part, pour le bailleur qui exécute des améliorations à ses frais, l'obtention d'une majoration corrélative du fermage, d'autre part la faculté pour le fermier, en cas de refus du propriétaire, de demander au juge de paix, l'autorisation d'exécuter les travaux.

L'autorisation accordée par le juge devra spécifier les travaux à exécuter. Cette description, bien qu'elle ne doive pas être aussi détaillée qu'un devis ou un cahier des charges, indiquera néanmoins d'une façon précise les différents travaux, pour lesquels l'autorisation est sollicitée. Afin d'éviter toute équivoque, le juge pourra, notamment, se faire délivrer par l'intéressé un plan des ouvrages projetés.

Taxation: Le fermier, autorisé par le juge, à exécuter certains travaux d'amélioration au bien loué, sera tenu de lui soumettre l'état des dépenses effectuées, aux fins de taxation.

Cette formalité permettra au juge d'arrêter le montant des frais à la somme qu'il jugera juste et équitable. Il faut éviter, en effet, que le fermier fasse des dépenses exagérées, inutiles ou superflues.

La réforme préconisée dans le présent projet serait sans aucun effet pratique si une simple clause contractuelle permettait d'y déroger. Les autorisations accordées valent donc nonobstant toutes conventions contraires.

*
**

Les relations entre propriétaire et fermier et principalement la revision des fermages et le règlement des droits et devoirs réciproques des parties, en matière d'améliorations du bien loué, posent des problèmes de technique agricole que le juge de paix ne pourra résoudre qu'en faisant appel à des experts compétents. Plutôt que de mettre ce magistrat dans l'obligation d'en appeler à propos de chaque affaire à des techniciens, il a paru préférable de lui adjoindre deux assesseurs, choisis à raison de leurs connaissances spéciales en matière agricole. Leur concours exclut tout recours à d'autres experts étrangers à la juridiction. Il est précisé qu'il ne s'agit nullement d'une juridiction extraordinaire prohibée par la Constitution. La décision appartient exclusivement au juge de paix, les assesseurs n'ayant qu'une mission purement consultative.

Les assesseurs seront nommés par le Roi, sur proposition du Ministre de l'Agriculture, pour un terme de cinq ans renouvelable. Pour répondre à l'esprit du projet de loi, chaque justice de paix devra comprendre des asses-

wat hij pas geplant of gebouwd heeft, ofwel zich tevreden te stellen met een problematische vergoeding. De politiek der hernieuwing van de landbouwbedrijven vergt, ook op dit gebied, een hervorming.

Onderhavig ontwerp voorziet, enerzijds, voor den verpachter die verbeteringen uitvoert op zijn kosten, de mogelijkheid een overeenstemmende pachtprijsverhoging te bekomen en, anderzijds, de mogelijkheid, voor den pachter, bij weigering van den eigenaar, aan den vrederechter de machtiging te vragen zelf de werken uit te voeren.

De machtiging verleend door den rechter moet de uit te voeren werken nauwkeurig omschrijven. Deze beschrijving hoewel ze niet zoo omstandig moet zijn als een bestek of een lastkohier, moet niettemin op nauwkeurige wijze de verschillende werken aanduiden waarvoor machtiging werd gevraagd. Ten einde alle dubbelzinnigheid te voorkomen, kan de rechter zich o.m. door den belanghebbende een plan van de ontworpen werken doen voorleggen.

Begroeting der onkosten: De pachter, die van den rechter de toelating verkrijgt zekere verbeteringswerken uit te voeren, is gehouden hem den staat der gedane kosten ter begroeting voor te leggen.

Deze formaliteit moet aan den rechter toelaten het bedrag der kosten vast te stellen op de som welke hij rechtvaardig en billijk acht. Men moet immers vermijden dat de pachter overdreven, nuttelooze of overbodige kosten zou doen.

De in dit ontwerp voorgestelde hervorming zou zonder eenig practisch nut zijn, indien een eenvoudige contractuele clausule zou toelaten er van af te wijken. De verleende vergunningen gelden dus ondanks alle strijdige overeenkomst.

*
**

De betrekkingen tusschen eigenaar en pachter en voornamelijk de herziening van de pachtprizen en de regeling van de wederzijdsche rechten en plichten van de partijen, inzake verbeteringen van het gehuurde goed, stellen problemen van landbouwtechnischen aard welke de vrederechter slechts kan oplossen door beroep te doen op bevoegde deskundigen. Liever dan dezen magistraat te verplichten bij elke zaak technici te benoemen, schijnt het wenschelijk hem twee bijzitters toe te voegen, gekozen wegens hun bijzondere kennis op landbouwgebied. Hun samenwerking sluit uitdrukkelijk elk beroep uit op andere experten die niet tot de rechtbank behooren. Er wordt op gewezen dat het hier geenszins om een door de Grondwet verboden buitengewone rechtsmacht gaat. De beslissing behoort uitsluitend bij den rechter zoodat de bijzitters slechts een louter consultatieve zending te vervullen hebben.

De bijzitters worden door den Koning benoemd op de voordracht van den Minister van Landbouw voor een hernieuwbaren termijn van vijf jaar. Om te beantwoorden aan den geest van het wetsontwerp, zal elk vrederegerecht bijzit-

seurs choisis de manière à assurer dans les meilleures conditions la protection, tant des intérêts du fermier, que ceux du propriétaire.

Le Ministre de l'Agriculture,

ters moeten bevatten, die derwijze uitgekozen worden dat zij, in de beste voorwaarden, de belangen kunnen behartigen zoo van den pachter als van den eigenaar.

De Minister van Landbouw,

LEFEBVRE.

PROJET DE LOI

CHARLES,

Prince de Belgique, Régent du Royaume.

A tous, présents et à venir, SALUT!

Sur la proposition du Ministre de l'Agriculture,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Le Ministre de l'Agriculture présentera, en Notre Nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER.

Il est ajouté au Code Civil un article 1709bis conçu comme suit :

« Art. 1709bis. — § 1. — Le fermage d'un bien rural fixée en denrées ou par référence à celles-ci ne peut être établi que sur des denrées normalement produites dans la région où le bien affermé est situé;

» § 2. — Le fermage fixé par référence à une ou plusieurs denrées s'établit sur la base des prix payés aux producteurs au cours officiel, déduction faite, le cas échéant, des primes à la culture ou à la production allouées par l'Etat. ou, à défaut de prix officiel, au cours moyen pour la région, pendant toute ou partie de l'année qui précède l'échéance du fermage;

» § 3. — Une denrée déterminée ne peut intervenir dans le calcul du fermage qu'à concurrence d'un tiers au maximum du montant de la location exprimé en argent, à la date de la convention. Le solde peut être exprimé en espèces;

» § 4. — Toute stipulation contraire est nulle. Si le fermage fixé en denrées ou par référence à celles-ci n'est pas établi conformément aux dispositions du présent article, le juge de paix du lieu où le bien affermé est situé — saisi par la partie la plus diligente — détermine le fermage eu égard à ces dispositions ».

WETSONTWERP

KAREL,

Prins van België, Regent van het Koninkrijk.

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL!

Op de voordracht van den Minister van Landbouw,

WIJ HEBBEN BESLOTEN EN WIJ BESLUITEN :

De Minister van Landbouw zal, in Onzen Naam, bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet indienen waarvan de tekst volgt :

EERSTE ARTIKEL.

Bij het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1709bis gevoegd luidend als volgt :

« Art. 1709bis. — § 1. — De pacht prijs van een land-eigendom, welke in waren of met verwijzing naar waren bepaald is, mag slechts vastgesteld worden op grond van waren welke normaal geproduceerd worden in de streek waar het verhuurde goed gelegen is;

» § 2. — De met verwijzing naar één of meer waren bepaalde pacht prijs wordt vastgesteld op grond van de aan de producenten aan officieelen koers betaalde prijzen, in voorkomend geval onder aftrek van de door den Staat aan de teelt of aan de productie verleende premiën of, bij gebreke aan officieele prijzen, aan den gemiddelden koers van de streek, voor geheel of voor een deel van het jaar dat den verval dag van den pacht prijs vooraf gaat;

» § 3. — Een bepaalde waar mag in de berekening van den pacht prijs slechts tusschenkomen tot beloop van hoogstens één derde van den, op den datum der overeenkomst, in geld uitgedrukten huur prijs. Het saldo mag in speciën worden uitgedrukt;

» § 4. — Elke strijdige overeenkomst is nietig. Indien de in waren of met verwijzing naar waren bepaalde pacht prijs niet vastgesteld is overeenkomstig de bepalingen van dit artikel zal de vrederechter van de plaats waar het verhuurde goed gelegen is — daartoe door de meest naarstige partij aangezocht — den pacht prijs bepalen ten aanzien van deze bepalingen. »

ART. 2.

Le paragraphe 2 ainsi que le 3^e du paragraphe 3 de l'article 1774 du Code Civil sont remplacés par les dispositions suivantes :

« § 2. — Cette durée ne peut, toutefois, nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, être inférieure à neuf années.

» Elle sera de neuf années si les parties n'ont pas fixé la durée du bail, ou si elles ont fixé une durée moindre.

» A défaut du congé prévu à l'article 1775, un nouveau bail de neuf années prend cours à l'expiration de l'ancien bail.

» Les parties peuvent stipuler que le preneur aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué avant l'expiration du terme.

» Sauf pour la première occupation de neuf ans, elles peuvent également stipuler que le bailleur aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué, en vue de l'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à ses descendants; dans ce cas, le bailleur devra observer le préavis de congé prévu à l'article 1775; si le propriétaire ou ses descendants n'occupent pas le bien loué dans un délai de six mois, ou si l'occupation est fictive, le fermier évincé aura droit à des dommages-intérêts ».

« § 3... 3^e. — A celles qui concernent des terrains qui, vu leur situation, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels au moment du bail ou reconnus tels, par le juge, en cours du bail ».

ART. 3.

Les alinéas 1, 2 et 3 de l'article 1775 du Code Civil sont remplacés par les dispositions suivantes :

« 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 émane du bailleur, et une année au moins avant son expiration s'il émane du fermier. Ce dernier délai sera, toutefois, de dix-huit mois si le bailleur met à la disposition du fermier un bâtiment d'exploitation ou d'habitation.

» Le cas échéant, le délai est prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux.

» Le congé donné par le bailleur ne sera valable que s'il indique clairement les motifs et que ceux-ci sont sérieux. Le preneur pourra, dans les trois mois, demander au juge de paix du lieu où le bien affermé est situé, que

ART. 2.

De tweede paragraaf alsmede het 3^e van de derde paragraaf van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek worden door de volgende bepalingen vervangen :

« § 2. -- Deze duur mag, evenwel, niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik niet minder dan negen jaar bedragen.

» Hij bedraagt negen jaar wanneer de partijen den duur niet hebben vastgesteld of een korteren duur hebben bepaald.

» Bij gebreke van de opzegging, voorzien bij art. 1775, gaat bij den afloop van de vroegere pacht, een nieuwe pacht in van negen jaar.

» Partijen kunnen bedingen dat de huurder het recht zal hebben aan de pacht van het gehuurde goed een einde te maken vóór het verstrijken van den termijn.

» Behalve voor de eerste ingebruikneming van negen jaar, kunnen zij insgelijks bedingen dat de verpachter het recht zal hebben aan de pacht van het verhuurde goed een einde te maken om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van aan zijn afstammelingen over te dragen; in dit geval moet de verpachter de bij artikel 1775 voorziene opzegging in acht nemen; indien de eigenaar of zijn afstammelingen het verhuurde goed niet in gebruik nemen binnen een tijdsverloop van zes maand of indien de ingebruikneming fictief is, zal de ontzette pachter recht hebben op schadeloosstelling ».

« § 3... 3^e. — Op die welke gronden betreffen die gezien hun ligging moeten worden beschouwd als bouwgronden of gronden voor de nijverheid bestemd, mits zij als dusdanig werden opgegeven op het oogenblik der verpachting of in den loop van de pacht door den vrederechter als dusdanig werden erkend ».

ART. 3.

De alinéas 1, 2 en 3 van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek worden door de volgende bepalingen vervangen :

« De pacht van landeigendommen waarvan de duur bepaald wordt door de wet of door de overeenkomst, neemt slechts een einde mits opzegging, gegeven twee jaar ten minste vóór het verstrijken, wanneer de verpachter opzegt, en één jaar ten minste vóór het verstrijken, indien de pachter opzegt. Deze laatste termijn zal, evenwel, achttien maanden bedragen indien de verpachter een bedrijfsgebouw of een woonhuis ter beschikking van den pachter stelt.

» In voorkomend geval wordt de termijn verlengd derwijze dat de inbezitneming een einde neemt op de door de pachtovereenkomst of, bij ontstentenis daarvan, door het plaatselijk gebruik voor het vertrek bepaalde datums.

» De door den verpachter gegeven opzegging is slechts geldig indien hij duidelijk de redenen aangeeft en indien deze ernstig zijn. De pachter mag, binnen de drie maanden, den vrederechter van de plaats waar het verhuurde

le congé soit annulé. Le juge de paix rejettera la demande s'il constate que le congé a été donné pour un motif qu'il estime sérieux. »

ART. 4.

Il est ajouté au Code Civil un article 1775bis conçu comme suit :

« Les parties ont le droit de demander, dans les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat, la revision du fermage pour le triennat suivant, si, depuis la conclusion du contrat ou depuis la précédente revision, la rentabilité des exploitations agricoles a, dans la région où le bien loué est situé, varié de 20 % au moins. Cette variation s'établit par la comparaison entre la situation au cours des douze mois qui précèdent l'expiration du triennat et celle qui existait à l'époque de la conclusion du bail ou de la revision précédente.

» Il est fait application du taux de revision ainsi déterminé au prix du bail fixé dans le contrat ou à la dernière revision, selon le cas.

» La revision peut être demandée tant pour les baux dont le prix a été fixé, en tout ou en partie, en nature, que pour ceux dont le prix a été stipulé en espèces. »

« Le juge de paix du lieu où les biens affermés sont situés, statue sur la demande en revision. »

ART. 5.

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

« Le fermier est tenu aux réparations locatives ou de menu entretien, conformément aux dispositions des articles 1754 et 1755 du Code Civil. Il répond aussi des dégradations commises tant par lui que par son personnel, par les gens de sa maison et par son bétail. Les autres réparations sont à charge du bailleur nonobstant toute convention contraire.

» Au cas où le bailleur refuse d'exécuter les réparations qui lui incombent, le fermier pourra invoquer l'application des articles 1144 et 1290 du Code Civil. »

ART. 6.

Le § 1 de l'article 1778 du Code Civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 1. — Nonobstant toute convention contraire et sous réserve des dispositions ci-après, le fermier a le droit de faire les plantations, constructions, travaux et tous ouvra-

goed gelegen is verzoeken de opzegging te vernietigen. De vrederechter zal de vraag verwerpen indien hij vaststelt dat de opzegging gegeven werd om een reden die hij ernstig acht. »

ART. 4.

Bij het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1775bis gevoegd luidend als volgt :

« De partijen hebben het recht, binnen de zes maanden die volgen op het verstrijken van elken termijn van drie jaren, de herziening van den pachtprijs te vragen voor den volgenden termijn van drie jaren, indien, sedert het sluiten van de overeenkomst of sedert de voorgaande herziening, de rendabiliteit van de landbouwbedrijven, in de streek waar het gehuurde goed gelegen is, met 20 % ten minste is gewijzigd. Deze wijziging wordt vastgesteld door vergelijking tusschen den toestand tijdens de twaalf maanden die het verstrijken van den driejaarlijkschen termijn voorafgaan en die welke bestond ten tijde van het sluiten van de pacht of van de vorige herziening.

» De aldus vastgestelde herzieningsvoet wordt toegepast op den pachtprijs bedongen in de overeenkomst of vastgesteld ter gelegenheid van de laatste herziening, volgens het geval.

» De herziening mag gevraagd worden zoowel voor de pachten waarvan de prijs geheel of gedeeltelijk in natura bepaald werd als voor deze waarvan de prijs in speciën werd bedongen. »

« De vrederechter van de plaats waar de verhuurde goederen gelegen zijn, beslist betreffende de vraag tot herziening. »

ART. 5.

Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« De pachter is gehouden tot de huurherstellingen of tot de geringe herstellingen tot onderhoud, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek. Hij staat ook in voor de beschadigingen welke door hemzelf, door zijn personeel, door zijn huisgenooten of door zijn vee werden aangebracht. De andere herstellingen zijn ten laste van den verpachter niettegenstaande elk strijdig beding.

» Indien de verpachter weigert de herstellingen die hem opgelegd zijn uit te voeren, kan de pachter de toepassing van de artikelen 1144 en 1290 van het Burgerlijk Wetboek invoeren. »

ART. 6.

De eerste paragraaf van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« § 1. — Ondanks elke strijdige overeenkomst en onder voorbehoud van de hiernavolgende bepalingen heeft de pachter het recht beplantingen aan te leggen, gebouwen

ges utiles à une bonne exploitation et conformes à la destination du bien loué.

» Si le bailleur y consent et s'il en supporte les frais, en tout ou en partie, le fermage peut être majoré dans la mesure que les parties auront convenu ou qui sera fixé par le juge.

» Lorsque les travaux, exécutés avec le consentement du bailleur, ont été exécutés en tout ou en partie aux frais du fermier, celui-ci pourra réclamer à la fin du bail, soit l'indemnité fixée par une convention faite lors de l'octroi de l'autorisation, soit en l'absence de telle convention, leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination du bien loué; sauf pour les plantations, l'indemnité ne peut être supérieure aux dépenses faites par le fermier.

» Si le bailleur refuse son consentement, le fermier devra se faire autoriser par le juge de paix du lieu où le bien affermé est situé, à exécuter ces travaux. Cette autorisation ne sera accordée que pour autant que la nécessité des travaux eu égard à une bonne exploitation ou aux circonstances économiques soit reconnue. L'autorisation du juge précise les travaux à exécuter et leur montant maximum. A la fin des travaux, l'état des dépenses sera soumis au juge et taxé par lui. A la fin de l'occupation des lieux loués, le bailleur sera tenu de rembourser au fermier la partie non amortie du capital engagé, sans qu'elle puisse excéder la moitié de celui-ci.

» A la fin de l'occupation, le fermier ne pourra faire l'enlèvement des plantations, constructions, travaux et ouvrages exécutés en cours de bail.

ART. 7.

L'article 1766bis du Code Civil, deuxième alinéa, est modifié ainsi qu'il suit :

« Sont valables, toutefois, les clauses qui limitent la libre disposition du fumier de ferme au cours du bail ou de la paille au cours des deux dernières années. En ce qui concerne la paille, cette limitation ne peut excéder la moitié de la production de la ferme ».

ART. 8.

A l'article 3, 1^o, de la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, il est ajouté un deuxième et un troisième alinéas, conçus comme suit :

« Pour les contestations relatives aux baux à ferme, le juge de paix sera assisté, à titre consultatif, de deux assesseurs choisis à raison de leurs connaissances en matière agricole.

» Le Roi nomme, sur proposition du Ministre de l'Agric-

op te trekken en alle werken uit te voeren die voor een goede exploitatie nuttig zijn en met de bestemming van het verpachte goed strooken.

» Indien de verpachter er in toestemt en de kosten geheel of ten deele te zijnen laste neemt, mag de pacht prijs verhoogd worden in de mate welke door de partijen overeengekomen wordt of welke door den rechter zal worden vastgesteld.

» Zoo de werken met instemming van den verpachter, geheel of ten deele op kosten van den pachter, werden uitgevoerd, dan mag deze bij het verstrijken van de pacht de vergoeding vragen bepaald door een overeenkomst gesloten bij het verleenen der toelating, hetzij bij ontstentenis van dergelijke overeenkomst hun waarde op het einde der pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed; behoudens voor de beplantingen mag de vergoeding de door den pachter gedane kosten niet overschrijden.

» Zoo de verpachter zijn toestemming niet verleent moet de pachter, om de werken uit te voeren, daartoe machtiging verkrijgen van den vrederechter van de plaats waar het verpachte goed gelegen is. Deze machtiging zal slechts verleend worden in zooverre de noodwendigheid van de werken, gelet op een goede exploitatie en op de economische omstandigheden wordt erkend. De door den rechter verleende machtiging bepaalt de uit te voeren werken en hun maximum-bedrag. Op het einde van de werken moet de staat der gedane uitgaven aan den rechter ter begroeting worden voorgelegd. Bij het einde van de bezetting van de verpachte goederen moet de verpachter aan den pachter het niet afgeloste deel van het bestede kapitaal terugbetalen, zonder dat dit deel de helft van bedoeld kapitaal mag overschrijden.

» Bij het einde van de inbezitneming mag de pachter de beplantingen, de gebouwen en werken in den loop van de verpachting uitgevoerd niet wegnemen ».

ART. 7.

Het tweede lid van artikel 1766bis van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd :

« Zijn echter geldig de bepalingen welke de vrije beschikking van den stal mest beperken gedurende den pacht-tijd of van het stroo gedurende de laatste twee jaar. Wat betreft het stroo mag deze beperking de helft van de opbrengst van de hoeve niet overschrijden ».

ART. 8.

Bij artikel 3, 1^o, van de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, worden een tweede en een derde lid gevoegd, luidend als volgt :

« Voor de betwistingen betreffende de landpachten wordt de vrederechter bijgestaan door twee bijzitters met raadgevende stem, gekozen met inachtneming van hun bevoegdheid op landbouwgebied.

» De Koning benoemt de bijzitters op voordracht van

culture, les assesseurs pour un terme de cinq ans et fixe leur rémunération. Les mandats peuvent être renouvelés. »

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

ART. 9.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent :

- 1° aux baux conclus depuis le jour du dépôt du projet de loi devant les Chambres législatives;
- 2° aux baux en cours au jour de ce dépôt. Les congés régulièrement donnés avant cette date sortiront leurs effets; toutefois, les fermiers pourront demander l'annulation des congés non expirés à la date d'entrée en vigueur de la loi, conformément à l'article 3 ci-dessus.

Dans les baux en cours, les fermages fixés en denrées ou par référence à celles-ci seront mis en concordance avec les dispositions de l'article 1^{er} de la présente loi, dès la première échéance qui suit l'entrée en vigueur de celle-ci. A défaut d'accord des parties, les dits fermages seront déterminés par le juge de paix du lieu où les biens afferlés sont situés, eu égard aux dispositions dudit article 1^{er}.

Dans les baux à durée indéterminée en cours au jour du dépôt du projet de loi, la durée de neuf ans visée à l'article 2 ci-dessus prendra cours à partir de la première échéance qui suivra l'entrée en vigueur de la loi.

Donné à Bruxelles, le 7 janvier 1946.

CHARLES.

PAR LE RÉGENT :

Le Ministre de l'Agriculture,

R. LEFEBVRE.

den Minister van Landbouw voor een termijn van vijf jaar en stelt hun vergoeding vast. De mandaten kunnen hernieuwd worden. »

OVERGANGSBEPALINGEN.

ART. 9.

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing :

- 1° op de pachten afgesloten sinds den dag waarop het wetsontwerp bij de wetgevende Kamers werd neergelegd;
- 2° op de ten dage van deze neerlegging loopende pachten. De vóór dezen datum regelmatig gegeven opzeggingen zullen hun uitwerking hebben; nochtans, kunnen de pachters, overeenkomstig bovenstaand artikel 3 de vernietiging vragen van de opzeggingen welke op den datum van het in werking treden van de wet niet verstreken waren.

In de loopende pachten zullen de pachtprizen welke in waren of met verwijzing naar waren vastgesteld zijn in overeenstemming gebracht worden met de bepalingen van artikel 1 van deze wet; vanaf den eersten vervalddag die op haar inwerkingtreding volgt. Bij ontstentenis van overeenkomst der partijen, zullen bedoelde pachtprizen door den vrederechter van de plaats waar de verhuurde goederen gelegen zijn worden bepaald onder inachtneming van de bepalingen van artikel 1.

Voor de pachten van onbepaalden duur welke loopen op den dag van de neerlegging van het wetsontwerp zal de bij bovenstaand artikel 2 bedoelde duur van negen jaar een aanvang nemen vanaf den eersten vervalddag welke volgt op het in werking treden van de wet.

Gegeven te Brussel, den 7ⁿ Januari 1946.

KAREL.

VANWEGE DEN REGENT :

De Minister van Landbouw,

R. LEFEBVRE.