

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

2 MAI 1946.

PROJET DE LOI

modifiant la législation
sur le bail à ferme.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LE GOUVERNEMENT

ARTICLE 1bis.

Insérer un article 1bis rédigé comme suit :

« Il est ajouté au Code Civil un article 1709ter conçu
» comme suit :

« La clause du bail mettant à charge du preneur des
» impôts dus par le propriétaire en vertu des lois ou ré-
» glements n'est valable que pour autant qu'elle concerne
» des impôts établis à l'époque de la conclusion du bail ;
» elle est réputée non écrite à l'égard de tout impôt nou-
» veau institué en cours de bail. »

Justification. — La clause générale qui consiste à mettre à charge du preneur tous les impôts quelconques actuels et futurs afférents au bien loué, se rencontre dans de nombreux baux écrits. Elle expose le locataire à l'insécurité quant à l'étendue réelle de ses obligations. Il importe, dans un but d'équité, de limiter les effets de cette clause aux charges fiscales dont la nature et l'assiette étaient fixées à l'époque de la conclusion du bail et d'empêcher ainsi que de nouveaux impôts de l'Etat, de la province

Voir :

42 : Projet de loi.
48 : Amendements.

2 MEI 1946.

WETSONTWERP

houdende wijziging van de wetgeving
betreffende de landpacht.

AMENDEMENTEN DOOR DE REGEERING VOORGESTELD

ARTIKEL 1bis.

Een artikel 1bis invoegen luidend als volgt :

« Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1709ter
» toegevoegd, luidend als volgt :

« De bepaling van de huurovereenkomst waarbij de be-
» lastingen welke door den eigenaar verschuldigd zijn
» krachtens de wetten of reglementen ten laste van den
» huurder worden gelegd is slechts geldig voor zoover zij
» belastingen betreft welke ten tijde van het sluiten van
» de overeenkomst waren ingesteld; zij wordt als onge-
» schreven beschouwd ten aanzien van elke nieuwe in
» den loop van de huurovereenkomst ingestelde belasting. »

Verantwoording: De algemeene clausule die er in be- staat alle belastingen, zoo tegenwoordige als toekomstige, die betrekking hebben op het goed ten laste te leggen van den huurder komt in talrijke geschreven huurcontracten voor. Zij stelt den huurder bloot aan de onzekerheid no- pens de werkelijke uitgestrektheid van zijn verplichtingen. Om redenen van billijkheid is het noodig de gevolgen van deze clausule te beperken tot deze fiskale lasten waarvan de aard en de grondslag ten tijde van het sluiten van de

Zie :

42 : Wetsontwerp.
48 : Amendementen.

ou de la commune viennent aggraver la situation du preneur.

Quoique proposée à l'occasion de la modification de la législation sur le bail à ferme, la disposition ci-dessus est d'application générale dans ce sens qu'elle vise en même temps les baux à loyer.

ART. 1ter.

Insérer un article 1ter rédigé comme suit :

« L'article 1714 du Code Civil est complété par un deuxième alinéa conçu comme suit :

« Toutefois, le bail ayant pour objet un bien rural dont la superficie atteint au moins un hectare ou qui comporte un bâtiment d'exploitation ou d'habitation doit, à peine de nullité, être conclu par écrit. S'il est fait sous seing privé l'acte devra, dans les trois mois de la conclusion du contrat, être enregistré. Cette disposition s'applique également à toute modification de la convention intervenue au cours du bail. La nullité du bail, à défaut d'écrit, ne pourra être invoquée que par le fermier ou ses ayants droit. »

Justification : L'existence d'un accord écrit tend à éviter, dans toute la mesure du possible, les occasions de litiges entre bailleurs et fermiers. Il protège plus spécialement le locataire d'un bien rural contre le danger d'une expulsion anticipative par l'acquéreur en cas de vente ou par le bailleur usant de la faculté que lui réserve l'alinéa final de l'article 1774 du Code Civil.

ART. 1quater.

Insérer un article 1quater rédigé comme suit :

« La disposition suivante est ajoutée à l'article 1721 du Code Civil :

« Est nulle, toute disposition contractuelle tendant à exonérer le bailleur d'un bien rural de la garantie prévue au présent article. »

Justification : Aux termes de l'article 1721 le bailleur doit garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage.

L'amendement proposé a pour objet de déclarer nulles les clauses, fréquentes dans les baux écrits, aux termes desquelles le bailleur est exonéré de cette garantie.

huur vastgesteld waren, en aldus te vermijden dat nieuwe Staats-, provincie- of gemeentebelastingen den toestand van den huurder zouden komen verzwaren.

Hoewel voorgesteld ter gelegenheid van een wijziging aan de wetgeving betreffende de landpacht, is bovenstaande bepaling van algemeenen aard, in dezen zin, dat zij tegelijkertijd de huishuurovereenkomsten betreft.

ART. 1ter.

Een artikel 1ter invoegen luidend als volgt :

« Aan artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek wordt een tweede lid toegevoegd luidend als volgt :

« Evenwel moet de pacht die een landeigendom betreft waarvan de oppervlakte minstens 1 hectare bedraagt of die een woonhuis of een bedrijfsgebouw omvat, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden aangegaan. Indien zij bij onderhandsche akte wordt gesloten, moet deze akte binnen drie maanden na het sluiten van de overeenkomst worden geregistreerd. Deze bepaling is insgelijks toepasselijk op elke wijziging van de overeenkomst welke zich in den loop van de pacht voor doet. De nietigheid van de pacht, bij ontstentenis van geschrift, kan slechts door den pachter of zijn rechthebbenden worden ingeroepen. »

Verantwoording : Het bestaan van een schriftelijke overeenkomst strekt er toe in de mate van het mogelijke aanleiding tot betwistingen tusschen eigenaars en pachters te vermijden. Zij beschermt, meer in het bijzonder, den huurder van een landeigendom tegen het gevaar eener vroegtijdige uitdrijving door den kooper in geval van verkoop of door den verhuurder die gebruik zou maken van de mogelijkheid die hem door het laatste lid van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek geboden wordt.

ART. 1quater.

Een artikel 1quater invoegen luidend als volgt :

« De volgende bepaling wordt aan artikel 1721 van het Burgerlijk Wetboek toegevoegd :

« Is nietig, elk contractueel beding dat er toe strekt den verhuurder van een landeigendom te ontlasten van de bij dit artikel voorziene vrijwaring. »

Verantwoording : Luidens artikel 1721 is de verhuurder den huurder vrijwaring verschuldigd voor alle gebreken van het verhuurde goed die het gebruik er van verhinderen.

Het voorgestelde amendement heeft tot doel de clause nietig te verklaren welke veelvuldig in de huurceelen voorkomt waarbij de verhuurder van bedoelde vrijwaring ontlast wordt.

ART. Iquinquies.

Insérer un article Iquinquies rédigé comme suit :

« L'article 1765 du Code Civil est complété par le texte » ci-après :

« Toutefois, est nulle, toute disposition contractuelle » tendant à exonérer le bailleur de la garantie de conte- » nance telle qu'elle est définie à l'article 1619. »

Justification: Il est équitable que le bailleur, sur qui repose l'obligation de délivrance du bien, doive en garantir la contenance exacte. Sans doute, les écarts minimes entre la superficie exprimée au contrat et la contenance réelle de l'exploitation ne doivent-ils pas donner lieu à des adaptations de fermage. Il y a lieu, à cet égard, d'éviter les occasions de litiges entre bailleurs et fermiers en adoptant le forfait maximum de 1/20 prévu à l'art. 1619 du Code Civil. Si, toutefois, l'écart dépasse ce taux, la garantie due par le propriétaire devra sortir ses effets sans qu'il puisse s'y soustraire à la faveur d'une clause d'exonération inscrite dans le bail.

ART. Isexies.

Insérer un article Isexies rédigé comme suit :

« § 1. — L'article 1772 du Code Civil est abrogé.

» § 2. — L'article 1773 du Code Civil est remplacé par » le texte ci-après :

« Est nulle, toute disposition contractuelle par laquelle le » preneur d'un bien rural renonce en tout ou en partie aux » droits que lui confèrent les articles 1722, 1769 et 1770. »

Justification: Les articles 1722, 1769, 1770 et 1771 du Code Civil règlent les droits et obligations réciproques du bailleur et du fermier en matière de cas fortuits, tant en ce qui concerne le fonds que les récoltes que celui-ci a produites. Ils prévoient, notamment, la faculté pour le fermier de demander, dans certains cas, une diminution du fermage.

Les articles 1772 et 1773 du Code Civil permettaient, toutefois, aux parties contractantes de stipuler que le preneur serait chargé des cas fortuits ordinaires tels que grêle, feu du ciel ou gelée, à l'exclusion des cas fortuits extraordinaires tels que les ravages de la guerre.

L'amendement proclame la nullité de pareilles clauses.

ART. Iquinquies.

Een artikel Iquinquies invoegen luidend als volgt :

« Artikel 1765 van het Burgerlijk Wetboek wordt met » den volgende tekst aangevuld :

« Is evenwel nietig, elk contractueel beding dat er toe » strekt den verpachter te ontlasten van de vrijwaring be- » treffende den omvang zooals deze bij artikel 1619 wordt » bepaald. »

Verantwoording: Het is billijk, dat de verpachter op wien de verplichting rust het goed af te leveren, verantwoordelijk gesteld wordt voor den juiste omvang. Ongetwijfeld moeten de kleine verschillen tusschen de in het contract uitgedrukte oppervlakte en den werkelijken omvang van het bedrijf geen aanleiding geven tot aanpassing van den pacht prijs. Men moet, te dien opzichte, de gelegenheden tot betwistingen tusschen eigenaars en pachters vermijden door het bij artikel 1619 van het Burgerlijk Wetboek voorziene maximum forfaitaire bedrag van 1,20 te aanvaarden. Indien, evenwel, het verschil dit bedrag overschrijdt moet de door den eigenaar verschuldigde vrijwaring in werking treden zonder dat deze zich daaraan kan onttrekken onder begunstiging van een ontlastingsclausule welke in de pacht ingeschreven is.

ART. Isexies.

Een artikel Isexies invoegen luidende als volgt :

« § 1. — Artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek » wordt ingetrokken.

» § 2. — Artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek » wordt door den volgende tekst vervangen :

« Is nietig, elk contractueel beding waarbij de huurder » van een landeigendom, geheel of gedeeltelijk, afstand » doet van de rechten die hem bij de artikelen 1722, 1769 » en 1770 verleend worden. »

Verantwoording: De artikelen 1722, 1769, 1770 en 1771 van het Burgerlijk Wetboek regelen de wederzijdsche rechten en verplichtingen van den verpachter en den pachter inzake toeval, zóó wat het erf zelf betreft als wat betreft de oogsten die het opbrengt. Zij voorzien, o.m., voor den pachter de mogelijkheid, in sommige gevallen, een vermindering van den pacht prijs te vragen.

De artikelen 1772 en 1773 van het Burgerlijk Wetboek lieten evenwel aan de contracteerende partijen toe te bepalen dat de pachter den last van het gewone toeval, zooals hagel, bliksem of vorst op zich zou nemen, bij uitsluiting van het buitengewone toeval zooals de verwoestingen van den oorlog.

Het amendement verklaart dergelijke bepalingen nietig.

ART. 6.

Compléter l'article 6 du projet par le texte ci-après :

« Le § 6 de l'article 1778 du Code Civil est remplacé » par le texte suivant :

« Si le bail a pour objet un bien rural dont la superficie » atteint au moins un hectare ou qui comporte un bâti- » ment d'exploitation ou d'habitation, un état des lieux » devra obligatoirement être dressé dans les trois mois » de la conclusion du bail au plus tard. A défaut d'accord » des parties sur les termes de cet état, le juge de paix, » sur simple requête de la partie la plus diligente, remise » à ce magistrat avant l'expiration de ce délai, désignera » 1 ou 2 assesseurs agricoles de son siège pour dresser » l'état des lieux. Celui-ci sera notifié par la partie requé- » rante à l'autre partie par lettre recommandée ou par » exploit d'huissier. Il est réputé contradictoire et n'est » pas susceptible d'appel. A défaut par les parties ou par » l'une d'elles de s'adresser au juge de paix aux fins pré- » vues ci-dessus, le fermier sera présumé, nonobstant » toute preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où » il se trouve à l'expiration du bail. »

Justification : En rendant obligatoire l'établissement d'un état des lieux pour les exploitations relativement importantes le projet tend à éviter, dans la mesure du possible, les litiges entre bailleurs et fermiers à l'occasion de la détermination des indemnités de sortie dues éventuellement à l'expiration du bail.

ART. 7.

A l'article 7 du projet il y a lieu de lire au texte français :

« L'article 1766bis »... au lieu de l' « article 1776bis »...

ART. 8.

L'article 8 du projet est complété par le texte suivant :

« Le Roi pourra, en outre, préciser la fonction des asses- » seurs, leur mode de désignation, la procédure relative à » leur intervention et, éventuellement, la mise à charge » des parties litigantes de tout ou partie des frais y affé- » rents. »

ART. 6.

Artikel 6 van het ontwerp met den volgende tekst aanvullen :

« § 6 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt » door den volgende tekst vervangen :

« Indien de pacht een landeigendom betreft waarvan de » oppervlakte ten minste één hectare bedraagt of die een » woonhuis of een bedrijfsgebouw omvat moet, ten hoog- » ste binnen drie maanden volgend op het sluiten van » de pacht, verplicht een plaatsbeschrijving worden op- » gemaakt. Indien de partijen nopens de bewoordingen » van deze plaatsbeschrijving geen akkoord bereiken, zal » de vrederechter bij eenvoudig verzoekschrift tot hem ge- » richt door de meest naartijge partij vóór het verstrijken » van gezegden termijn, één of twee landbouw-bijzitters » van zijn rechtbank aanwijzen om de plaatsbeschrijving » op te maken. Deze zal door de verzoevende partij aan » de andere partij betekend worden bij aangeteekend » schrijven of bij deurwaardersexploot. Zij wordt als con- » tradictoir beschouwd en is niet vatbaar voor beroep. » Indien de partijen of één er van in gebreke blijven » zich, met het hooger voorziene doel tot den vrederech- » ter te wenden, wordt de pachter, niettegenstaande elk » tegenbewijs geacht het goed ontvangen te hebben in den » staat waarin het zich bevindt bij het verstrijken van de » pacht. »

Verantwoording : Het opmaken van een plaatsbeschrijving voor de betreffende belangrijke bedrijven wordt door het ontwerp verplicht gemaakt ten einde in de mate van het mogelijke de betwistingen te vermijden welke tusschen verpachters en pachters kunnen oprijzen ter gelegenheid van het vaststellen van de eventueel bij het verstrijken van de pacht verschuldigde vergoedingen.

ART. 7.

In artikel 7 van het ontwerp moet in den Franschen tekst gelezen worden :

« L'article 1766bis »... in plaats van « L'article 1776bis »...

ART. 8.

Artikel 8 van het ontwerp met den volgende tekst aanvullen :

« Daarenboven kan de Koning de taak van de bijzitters, » de wijze hunner benoeming, de procedure betreffende » hun tussenkomst en eventueel het ten laste leggen van » de gedingvoerende partijen van geheel of een deel van » de daarop betrekking hebbende kosten nader bepalen. »

ART. 9.

L'article 9 du projet est complété par le texte suivant :

« *La disposition de l'article 3 de la présente loi relative*
» *au bail écrit ne s'applique pas aux baux en cours.* »

Le Ministre de l'Agriculture,

R. LEFEBVRE.

ART. 9.

Artikel 9 van het ontwerp met den volgende tekst aanvullen :

« *De bepaling van artikel 3 dezer wet betreffende de*
» *geschreven pacht is niet toepasselijk op de loopende*
» *pachten.* »

De Minister van Landbouw,

R. LEFEBVRE.
