

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

11 JUIN 1946.

PROJET DE LOI

modifiant la législation sur le bail à ferme.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE L'AGRICULTURE (1)

PAR M. BLAVIER.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le 7 mars 1929, fut mise en application une nouvelle loi sur le bail à ferme. Cette loi eut le mérite d'établir un terme de neuf années pour la première occupation. Pour la partie wallonne du Pays, les baux de neuf années étaient de loin le plus grand nombre. Il n'en était pas de même pour la partie flamande.

Le bail de neuf années a permis aux cultivateurs, qui avaient ainsi quelques années de sécurité dans l'occupation du bien loué, de pousser plus facilement à une production plus importante par un travail mieux approprié et une plus grande utilisation d'engrais. A l'application, on s'est rendu compte que cette loi ne pouvait donner un maximum de rendement. L'occupation de neuf années, sans certitude de continuer l'exploitation, le délai expiré, amenait toujours un nombre d'années plus ou moins creuses au début et à la fin du bail. Ces années de rendement moindre étaient un malheur pour l'occupant qui perdait un rapport sérieux pendant un long temps, pour le proprié-

(1) Composition de la Commission de l'Agriculture : MM. Heyman, président; Couplet, Develter, Discry, François, Héger, Steps, Streel, Supré, Van den Eynde, Van Royen. — Baccus, Blavier, Chalmet, De Pauw, Diriken, Fiévet, Jacques, Juste. — Bonenfant, Van Hoorick. — Vreven.

Voir :

42 : Projet de loi.
48, 51, 69, 75, 90 : Amendements.

11 JUNI 1946.

WETSONTWERP

houdende wijziging van de wetgeving
betreffende de landpacht.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE LANDBOUW (1) UITGEBRACHT

DOOR DEN HEER BLAVIER.

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

Op 7 Maart 1929, werd een nieuwe wet betreffende de landpacht in werking gesteld. Deze wet had de verdienste een duur van negen jaar vast te stellen voor de eerste inbruikneming. In het Waalsch gedeelte van het Land, waren de pachten van negen jaar veruit het talrijkst. Dit was niet het geval in het Vlaamsch gedeelte.

De pacht van negen jaar heeft aan de landbouwers die aldus eenige jaren ongestoorde inbezitneming van het gehuurde goed voor zich hadden, toegelaten op een hooger productie aan te sturen door een meer aangepasten arbeid en een grooter gebruik van meststoffen. Bij de toepassing heeft men er zich rekenschap van gegeven, dat deze wet het maximumrendement niet kon geven. De ingebruikneming van negen jaar die geen zekerheid biedt omtrent de voortzetting van de uitbating, eenmaal de termijn verstreken is, bracht steeds een aantal jaren van minder of meerder lage productie bij den aanvang en bij het einde van de pacht. Deze jaren van lager rendement waren een ongeluk

(1) Samenstelling van de Commissie voor den Landbouw : de heeren Heyman, voorzitter; Couplet, Develter, Discry, François, Héger, Steps, Streel, Supré, Van den Eynde, Van Royen. — Baccus, Blavier, Chalmet, De Pauw, Diriken, Fiévet, Jacques, Juste. — Bonenfant, Van Hoorick. — Vreven.

Zie :

42 : Wetsontwerp.
48, 51, 69, 75, 90 : Amendementen.

taire, dont le montant du loyer était influencé par cet élément de moindre rendement, et pour le pays qui devait acheter à prix d'or à l'étranger une certaine quantité de denrées agricoles que nous pouvions produire.

Dès 1933, des projets de loi furent déposés pour apporter remède à cette situation. De 1933 à 1938, un nombre important de projets ont vu le jour. Les journaux quotidiens, les journaux professionnels ont écrit, à ce sujet, de nombreux articles. La volonté de modifier la loi de 1929 existait incontestablement. A l'unanimité, le Parlement a voté plusieurs années consécutives une loi pour proroger d'une année les baux en cours, afin de permettre d'établir une loi nouvelle sur le bail à ferme.

En 1939 et 1940, la Commission de l'agriculture a tenu de très nombreuses réunions pour mettre au point un projet de loi. On allait aboutir, la première épreuve du projet avait été distribuée, quand le Ministre de l'Agriculture de l'époque a annoncé le dépôt d'un nouveau projet par le Gouvernement.

La guerre est alors arrivée.

A la fin des événements, un arrêté royal fut publié prorogeant de deux ans après la fin de la guerre, l'échéance de tous les baux en cours dont le renom avait été donné. Nous arrivons au terme de cet arrêté. Le nombre des renoms donnés est très important. Demain, qu'arrivera-t-il ? Nous devons éviter cette désorganisation, dont les conséquences seraient bien malheureuses pour l'économie nationale. Après une dizaine de réunions, profitant du travail préparé en 1939, la Commission s'est ralliée unanimement au projet qui vous est soumis.

Quels sont les grands principes sur lesquels la Commission s'est arrêtée :

1° Rendre le bail d'une longue période obligatoire et renouvellement automatique pour la même période avec faculté pour le preneur de résilier le bail avec préavis d'un an après la première période expirée.

2° Création d'un organisme judiciaire compétent pour régler les conflits entre propriétaires et locataires.

3° Faculté pour les deux parties de demander tous les trois ans, révision du taux du fermage.

4° Réglementer les baux en nature.

5° Faculté pour le propriétaire après renom de deux ans d'occuper sa ferme pour la cultiver lui-même, la faire cultiver par ses ascendants ou ses descendants ou de faire partir son locataire pour un motif sérieux.

6° Etablissement obligatoire d'un état contradictoire des lieux.

7° Bien définir toutes les règles pour les travaux faits par les locataires pour améliorer le bien quand le propriétaire s'y refuse.

pour den pachter die een aanzienlijke opbrengst gedurende een langen tijd verloor, voor den eigenaar, voor wien de pacht prijs den invloed van deze minderopbrengst onderging en voor het land, dat tegen goudwaarde in den vreemde een zekere hoeveelheid landbouwproducten moest aankopen, die wij konden voortbrengen.

Reeds in 1933, werden wetsontwerpen ingediend om dezen toestand te verhelpen. Van 1933 tot 1938, zag een groot aantal ontwerpen het licht. In de dagbladen, de vakbladen, zijn over dit onderwerp talrijke artikelen verschenen. De wil om de wet van 1929, te wijzigen bestond onbetwistbaar. Verschillende naeenvolgende jaren heeft het Parlement een wet aangenomen om de loopende pachten met een jaar te verlengen, ten einde intusschen een nieuwe wet op de landpacht te kunnen opmaken.

In 1939 en 1940, heeft de Commissie voor den Landbouw talrijke vergaderingen gehouden om een wetsontwerp uit te werken. Men was op het punt een uitslag te bereiken, en de eerste drukproef van het ontwerp was reeds rondgedeeld, toen de toenmalige Minister van Landbouw de indiening van een nieuw ontwerp door de Regeering aankondigde.

Daarop kwam de oorlog.

Na de gebeurtenissen, werd een Koninklijk besluit genomen waarbij de verval dag van al de loopende pachten, waarin opzeg was gegeven, tot twee jaar na het einde van den oorlog was verlengd. Dit besluit loopt ten einde. Het aantal opzeggingen die gegeven werden, is zeer groot. Wat zal er morgen gebeuren ? Wij moeten elke ontwrichting vermijden, waarvan de gevolgen zeer ongelukkig zouden zijn voor 's lands bedrijfsleven. Na een tiental vergaderingen, heeft de Commissie het ontwerp dat U thans onderworpen is, eenparig goedgekeurd.

Welke zijn de groote beginselen waarvan de Commissie uitgaat ?

1° De verplichting opleggen van een pacht van langen duur en automatische hernieuwing, voor denzelfden duur, met mogelijkheid voor den pachter om de pacht op te zeggen met opzegging van een jaar, nadat de eerste termijn verstreken is.

2° De oprichting van een rechterlijk organisme bevoegd om de betwistingen te beslechten tusschen eigenaars en pachters.

3° Het recht voor de twee partijen, om de drie jaar, herziening van den pacht prijs te vragen.

4° De regeling van de pachten in natura.

5° Het recht voor den eigenaar om, na opzegging van twee jaar, zijn hoeve in gebruik te nemen ten einde ze zelf uit te baten of ze te laten uitbaten door zijn ascendenten of afstammelingen of ook nog om zijn pachter om een ernstigen reden uit te drijven.

6° De verplichting een tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te maken.

7° De nauwkeurige vaststelling van al de regelen voor de werken door de pachters uitgevoerd met het oog op de verbetering van het goed, wanneer de eigenaar zich er tegen verzet.

8° Ne plus laisser mettre à charge des locataires, les impôts qui devraient être payés par le propriétaire.

9° Faire disparaître des baux, quantité de clauses qui restreignaient le champ d'application de certains articles du Code Civil.

Nous étudierons tous les changements dans la partie suivante du rapport.

EXAMEN DES ARTICLES.

ARTICLE PREMIER.

L'article 1709 du Code Civil donne la définition du contrat de louage des choses. L'article 1709bis que l'on ajoute au Code Civil détermine les conditions spéciales pour établir, pour les baux à ferme, le payement par référence aux denrées. Ce système de payement, établi par référence à une ou plusieurs denrées, a donné lieu, dans la pratique, à bien des ennuis. Dans la commune intention des parties, la stipulation en question tend à établir une corrélation entre le loyer payé par le preneur et les recettes normales de l'exploitation. Cette conception était très saine. Ce serait une augmentation ou une diminution automatique des fermages suivant que les prix sont en hausse ou en baisse. Mais, bien souvent, le but n'est atteint que partiellement ou pas du tout pour l'une comme pour l'autre des parties.

Exemple. — Quand la valeur des baux est établie sur la base du prix d'une seule denrée, il est évident que pareils baux constituent un danger. En effet, le prix de cette unique denrée de référence peut subir, dans le cours de l'année, des influences qui amènent une forte augmentation ou diminution des prix. Le fermage en est influencé dans les mêmes proportions, vu que c'est la seule denrée de référence. Le prix des autres denrées ne peut jouer le rôle de volant régulateur. Ce genre de bail peut faire perdre au propriétaire comme au locataire, des sommes considérables et même mettre l'exploitation en péril.

Les conséquences peuvent aussi être très graves quand les baux prennent pour base des marchandises qui ne sont pas produites dans la région. Se rend-on bien compte des dangers de pareil bail fait en Campine avec, comme référence, le prix de la betterave sucrière ?

N'en est-il pas de même si les baux se réfèrent à d'autres prix que ceux qui sont réellement touchés par le preneur pour la marchandise ? C'est le cas, par exemple, quand le prix du froment est celui du produit rendu au moulin. De nombreux baux sont ainsi libellés. On introduit donc là un élément nouveau : le prix du transport, qui n'a rien à voir et qui augmente le prix réel de la denrée et le prix du fermage. Autre cas : N'a-t-on pas connu, au Parlement, bien des discussions sur le fait que les subsides don-

8) Dat de belastingen die door den eigenaar zouden moeten betaald worden, niet langer ten laste van de pachters zouden vallen.

9° Uit de pachtcontracten talrijke bedingen weg te laten, die het toepassingsgebied van sommige artikelen van het Burgerlijk Wetboek beperkten.

Wij zullen al de wijzigingen bestudeeren in het tweede deel van dit verslag.

ONDERZOEK DER ARTIKELEN.

EERSTE ARTIKEL.

Artikel 1709 van het Burgerlijk Wetboek geeft de bepaling van het huurcontract van goederen. Artikel 1709bis, dat aan het Burgerlijk Wetboek wordt toegevoegd, bepaalt de bijzondere voorwaarden om, voor de landpachten, de betaling vast te stellen met verwijzing naar waren. Dit betalingssysteem met verwijzing naar een of meer waren heeft, in de praktijk, aanleiding gegeven tot veel ongemakken. Het ligt in de bedoeling van beide partijen door dit beding een onderling verband te leggen tusschen den door den huurder betaalden pacht prijs en de normale inkomsten van het bedrijf. Deze opvatting is ten zeersten gezond. Op de vermindering of de stijging der prijzen zou automatisch een vermindering of verhooging der pacht prijzen volgen. Heel dikwijls echter wordt het doel, zoo voor de eene als voor de andere partij, slechts gedeeltelijk of helemaal niet bereikt.

Voorbeeld. — Het is klaarblijkend dat, wanneer de waarde van de pachten wordt bepaald op grondslag van den prijs van één enkele waar, dergelijke pachten een gevaar zijn. De prijs van die eenige referentiewaar kan, inderdaad, in den loop van het jaar, invloeden ondergaan die een sterke stijging of daling der prijzen ten gevolge hebben. De pacht prijs wordt er in dezelfde verhoudingen door beïnvloed, aangezien het de eenige referentiewaar is. De prijs van de andere waren kan de rol van regulator niet vervullen. Dit soort van pacht kan, zoowel aan den eigenaar als aan den huurder, belangrijke verliezen berokkenen en zelfs het bedrijf in gevaar brengen.

De gevolgen kunnen ook zeer ernstig zijn wanneer men als grondslag van de pachten, waren neemt die niet in de streek geproduceerd worden. Geeft men zich goed rekenschap van de gevaren van een dergelijke pacht overeenkomst afgesloten in de Kempen met, als verwijzing, den prijs van de suikerbiet ?

En is het niet evenzoo gesteld met de pacht prijzen bepaald met verwijzing naar andere prijzen dan deze die werkelijk door den huurder voor de waar worden ontvangen ? Dit is, bij voorbeeld, het geval wanneer de prijs van de tarwe deze is van de waar, afgeleverd aan den molen. Veel pacht overeenkomsten werden op die wijze opgemaakt. Daar wordt dus een nieuw element ingebracht, nl. de prijs van het vervoer, die hier niets te zien heeft en die den werkelijken prijs van de waar en den pacht prijs

nés pour pousser à la culture du froment, par exemple, allaient réellement aux propriétaires au lieu des locataires ?

Pour faire rendre le maximum d'effets utiles à ce genre de baux, le projet prévoit différentes conditions, à savoir :

1° Les denrées prises comme référence doivent être produites dans la région où le bien est situé.

2° Chaque denrée de référence ne peut être prise que pour un tiers au maximum de la valeur totale du fermage. Trois denrées au moins devront donc intervenir pour un fermage complet en nature. Le bail peut être conclu partie en espèces et partie par référence à des marchandises.

3° Le prix des denrées de référence sera le prix officiel si celui-ci est établi. S'il n'y a pas de prix officiel, ce sera le prix régional qui sera pris pour base. Le prix régional est celui de la marchandise prise à la ferme sans surcharge de frais de transport et autres. Il est bien entendu que les primes ou subventions allouées par les pouvoirs publics pour la culture, la production, etc., n'entrent pas en ligne de compte pour déterminer le prix du fermage.

4° On fixe, comme prix à prendre en considération, le prix moyen des denrées de référence pendant l'année qui précède l'échéance, à moins d'une stipulation contraire qui réduise le délai établi par la loi.

Afin de régulariser tous les baux en denrées qui sont en cours, et qui ne sont pas établis comme le veulent les dispositions de la présente loi, le Juge de Paix du lieu où le bien est affermé, saisi par l'une des parties, devra établir le fermage nouveau eu égard aux dispositions de la loi actuelle. Cette dernière disposition n'est applicable obligatoirement qu'à la prochaine échéance, selon les dispositions d'un alinéa de l'article 9. Au plus tard un an après la mise en application de la loi, cette disposition sera donc entièrement appliquée.

ART. 1bis.

C'est un article nouveau, 1709ter, à ajouter au Code Civil.

On a toujours soulevé et discuté la question des impôts et de leurs additionnels qui devraient être payés par les propriétaires et qui étaient mis à charge des locataires. Les impôts mis à charge du preneur l'exposaient à bien des ennuis et surtout à l'insécurité quant aux obligations réelles qu'il devrait supporter. Certes, au moment de la conclusion du bail, il savait ce à quoi il s'engageait. Mais les impôts et leurs additionnels, loin d'être immuables,

verhoogt. Ander geval: werden er hier in het Parlement niet talrijke besprekingen gehouden over het feit, dat de toelagen, die werden gegeven om de tarweteelt bij voorbeeld aan te moedigen, in werkelijkheid naar de eigenaars gingen in plaats van naar de huurders ?

Om aan dit soort van pachten een maximum van nuttige uitwerking te verzekeren, voorziet het ontwerp verschillende voorwaarden, te weten :

1° De waren die als referentie worden genomen, moeten geproduceerd worden in de streek waar het goed gelegen is.

2° Elke referentiewaar mag slechts worden in aanmerking genomen voor ten hoogste één derde van de totale waarde van den pacht prijs. Voor het bepalen van een volledige pacht prijs in natura, zal er dus met ten minste drie waren worden rekening gehouden. De pacht overeenkomst mag worden afgesloten, gedeeltelijk in speciën en gedeeltelijk met verwijzing naar koopwaren.

3° De prijs van de referentiewaren is de officieele prijs, indien deze vastgesteld is. Indien er geen officieele prijs is, wordt de prijs van de streek tot grondslag genomen. De prijs van de streek is de prijs van de koopwaar afgehaald op de hoeve, zonder toevoeging van vervoerkosten of andere. Natuurlijk worden de premiën en toelagen, door de openbare besturen voor de teelt, de productie, enz., verleend, niet in aanmerking genomen voor het vaststellen van den pacht prijs.

4° Als prijs die in aanmerking wordt genomen, neemt men den gemiddelden prijs van de referentiewaren gedurende het jaar, dat den vervaldag voorafgaat, tenzij er een strijdig beding is voorzien waarbij de door de wet vastgestelde termijn wordt verminderd.

Teneinde alle loopende pacht overeenkomsten in waren, die niet opgemaakt zijn overeenkomstig de bepalingen van deze wet, in orde te brengen, zal de Vrederechter van de plaats waar het verhuurde goed gelegen is — daartoe door een van de partijen aangezocht — den nieuwen pacht prijs bepalen met inachtneming van de bepalingen van de huidige wet. Deze laatste bepaling wordt, evenwel, slechts verplicht van toepassing bij den eerstvolgenden vervaldag, overeenkomstig de bepalingen van een alinea van artikel 9. Deze bepaling zal dus volledig toegepast zijn, ten laatste één jaar na het inwerking treden van de wet.

ART. 1bis.

Dit is een nieuw artikel 1709ter, dat aan het Burgerlijk Wetboek wordt toegevoegd.

De kwestie van de belastingen en hun opcentimes, die door de eigenaars zouden moeten worden betaald maar ten laste van de huurders worden gelegd, wordt steeds opnieuw opgeworpen en besproken. De belastingen, die ten laste gelegd zijn van den huurder, stelden dezen bloot aan veel onaangenaamheden en lieten hem steeds in onzekerheid nopens de werkelijke verplichtingen die hij op zich zou moeten nemen. Zeker, op het oogenblik van het afsluiten

s'aggravaient chaque année. C'était une aggravation de charges continuelles qui grevait de plus en plus le prix de revient.

Afin de mettre un terme à cette longue agitation, tous ces impôts seront mis à l'avenir à charge du propriétaire. Pour les baux en cours, qui contenaient cette clause, celle-ci est réputée non écrite. Cette question sera donc réglée dès la mise en application de la loi. Toutefois, afin que personne ne soit lésé, l'article 9 du projet actuel prévoit une possibilité de révision du fermage à la demande du bailleur. Cette révision du taux du fermage se comprend aisément. Il y a bien des cas où l'on a tenu compte du montant des impôts à payer pour établir le prix de location. Ce n'est donc qu'une question de justice. Il est clair aussi que c'est ce seul élément qui peut motiver actuellement cette demande et que la modification du taux du fermage ne peut tenir compte que de la valeur de cet élément lors de la conclusion du bail en cours.

ART. 1ter.

L'article 1714 du Code Civil, marquant le principe du bail qui peut être écrit ou oral, comportera à l'avenir une restriction en matière de bail à ferme. Elle sera formulée sous un deuxième alinéa de cet article 1714 du Code Civil.

Le bail devra être écrit à peine de nullité pour les biens d'un hectare au moins. L'existence du bail écrit mettra fin à bien des discussions entre bailleurs et preneurs. Il protège spécialement le preneur. On a considéré que les baux écrits, pour des propriétés de moins d'un hectare allaient compliquer la question par une trop grande multiplicité dans le nombre des baux. Le bail est aussi obligatoirement écrit, quand il y a des bâtiments d'habitation ou d'exploitation, même s'il y a moins d'un hectare de terrain, car alors, cela prend incontestablement la forme d'une exploitation agricole.

Toute modification au bail écrit intervenue au cours de celui-ci, doit se faire par écrit.

Afin d'obliger le bailleur à faire des baux écrits, bref, de respecter la loi, on lui oppose que la nullité du bail pourra être invoquée par le preneur ou ses ayants-droits si le bail n'est pas écrit.

Un alinéa du deuxième paragraphe de l'article 9 stipule que cette disposition du bail écrit ne s'applique qu'aux baux conclus depuis l'entrée en vigueur de la loi.

ART. 1quater.

Dans bien des baux à ferme, on trouve une disposition qui fait perdre au preneur le bénéfice de la disposition

van de pachtovereenkomst wist hij waartoe hij zich verbond. Maar verre van onveranderlijk te blijven, verzwaaarden de belastingen en hun opcentimes van jaar tot jaar. Deze voortdurende verzwaring van de lasten bezwaarden steeds meer en meer den kostenden prijs.

Om een einde te maken aan die onzekerheid, zullen al die belastingen voortaan ten laste worden gelegd van den eigenaar. Die bepaling wordt, wat de loopende pachtovereenkomsten betreft, als ongeschreven beschouwd. Die kwestie zal dus geregeld zijn, zoodra de wet van toepassing wordt. Opdat, evenwel, niemand zou benadeeld worden, voorziet artikel 9 van het huidig ontwerp een mogelijkheid van herziening van den pachtprijs op aanvraag van den verhuurder. Die herziening van het bedrag van den pachtprijs is te begrijpen. In veel gevallen werd, bij het vaststellen van den huurprijs, rekening gehouden met het bedrag van de te betalen belastingen. Dit is dus slechts een kwestie van rechtvaardigheid. Het is duidelijk dat, op dit oogenblik, een dergelijke aanvraag alleen op dit element kan worden gegrond en dat men, bij de wijziging van het bedrag van den pachtprijs, slechts rekening mag houden met de waarde van dit element bij het afsluiten van de loopende pacht.

ART. 1ter.

Artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek, waarin wordt bepaald, dat men kan verhuren of bij geschrift of mondeling, zal voor de toekomst een beperking behelzen, wat de landpacht betreft. Die bepaling zal het voorwerp uitmaken van een tweede alinea van dit artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek.

De pacht moet, op straffe van nietigheid, geschreven zijn voor de goederen waarvan de oppervlakte ten minste 1 hectare bedraagt. Het bestaan van een geschreven pacht, zal een einde maken aan menige betwisting tusschen verhuurders en huurders. Zij beschermt vooral den huurder. Men was van oordeel, dat de geschreven pachten, voor goederen die minder dan 1 hectare bedragen, de kwestie zouden bemoeilijken door een te groote uitbreiding van het aantal pachten. De pacht moet insgelijks geschreven zijn, wanneer het gaat over een woonhuis of een bedrijfsgebouw, zelfs indien de oppervlakte van den grond minder dan één hectare bedraagt, daar men, in zulk geval, onbetwistbaar te doen heeft met een landbouwbedrijf.

Elke wijziging aan de geschreven pacht die zich in den loop er van voordoet, moet schriftelijk geschieden.

Om den verhuurder er toe te verplichten geschreven pachten te maken, kortom, de wet te eerbiedigen, wordt hun tegengesteld, dat de nietigheid van de pacht kan worden ingeroepen door den pachter of zijn rechthebbenden indien de pachtovereenkomst niet geschreven is.

Een alinea van de tweede paragraaf van artikel 9 bepaalt, dat die bepaling van de geschreven pachtovereenkomst slechts van toepassing is op de sedert den dag van het in werking treden van de wet gesloten pachten.

ART. 1quater.

In menige pachtovereenkomst komt een bepaling voor die den huurder het genot doet verliezen van artikel 1721

de l'article 1721 du Code Civil qui lui donne la garantie pour tous les vices ou défauts qui réduisent l'usage de la chose louée.

Afin de rétablir le preneur dans ses droits qui découlent de l'article 1721 du Code Civil, on ajoute un paragraphe à cet article.

Par le texte nouveau, on déclare nulles, pour les biens ruraux, pareilles dispositions qui seraient contenues dans les baux en cours. Cette disposition, comme bien d'autres, n'ont été acceptées par le preneur que parce que la loi de l'offre et de la demande était faussée par une pléthore de demandes pour trop peu de fermes à louer. Le preneur devait alors passer sous les fourches caudines imposées par le bailleur. Il est nécessaire de mettre un terme à toutes ces situations.

ART. Iquinquies.

Dans bien des cas, des erreurs de contenance, parfois importantes, sont reprises dans les baux à ferme. Le bailleur y inscrit toujours une clause par laquelle aucune réclamation ne peut être prise en considération pour des erreurs de contenance. C'est encore ici sous une autre forme le même cas que pour l'article précédent. Voulant que toutes ces causes de mésentente disparaissent, on ajoutera un alinéa à l'article 1765 du Code Civil par lequel est nulle toute disposition qui tend à modifier l'application de l'article 1619 du Code Civil.

En vertu de cet article, seules des erreurs dans les contenances de $1/20^e$ en plus ou en moins ne donnent droit à aucun dédommagement. Si la différence dépasse ce taux, la garantie donnée par le Code Civil pour les contenances devra sortir ses effets, même s'il y avait clauses contraires dans le bail.

ART. Isexies.

Cet article nous apporte la suppression de l'article 1772 du Code Civil.

L'article 1773 sera remplacé par un nouvel article qui annule toutes dispositions contractuelles par lesquelles le preneur renonce au bénéfice des articles 1722, 1769 et 1770 du Code Civil.

Les articles 1772 et 1773 du Code Civil permettaient aux parties contractantes de stipuler que le preneur serait chargé des cas fortuits ordinaires tels que grèves, feu du ciel ou gelée, à l'exclusion des cas fortuits extraordinaires tels que ravage de la guerre. Ils sont supprimés. Les articles 1722, 1769 et 1770 du Code Civil règlent les droits et obligations du bailleur et du fermier, en matière de cas fortuits, tant en ce qui concerne le fonds que les récoltes que celui-ci a produit. Ils prévoient, notamment, la faculté pour le fermier de demander, dans certains cas, une diminution des biens. Réduction du champ d'application du Code Civil à faire disparaître.

van het Burgerlijk Wetboek, dat hem een waarborg verschaft voor al de gebreken die het gebruik van het gehuurde goed verminderen.

Ten einde den huurder in zijn rechten te herstellen, voortspruitend uit artikel 1721 van het Burgerlijk Wetboek, wordt een paragraaf aan dit artikel toegevoegd.

Door dien nieuwen tekst, worden de bedingen van dien aard, vervat in de loopende pachten, nietig verklaard, wat de landeigendommen betreft. Dit beding, zoowel als vele andere, werd slechts door den huurder aanvaard omdat de wet van vraag en aanbod was verstoord door een overvloed van aanbiedingen voor een gering aantal te huren pachthoeven. De huurder moest zich dus neerleggen bij de door den verhuurder opgelegde voorwaarden. Het is noodig een einde te maken aan dien toestand.

ART. Iquinquies.

In vele gevallen, komen, soms belangrijke, vergissingen betreffende den omvang voor in de pachtvereenkomsten. De verhuurder lascht er steeds een beding in waardoor geen bezwaar mag worden ingesteld wegens vergissingen omtrent den omvang. Hier geldt, onder een anderen vorm, hetzelfde geval als in het vorig artikel. Om alle aanleidingen tot slechte verstandhouding te doen verdwijnen, wordt aan artikel 1765 van het Burgerlijk Wetboek een alinea toegevoegd, luidens welke nietig is, elk beding dat er toe strekt de toepassing van artikel 1619 van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen.

Krachtens dit artikel, geven alleen de verschillen van omvang die een twintigste meer of minder bedragen geen recht op schadeloosstelling. Indien het verschil dit bedrag overschrijdt, moet de vrijwaring verleend door het Burgerlijk Wetboek voor de omvangen zijn volle uitwerking hebben, zelfs indien tegenstrijdige bedingen in de pacht voorkomen.

ART. Isexies.

Dit artikel voorziet de weglating van artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 1773 zal worden vervangen door een nieuw artikel dat de nietigheid voorziet van al de contractueele bedingen waarbij de huurder afstand doet van het genot van de artikelen 1722, 1769 en 1770 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikelen 1772 en 1773 van het Burgerlijk Wetboek stelden de contracteerende partijen in de gelegenheid te bedingen, dat de pachter den last van het toeval op zich zou nemen, zooals werkstakingen, bliksem of vorst, met uitsluiting van de buitengewone toevallen, zooals de verwoestingen van den oorlog. Deze worden ingetrokken. Bij artikelen 1722, 1769 en 1770 van het Burgerlijk Wetboek worden de wederzijdsche rechten en plichten van verhuurder en huurder geregeld, in zake toeval, zoowel wat het goed betreft als de oogsten die er werden op bekomen. Zij voorzien namelijk dat de pachter, in sommige gevallen, een vermindering van den pacht prijs kan vorderen. De vermindering van het toepassingsgebied van het Burgerlijk Wetboek dient te verdwijnen.

ART. 2.

La loi de 1929 donna la garantie d'une occupation de neuf ans.

A l'expiration de ce terme, lorsque les parties n'y avaient pas mis fin, un préavis de deux ans était suffisant pour mettre fin au bail. Ce délai n'était même que d'un an quand le bailleur, chaque année, renouvelait son renon. Bref, la stabilité pour neuf ans existait et après, c'était fini. Cette loi a eu un bon effet. C'est celui d'établir une occupation certaine de neuf années. L'unité fut donc ainsi réalisée dans tout le pays. Le présent projet modifie le système de 1929. Il adopte la règle du renouvellement de neuf en neuf ans en tenant compte des droits de chacune des parties. Inutile de revenir ici sur la nécessité du bail à long terme.

L'article 1774 du Code Civil sera donc modifié. Malgré les clauses et usages contraires, malgré qu'aucune durée ne soit établie ou qu'elle le soit pour un plus court laps de temps, la durée du bail est fixée obligatoirement à neuf ans. A la fin du bail, son préavis légal donné dans les conditions spéciales déterminées par la loi, le bail recommence pour neuf ans et ainsi de suite à la fin de chaque période. Même après le renon donné régulièrement, si le preneur, à la fin du bail, est laissé en possession du bien loué, un nouveau bail de neuf ans recommence.

En tout temps, le bailleur pourra pourtant mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même le bien ou de le faire exploiter par ses ascendants ou descendants. Il devra, pour cela, observer certaines règles qui sont formulées dans la loi.

Cette faculté paraît être un gros avantage pour le bailleur au détriment du locataire qui aura fait de grosses dépenses d'engrais et autres avant d'être obligé de quitter les lieux. Qu'a voulu la Commission? Un cas précis le fera comprendre. Le propriétaire d'une ferme a un fils aux études. Celui-ci doit les abandonner. Le bail a été signé il y a deux ans. Il reste donc encore sept années à courir avant que le fils ne puisse occuper la ferme, si l'on doit respecter le terme de neuf ans en entier. Le fils aura donc près de 30 ans quand il pourra commencer à travailler et être à même de gagner sa vie pour constituer une famille. Ce sont ces cas spéciaux que la Commission a retenus. Le preneur, dans ce cas, aura toujours deux ans pour trouver une autre ferme et pourra réclamer l'indemnité de plus-value pour les engrais employés non complètement absorbés et pour les améliorations apportées à la ferme.

Si le propriétaire, ses ascendants ou descendants n'ont

ART. 2.

De wet van 1929 verschaft de waarborg van een ingebruikneming van negen jaar.

Na verloop van dien termijn, wanneer de partijen geen einde er aan hadden gemaakt, volstond een opzegging van twee jaar om een einde te maken aan de pacht. Die termijn bedroeg zelfs slechts één jaar, wanneer de verhuurder, ieder jaar, zijn opzegging hernieuwde. Kortom, de stabiliteit bestond voor negen jaar, en daarna was het gedaan. Die wet heeft een goede uitwerking gehad, namelijk een verzekerde ingebruikneming voor negen jaar in te voeren. De eenheid werd aldus over gansch het land bereikt. Het stelsel van 1929 wordt door dit ontwerp gewijzigd. Dit laatste neemt als regel de hernieuwing van negen tot negen jaar, rekening houdend met de rechten van elke partij. Onnoodig hier uit te weiden over de noodzakelijkheid van de pacht op langen termijn.

Artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek zal dus worden gewijzigd. Ondanks de strijdige bedingen en gebruiken, ondanks het feit dat geen enkele duur werd bepaald of een kortere tijdsperiode beslaat, wordt de duur van de pacht verplicht vastgesteld op negen jaar. Na het verstrijken van de pacht, zonder wettelijke opzegging onder de bij de wet bepaalde bijzondere voorwaarden, herbegint de pacht voor negen jaar, en zoo voort na het einde van elke periode. Zelfs nadat de opzegging regelmatig werd gedaan, gaat een nieuwe pacht van negen jaar in, indien de huurder na het verstrijken van de pacht in het bezit wordt gelaten van het gehuurde goed.

De verhuurder kan nochtans te allen tijde, een einde maken aan de pacht om het verhuurde goed zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van aan zijn afstammelingen of bloedverwanten in de opgaande linie over te dragen. Daarvoor zal hij zekere in de wet vermelde regelen moeten in acht nemen.

Dit vermogen lijkt een groot voordeel uit te maken voor den verhuurder ten nadeele van den huurder die groote uitgaven zal hebben gedaan voor den aankoop van meststoffen en andere zaken vooraleer verplicht te zijn geworden de plaatsen te ruimen. Wat heeft de Commissie gewild? Een precies geval zal dit doen uitschijnen. De eigenaar van een hoeve heeft een zoon die studeert. Deze moet zijn studiën laten varen. De pacht werd vóór een paar jaar onderteekend. Zeven jaar zouden er dus nog moeten verlopen, vooraleer de zoon de hoeve zou kunnen betrekken, indien de termijn van negen jaar in zijn geheel dient in acht genomen. De zoon zal dus ongeveer dertig jaar oud zijn wanneer hij zal kunnen beginnen te werken en in staat zal zijn den kost te verdienen om een gezin te stichten. Het zijn die bijzondere gevallen die door de Commissie in aanmerking werden genomen. In zulk geval, zal de huurder steeds over twee jaar beschikken om een andere hoeve te vinden, en hij zal de vergoeding kunnen vorderen wegens de meerwaarde voortspruitend uit de gebezigde en nog niet verteerde meststoffen en uit de aan de hoeve gedane verbeteringen.

Indien de eigenaar, zijn afstammelingen of bloedver-

pas occupé le bien dans les six mois, ou que l'occupation est fictive, le fermier évincé aura le droit de réclamer des dommages et intérêts. Les dommages et intérêts constitueront, dans ce cas, la juste punition pour le bailleur qui aurait voulu tourner la loi. Toutefois, eu égard aux nécessités actuelles 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.

ART. 3.

Celui-ci va nous donner les conditions de préavis.

Il faut remplacer les n^{os} 1, 2 et 3 de l'article 1775 du Code Civil par des dispositions nouvelles. Tout d'abord, en ce qui concerne le préavis de congé, le projet se rallie au système, proposé par les signataires des propositions 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 a été 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 qu'au preneur de trouver une nouvelle exploitation qui lui convienne. Le congé devra indiquer clairement le motif du renon. Celui-ci devra être sérieux. Le preneur qui aura reçu son renon pourra, dans les trois mois, porter l'affaire devant le juge de paix afin de le faire statuer sur la valeur du motif indiqué.

Qu'appelle-t-on motif sérieux ?

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 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, voie de fait, outrages aux mœurs, au préjudice du bailleur ou d'un membre de sa famille résidant avec lui, etc...

A titre exemplatif également, ne peuvent être considérés comme motifs sérieux : l'opinion politique du preneur, sa demande en révision du fermage, sa demande d'indemnité pour dégâts de lapins provenant de la chasse du propriétaire, le refus de donner la location de la chasse de la ferme au propriétaire, le refus de s'affilier à une lai-

wanten in de opgaande linie het verhuurde goed niet in gebruik nemen binnen een tijdsverloop van zes maanden of indien de ingebruikneming fictief is, zal de ontzette pachter recht hebben op schadeloosstelling. De schadeloosstelling zal, in dat geval, de billijke straf uitmaken voor den verhuurder die mocht gepoogd hebben de wet te omzeilen. Gelet, evenwel, op de huidige noodwendigheden die zich tijdens den loop der pachtovereenkomst kunnen voordoen, wordt voorzien dat de vrederechter gansch of een gedeelte van het verhuurde goed als bouwgrond of als grond voor de nijverheid bestemd, kan erkennen.

ART. 3.

Daarin komen de opzeggingsvoorwaarden voor.

N^{os} 1, 2 en 3 van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek dienen door nieuwe bepalingen vervangen. Vooreerst, wat de opzegging betreft, sluit het ontwerp aan bij het stelsel, dat door de ondertekenaars van de voorstellen uitgaande van het parlementair initiatief werd voorgesteld, en dat er in bestaat, den éénigen termijn van twee jaar te vervangen door een verschillenden termijn naar gelang de opzegging uitgaat van den verhuurder of van den huurder. In het eerste geval, zal de opzegging twee jaar bedragen; in het tweede geval, wordt zij teruggebracht tot één jaar. Dit verschil wordt gerechtvaardigd door het feit dat het, over 't algemeen, gemakkelijker is voor den verhuurder om een nieuwen huurder te vinden, dan voor den huurder om een nieuw landbouwbedrijf te vinden dat voor hem is geschikt. De opzegging moet duidelijk de reden er van aangeven. Deze moet ernstig zijn. De pachter, die opzegging bekomt kan, binnen drie maanden, de zaak vóór den vrederechter brengen opdat deze uitspraak zou doen over de waarde die dient gehecht aan aangehaalde reden.

Wat verstaat men door ernstige reden ?

Bij wijze van voorbeeld, weze aangestipt, dat de redenen die aanleiding zouden kunnen geven tot een vordering tot opheffing wegens het feit, dat de huurder in gebreke zou zijn gebleven om zijn wettelijke of contractuele verplichtingen na te komen ten opzichte van den verhuurder, dienen noodzakelijk beschouwd als voldoende ernstig om een opzegging te rechtvaardigen. Hetzelfde geldt wanneer de eigenaar zelf zijn goed in bedrijf wenschte te geven aan een van zijn bloedverwanten in de opgaande linie of afstammelingen; wanneer de huurder, na het afsluiten van de overeenkomst, een veroordeeling heeft opgelopen die de wettelijke ontzetting medebrengt, of werd veroordeeld wegens bedreigingen, beledigingen, laster, eerroof, feitelijkheden, schennis van de goede zeden, ten nadeele van den verhuurder of van een bij dezen inwonend gezinslid, enz.

Insgelijks kan als voorbeeld worden aangehaald, dat niet als ernstige redenen kunnen worden beschouwd : de politieke opinie van den huurder; zijn vraag tot herziening van de pacht; zijn vraag tot schadeloosstelling wegens schade aangericht door konijnen herkomstig van de jacht van den eigenaar; de weigering de huur van de jacht van de hoeve

terie ou autre organisme que le propriétaire désigne, le refus d'acheter ou de vendre les produits de la ferme à des personnes indiquées par le propriétaire, le refus de livrer au bailleur du lait, du beurre, etc..., à prix autre que celui du commerce, etc...

Certains membres de la Commission auraient même voulu remplacer « sérieux » par « graves ». Le même état d'esprit régnait pourtant : c'était celui que le renon donné à un preneur ne puisse être causé par un fait d'une importance relative. Ces changements de locataires, pour des raisons qui ne sont pas sérieuses, iraient à l'encontre directe de la loi : Assurer une occupation de longue durée pour obtenir un rendement maximum.

ART. 4.

Il s'agit d'un article tout nouveau à insérer sous le n° 1775bis du Code Civil. Le bail de longue durée, tel qu'il est compris, nécessite l'obligation de revoir le prix du fermage à période déterminée. Les modifications économiques continues, surtout au lendemain de la guerre, l'instabilité des marchés, etc..., nécessitent une obligation d'adaptation presque automatique du prix des fermages. On le comprend, le critère ne peut être ici déterminé que par la comparaison du rapport entre le prix de revient et le prix de vente des produits, c'est-à-dire la rentabilité agricole, comparée au moment de la demande en révision et lors de la révision précédente.

Mais il faut éviter aussi des demandes de révision de fermage à tout instant et quand la nécessité n'en est pas bien établie. Aussi, la loi ne nous permet la révision que par période triennale et à condition que la rentabilité ait subi une différence de 15 % au moins sur la situation du début du bail ou de la dernière révision du taux.

Afin d'éviter des erreurs, posons un exemple. Une ferme est louée valeur en espèces 60.000 francs. Elle est louée trop cher. En réalité, la rentabilité de cette ferme représente une valeur locative de 50.000 francs. La révision du fermage par suite de la conjoncture économique appliquée par le juge est de 20 % en diminution. On réduit les 60.000 francs prix convenu de location de 12.000 fr., le loyer est fixé alors à 48.000 fr. Si l'on appliquait la diminution sur 50.000 francs, valeur du loyer qui aurait dû être payé, on aurait actuellement 40.000 francs. Ce serait une grosse erreur. Tout système qui ne tiendrait pas compte du prix de fermage convenu donnerait une prime d'encouragement au fermier qui, pour évincer un concurrent lors de la mise en location du bien, aurait offert un fermage exagéré. Une ferme louée trop cher le restera pendant toute l'occupation, à moins que le bailleur ne consente lui-même une diminution sans y être obligé.

aan den eigenaar te geven; de weigering aan te sluiten bij een melkerij of een ander door den eigenaar aangewezen organisme; de weigering, de producten van de hoeve te koopen van of te verkopen aan personen aangeduid door den eigenaar; de weigering, melk, boter, enz. te leveren of af te staan tegen een anderen prijs dan voorzien in den handel, enz...

Sommige leden van de Commissie hadden zelfs het woord « ernstig » door « gewichtig » willen vervangen. Dezelfde geest bezielde nochtans iedereen, namelijk de opvatting, dat de aan een huurder gegeven opzegging niet mocht veroorzaken zijn door een feit van betrekkelijk belang. De veranderingen van huurders om redenen die niet ernstig zijn zouden rechtstreeks ingaan tegen het doel van de wet, te weten : een langdurige inbezitneming verzekeren om een maximum-opbrengst te bekomen.

ART. 4.

Het geldt hier een gansch nieuw artikel, dat onder n° 1775bis in het Burgerlijk Wetboek dient ingelascht. De pacht op langen termijn, zooals zij is opgevat, brengt de verplichting mede, den pacht prijs op bepaalde oogenblikken te wijzigen. De aanhoudende economische wijzigingen, vooral na de oorlogsperiode, de onvastheid van de markten, enz. noodzaken een verplichte nagenoeg automatische aanpassing van den prijs der pachten. Men ziet in, dat het criterium hier slechts kan worden bepaald door de verhouding van de verhouding van den kostenden prijs en van den verkoopprijs van de producten, of met andere woorden, de landbouwentabiliteit, vergeleken op het oogenblik van de vraag tot herziening en bij de voorgaande herziening.

Doch tevens dient voorkomen, dat vragen tot herziening te allen tijde zouden worden gedaan, en wanneer de noodzakelijkheid er van niet goed vaststaat. De wet voorziet daarom slechts de herziening per termijn van drie jaar en op voorwaarde, dat de rentabiliteit met ten minste 15 % werd gewijzigd ten opzichte van den toestand ten tijde van het sluiten van de pacht of van de vorige herziening.

Tot voorkoming van vergissingen, willen wij een voorbeeld aanhalen. Een hoeve wordt, waarde in specien, verhuurd voor 60.000 frank. Die huur is te zwaar. In werkelijkheid, vertegenwoordigt de rentabiliteit van die hoeve een huurwaarde van 50.000 frank. De herziening van de pacht ingevolge de door den rechter toegepaste economische conjunctuur behelst 20 % vermindering. De 60.000 fr., overeengekomen huurprijs, worden met 12.000 frank verminderd, zoodat de huur wordt vastgesteld op 48.000 frank. Indien de vermindering werd toegepast op 50.000 frank, waarde van de huur die men had moeten betalen, dan zou men thans komen tot 40.000 frank. Dit zou een grove vergissing zijn. Elk stelsel, dat geen rekening zou houden met den overeengekomen pacht prijs zou een aanmoediging zijn voor den pachter die, om een mededinger te verdringen bij het te huur stellen van het goed, een overdreven pacht prijs zou hebben aangeboden. Een te duur gehuurde pachthoeve zal het blijven gedurende gansch den inbezitnemings-

Les événements économiques d'après guerre sont de nature à apporter parfois de grands changements dans les prix. Afin d'éviter de se lancer dans une aventure, pour le preneur comme pour le bailleur, le juge pourra surseoir à toutes décisions en demande de révision de fermage jusqu'après la clôture de l'année culturale. Il en sera de même quand le coefficient de 15 % nécessaire est douteux au moment de la demande. La fin de l'année culturale apportera alors la clarté sur la nécessité de la révision du fermage.

ART. 5.

L'article 1776 du Code Civil est remplacé par un article qui confirme, pour les baux à ferme, les dispositions des articles 1754 et 1755 du Code Civil. On y ajoute que le preneur est responsable des dégâts causés par son personnel, gens de maison et animaux. L'article 5 rappelle, en outre, par une référence explicite aux articles 1144 et 1290 du Code Civil, le droit pour les fermiers d'effectuer les réparations nécessaires aux frais du bailleur et de retenir cette somme sur les fermages subséquents. Toute disposition contraire est nulle.

Il en est de même également pour les dispositions de l'article 1720 du Code Civil qui règle l'état de la chose louée et des réparations à faire au cours du bail. Toute disposition contraire du bail est nulle.

ART. 6.

Il n'y a que des modifications légères de mise au point pour le premier paragraphe de l'article 1778 du Code Civil. — Au deuxième alinéa de ce paragraphe, on supprime « sauf pour les plantations, l'indemnité ne peut être supérieure aux dépenses faites par le fermier ». Le bail pouvant être maintenant de très longue durée, cette disposition qui se comprenait avec la loi de 1929 pourrait, avec la loi nouvelle, être de nature à léser considérablement des intérêts.

Au troisième alinéa, on ajoute ces mots « ou si l'autorisation prévue ci-après a été refusée au preneur ». Simple mise au point pour que tous les cas soient bien déterminés. Au cinquième alinéa, on fait la même suppression qu'au deuxième exposé plus haut. On ajoute ensuite à cet alinéa, le cas où le bailleur lui-même supporte les frais de plantation, travaux, etc... non prévus par la loi de 1929. Une révision du fermage peut alors être demandée, mesure qui s'explique par l'augmentation de valeur du bien loué. Dans ce cas, les travaux, plantations, etc... ne peuvent être enlevés au départ du preneur puisque tout a été payé par le bailleur.

termijn, ten ware de verhuurder zelf een vermindering mocht toestaan, zonder daartoe verplicht te zijn.

De naoorlogsche economische gebeurtenissen zijn van dien aard, dat soms groote wijzigingen aan de prijzen worden aangebracht. Om alle avontuur te voorkomen, zoowel voor den huurder als voor den verhuurder, kan de rechter alle beslissingen in zake vragen tot herziening van den pacht prijs verdagen tot na de sluiting van het teeltjaar. Hetzelfde geldt wanneer de noodige coëfficiënt van 15 % twijfelachtig is op het oogenblik van de vraag. Het einde van het teeltjaar zal dan de klaarheid bijbrengen over de noodzakelijkheid van de herziening van de pacht.

ART. 5.

Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door een artikel dat, voor de pachten, de bepalingen bevestigt van artikelen 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek. Er wordt aan toegevoegd, dat de huurder instaat voor de beschadigingen die door zijn personeel, door zijn huisgenooten of door zijn vee worden aangericht. Artikel 5 herinnert, daarenboven, door een uitdrukkelijke verwijzing naar artikelen 1144 en 1290 van het Burgerlijk Wetboek, aan het recht voor de huurders de noodige herstellingen op kosten van den verhuurder te doen en dit bedrag af te houden van de volgende pachtgelden. Elke strijdige bepaling is nietig.

Hetzelfde geldt voor de beschikkingen van artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij de staat van het gehuurde goed wordt geregeld en ook de gedurende den huur tijd uit te voeren herstellingen. Elk strijdig beding van de pachtvereenkomst is nietig.

ART. 6.

Wat de eerste paragraaf van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek betreft, zijn er slechts lichte wijzigingen met het oog op een verbetering van de wet. In de tweede alinea van die paragraaf worden de woorden « behalve voor de beplantingen, mag de vergoeding de door den pachter gedane kosten niet overschrijden » weggelaten. Daar de pacht van zeer langen duur kan zijn, zou die bepaling, die te begrijpen was in de wet van 1929, met de nieuwe wet de belangen van den huurder in hooge mate kunnen schaden.

Aan de derde alinea, worden de woorden « of indien de hierna voorziene toestemming aan den huurder werd geweigerd » toegevoegd. Een eenvoudige verbetering, ten einde alle gevallen duidelijk te omschrijven. In de vijfde alinea, worden dezelfde woorden weggelaten als in de tweede. Aan het einde van deze alinea wordt vervolgens het bij de wet van 1929 niet voorziene geval toegevoegd, dat de verpachter zelf de kosten van de beplanting, de werken, enz., draagt. In dit geval, mag een herziening van den pacht prijs gevraagd worden; die maatregel is uit te leggen door de waardevermeerdering van het verhuurde goed. In dit geval, mogen de werken, de beplantingen, enz., bij het vertrek van den huurder niet weggenomen worden, vermits de verpachter alles heeft betaald.

Autres cas non prévus par la loi de 1929. Si le bailleur refuse de faire les travaux, plantations, etc..., le preneur peut se faire autoriser par le juge de paix qui fixe la nature, le montant des travaux à exécuter et à la fin de ceux-ci, l'état des dépenses. A la fin de l'occupation, le juge fixe l'indemnité à payer au fermier sortant en tenant compte des amortissements.

Afin de laisser entier le droit du preneur, le projet prévoit que toute disposition contraire du bail est considérée comme non écrite.

Le paragraphe 6 de l'article 1778 du Code Civil, qui prévoit, sans obliger, un état des lieux, est remplacé par des dispositions nouvelles qui rendent l'état des lieux obligatoire. En rendant obligatoire un état des lieux pour les exploitations, 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.

A défaut d'accord, c'est le juge de paix qui désigne deux assesseurs pour établir cet état des lieux dans les conditions déterminées par la loi.

Une disposition spéciale de l'article 9, paragraphe 2, dit que cette mesure n'est applicable qu'aux baux conclus depuis l'entrée en vigueur de la présente loi.

On comprend cette restriction, car quel état des lieux peut-on établir pour des biens qui sont occupés parfois depuis de très longues années.

ART. 7.

L'article 1766bis du Code Civil considère comme valables, toutes les clauses qui limitent la libre disposition du fumier de ferme au cours du bail et de la paille pendant les deux dernières années d'occupation. On y ajoute une disposition de restriction pour la paille afin que cette limitation ne puisse être supérieure à la moitié de la production annuelle normale. Cette quantité est jugée suffisante à l'heure actuelle avec l'emploi des engrais qui augmente régulièrement. Le but de tenir la terre en état de fertilité normale est atteint. Il faut dès lors laisser le fermier dans la possibilité de vendre de la paille pour payer les engrais qu'il achète.

ART. 8.

Une juridiction est nécessaire pour régler toute la question des baux à ferme. Le projet confie cette fonction au juge de paix aidé à titre consultatif par deux assesseurs, un fermier locataire et un propriétaire. Un arrêté royal devra préciser clairement les dispositions ayant trait à la nomination aux fonctions d'assesseur, à la procédure à suivre pour leur intervention, pour le montant de leur

Andere gevallen niet voorzien bij de wet van 1929. Indien de verhuurder weigert de werken, de beplantingen, enz., te laten uitvoeren, kan de huurder daartoe machtiging verkrijgen van den Vrederechter, die den aard en het bedrag van de uit te voeren werken bepaalt en aan wien, na de uitvoering, de staat van de uitgaven moet worden voorgelegd. Bij het einde van de inbezitneming, bepaalt de rechter de aan den vertrekkenden pachter te betalen vergoeding, rekening houdend met de afschrijvingen.

Ten einde het recht van den pachter onaangetast te laten, voorziet het ontwerp, dat iedere strijdige bepaling van de pacht als ongeschreven beschouwd wordt.

Paragraaf 6 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek dat, zonder verplichting, een plaatsbeschrijving voorziet, wordt vervangen door nieuwe bepalingen waarbij de plaatsbeschrijving verplichtend wordt gemaakt. Het opmaken van een plaatsbeschrijving voor de bedrijven wordt in het ontwerp verplicht gemaakt ten einde, in de mate van het mogelijke, de geschillen te voorkomen tusschen verhuurders en huurders bij gelegenheid van de vaststelling van de vergoedingen bij vertrek, eventueel verschuldigd bij het verstrijken van de pacht.

Indien geen akkoord wordt bereikt, zal de Vrederechter twee bijzitters aanwijzen om die plaatsbeschrijving op te maken onder de bij de wet bepaalde voorwaarden.

Een bijzondere bepaling van artikel 9, 2^e paragraaf, luidt, dat deze maatregel slechts van toepassing is op de sedert den dag van het in werking treden van de wet gesloten pachten.

De beperking kan men begrijpen, want welke plaatsbeschrijving zou kunnen worden opgemaakt voor goederen die soms gedurende lange jaren in bezit zijn genomen.

ART. 7.

Artikel 1766bis van het Burgerlijk Wetboek beschouwt als geldig de bepalingen welke de vrije beschikking van den stalmest beperken gedurende den pachtijd, of van het stroo gedurende de laatste twee jaren van de inbezitneming. Daaraan wordt een beperkende bepaling toegevoegd voor het stroo, opdat die beperking de helft van de jaarlijksche normale opbrengst van het verhuurde goed niet zou overschrijden. Die hoeveelheid wordt heden ten dage voldoende geoordeeld met het regelmatig toenemend gebruik van meststoffen. Het doel, den grond in een normalen staat van vruchtbaarheid te houden, wordt bereikt. Derhalve, dient de huurder in de mogelijkheid gesteld het stroo te verkoopen om de door hem aangekochte meststoffen te betalen.

ART. 8.

Een rechtsmacht is noodig om gansch het vraagstuk van de pachten te regelen. Door het ontwerp wordt deze functie toevertrouwd aan den vrederechter, met raadgevende stem, bijgestaan door twee bijzitters: een pachter en een eigenaar. Een Koninklijk besluit zal op duidelijke wijze de bepalingen moeten aangeven betreffende de benoeming tot het ambt van bijzitter, de rechtspleging van hun tusschen-

rémunération, qui paiera les frais, etc... L'échelon compétent de l'organisation professionnelle agricole devra être consulté par le Ministre compétent quant au choix des assesseurs qui seront nommés par arrêté royal pour un terme de 5 ans. Leur mandat est renouvelable. Le juge choisira, parmi les assesseurs désignés pour le seconder, les deux assesseurs qui devront siéger.

Le juge dans ses désignations d'assesseurs devra examiner :

1° S'ils n'ont pas un intérêt personnel dans la contestation;

2° Si pendant les trois années qui ont précédé, il n'y a pas eu une action judiciaire ou criminelle entre eux et l'une des parties ou son conjoint ou ses parents ou alliés en ligne directe.

3° S'ils n'ont pas donné un avis écrit dans l'affaire.

4° S'ils ne sont pas patrons, ouvriers, employés, bailleurs ou preneurs de l'une des parties en cause.

Pour régler cette question de compétence, il faut ajouter au *primo* de l'article 3 de la loi du 25 mars 1876, sur la compétence, les dispositions de l'article 8 du projet actuel.

ART. 8bis.

La compétence donnée au juge de paix par l'article 8 nécessite certaines mesures d'application pour la présentation et la réception des requêtes, les conciliations, les assignations si les conciliations n'aboutissent pas, etc... Il est dès lors nécessaire d'ajouter un article 3^{ter} à la loi du 25 mars 1876 sur la compétence pour régler toute cette procédure.

ART. 9.

Des dispositions spéciales doivent être prises pour la mise en application de cette loi. A quelle date et comment va-t-on l'appliquer? Une date devait être fixée avant toute chose, pour éviter toute manœuvre qui pouvait se produire et aurait eu de graves conséquences. Le projet a repris la date du 15 avril 1946, date à laquelle il fut déposé à la Chambre. Toute spéculation fut ainsi rendue impossible. La loi s'applique à tous les baux signés après cette date. Ils devront tous être revus et remis au point en tenant compte des nouvelles dispositions légales.

Elle est applicable à tous les baux en cours avant le 15 avril 1946. Une restriction existe pourtant. Les congés donnés régulièrement avant le 16 avril 1946 sortiront leurs effets. Toutefois, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, les locataires dont le délai du renon n'est pas expiré, pourront en demander l'annulation en vertu des dispositions de l'article 3. En bref, la loi peut s'appliquer à tous ceux dont les baux en cours signés avant le 15 avril

komst, het bedrag van hun bezoldiging, de betaling van de kosten, enz. De bevoegde instantie van de landbouwbedrijfs-groepering zal door den bevoegden Minister moeten geraadpleegd worden, wat betreft de keus van de bijzitters die bij Koninklijk besluit voor een termijn van 5 jaar zullen benoemd worden. Hun mandaat is hernieuwbaar. De rechter zal onder de bijzitters die aangewezen zijn om hem bij te staan, de twee bijzitters kiezen die zullen moeten zetelen.

Bij het aanwijzen van deze bijzitters zal de rechter moeten nagaan :

1° Of zij geen persoonlijk belang hebben bij de betwisting.

2° Of gedurende de drie vorige jaren, een rechtsvordering of crimineele vordering is geschied tusschen hen en een van de partijen of haar echtgenoot of haar bloed- of aanverwanten in rechte linie.

3° Of zij nopens de zaak geen schriftelijk advies hebben uitgebracht.

4° Of zij werkgevers, werklieden, bedienden, verhuurders of huurders zijn van een der betrokken partijen.

Om dit vraagstuk van bevoegdheid te regelen, moet men bij artikel 3, 1°, der wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid de bepalingen voegen van artikel 8 van het huidig ontwerp.

ART. 8bis.

De bevoegdheid door artikel 8 aan den vrederechter verleend, vergt zekere toepassingsmaatregelen voor het indienen en het in ontvangstnemen van de verzoeckschriften, de verzoeningen, de dagvaardingen indien de verzoeningen tot geen uitslag leiden, enz. Het is dan ook noodig een artikel 3^{ter} aan de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid toe te voegen om gansch deze rechtspleging te regelen.

ART. 9.

Er moeten speciale bepalingen worden voorzien voor het in toepassing brengen van deze wet. Op welken datum en hoe zal ze worden toegepast? Ten einde elke mogelijke manœuvre, die ernstige gevolgen zou gehad hebben, te vermijden, moest vóór alles een datum worden bepaald. Het ontwerp heeft den datum overgenomen van 15 April 1946, dag waarop het bij de Kamers werd ingediend. Aldus werd iedere speculatie onmogelijk gemaakt. De wet is toepasselijk op alle pachten die na dien datum werden geteekend. Zij zullen alle moeten herzien worden en in orde gebracht, overeenkomstig de nieuwe wettelijke bepalingen.

Zij is toepasselijk op alle vóór 15 April 1946 loopende pachten. Er is, evenwel, een beperking. De vóór 16 April 1946 regelmatig gegeven opzeggingen zullen hun uitwerking hebben. Nochtans, kunnen de huurders, wier opzeggingstermijn niet verstreken is, binnen de drie maanden die op den datum van het in werking treden van de wet volgen, de vernietiging vragen, op grond van de bepalingen van artikel 3. Kortom : de wet kan toegepast worden op

1946 n'ont pas pris fin avant le jour d'entrée en application de la loi et elle s'applique obligatoirement aux baux signés après cette date.

La révision des baux en nature, en vue de les mettre en concordance avec la loi, devra être faite pour la première échéance qui suit son application.

Pour les baux sans date déterminée, ou dont on ne peut établir la date, il faut alors en établir une pour la régularité de l'application de la loi. Dans ce cas, on a pris comme date de début celle de la première échéance qui suit la mise en application de la loi nouvelle.

Afin de faciliter les mesures d'application du début, l'article 1ter pour les baux écrits et l'article 6 pour l'état des lieux, ne sont applicables que pour les baux conclus à partir de la mise en application de la loi.

Enfin, la question des impôts mis à charge des propriétaires par l'article 1bis, qui a rendu nulles toutes dispositions contraires des baux, doit donner la possibilité de réviser le taux de ces fermages. C'est ce qu'a fait l'article 9.

Le rapport, comme le projet de loi, ont été votés à l'unanimité des membres de la Commission.

Le Rapporteur,

J. BLAVIER.

Le Président,

H. HEYMAN.

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION.

ARTICLE PREMIER.

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

« Art. 1709bis. — § 1. — Le fermage d'un bien rural fixé 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 en denrées ou par référence à une ou plusieurs denrées s'établit sur la base du prix moyen payé aux producteurs dans la région où le bien affermé est situé ; s'il existe pour ces denrées un prix officiel, celui-ci seul sera pris en considération pour l'établissement du fermage. En aucun cas, les primes ou subven-

al diegenen waarvan de loopende pachten, geteekend vóór 15 April 1946, niet verstreken zijn vóór den dag van het in werking treden van de wet, en zij is verplicht van toepassing op de pachten die na dien datum werden onder-teekend.

De herziening van de pachten in natura, ten einde ze in overeenstemming te brengen met de wet, moet gedaan zijn tegen den eersten vervaldag volgend op de toepassing van de wet.

Wat de pachten betreft zonder bepaalden datum of waarvan de datum niet kan worden vastgesteld, moet er, voor de regelmatigheid van de toepassing van de wet, een datum worden bepaald. In dit geval, werd als aanvangsdatum genomen, de datum van den eersten vervaldag volgend op het in werking treden van de nieuwe wet.

Ten einde de toepassingsmaatregelen bij den aanvang te vergemakkelijken, zijn de artikelen 1ter, voor de geschreven pachten, en 6, voor de gesteldheid van de goederen, slechts toepasselijk voor de pachten gesloten na de inwerkingtreding van de wet.

Wat, ten slotte, de kwestie van de belastingen betreft, ten laste van de eigenaars gelegd door artikel 1bis, dat alle strijdige bedingen van de pachten nietig heeft verklaard, moest de mogelijkheid van een herziening van het bedrag van die pachtprizen worden voorzien. Dit is gebeurd in artikel 9.

Het verslag en het wetsontwerp werden eenstemmig door de leden van de Commissie goedgekeurd.

De Verslaggever,

J. BLAVIER.

De Voorzitter,

H. HEYMAN.

TEKST DOOR DE COMMISSIE GOEDGEKEURD.

EERSTE ARTIKEL.

Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1709bis toegevoegd 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 in waren of met verwijzing naar één of meer waren bepaalde pacht prijs wordt vastgesteld op grond van den gemiddelden prijs betaald aan de producenten, in de streek waar het verpachte goed gelegen is ; indien er een officieele prijs bestaat voor deze waren zal deze alleen in aanmerking genomen worden voor de vaststelling van den

tions à la culture ou à la production, éventuellement allouées par les pouvoirs publics, ne pourront être comprises dans la détermination du fermage. Les prix à prendre en considération sont ceux en vigueur pendant les douze mois qui précèdent l'échéance, sauf accord des parties sur une période moins longue. »

» § 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 ».

ART. 1bis.

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

» Est réputée non écrite toute clause du bail mettant à charge du preneur les impôts ou autres charges quelconques, dus par le propriétaire en vertu des lois ou règlements ».

ART. 1ter.

« 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. 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. »

ART. 1quater.

« 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. »

pachtprijs. In geen geval, mogen de premien of toelagen, eventueel door de openbare besturen aan de teelt of aan de productie verleend, in de bepaling van den pachtprijs begrepen worden. De in aanmerking te nemen prijzen zijn deze welke in zwang waren tijdens de twaalf maanden die den vervalldag voorafgaan, behoudens akkoord van de partijen nopens een minder lange periode ».

» § 3. — Een bepaalde waar mag in de berekening van den pachtprijs slechts tusschenkomen tot beloop van ten hoogste één derde van den, op den datum der overeenkomst, in geld uitgedrukten huurprijs. Het saldo mag in specien worden uitgedrukt;

» § 4. — Elke strijdige overeenkomst is nietig. Indien de in waren of met verwijzing naar waren bepaalde pachtprijs 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 pachtprijs bepalen ten aanzien van deze bepalingen ».

ART. 1bis.

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

» Wordt als ongeschreven beschouwd, elk beding van de huurovereenkomst waarbij de belastingen of eender welke andere lasten, welke krachtens de wetten of reglementen door den eigenaar verschuldigd zijn, ten laste van den huurder worden gelegd ».

ART. 1ter.

« 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 ten minste 1 hectare bedraagt of die een woonhuis of een bedrijfsgebouw omvat, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden aangegaan. Deze bepaling is insgelijks toepasselijk op elke wijziging van de overeenkomst welke zich in den loop van de pacht voordoet. De nietigheid van de pacht, bij ontstentenis van geschrift, kan slechts door den pachter of zijn rechthebbenden worden ingeroepen ».

ART. 1quater.

« 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. »

ART. Iquinquies.

« 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 contenance telle qu'elle est définie à l'article 1619. »

ART. Isexies.

« § 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. »

ART. 2.

Le paragraphe 2 ainsi que le 3° 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.

Il en est de même quand à l'expiration du bail, le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé.

Les parties peuvent 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 ou ascendants; dans ce cas, le bailleur devra observer le préavis de congé prévu à l'article 1775; si le propriétaire, ses descendants ou ascendants 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.

Nonobstant toutes conventions contraires, le preneur, moyennant le préavis visé à l'article 1775, aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué avant l'expiration du terme.

« § 3... 3°. — 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

ART. Iquinquies.

« 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 betreffende den omvang zooals deze bij artikel 1619 wordt » bepaald. »

ART. Isexies.

« § 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 artikelen 1722, 1769 » en 1770 verleend worden. »

ART. 2.

De tweede paragraaf alsmede het 3° 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 artikel 1775, gaat bij den afloop van de vroegere pacht, een nieuwe pacht in van negen jaar.

Hetzelfde geldt wanneer, na het verstrijken van de pacht, de huurder blijft en in het bezit wordt gelaten, ondanks de opzegging.

Partijen kunnen 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 of bloedverwanten in de opgaande linie over te dragen; in dit geval moet de verpachter de bij artikel 1775 voorziene opzegging in acht nemen; indien de eigenaar, zijn afstammelingen of bloedverwanten in de opgaande linie het verhuurde goed niet in gebruik nemen binnen een tijdsverloop van zes maanden of indien de ingebruikneming fictief is, heeft de ontzette pachter recht op schadeloosstelling.

Ondanks elke tegenstrijdige overeenkomst, kan de huurder, mits de opzegging voorzien bij artikel 1775 aan de pacht van het gehuurde goed een einde maken vóór het verstrijken van den termijn.

« § 3... 3°. — Op die welke gronden betreffen die gezien hun ligging moeten worden beschouwd als bouwgronden of gronden voor de nijverheid bestemd, mits zij

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 :

« *Nonobstant toutes clauses et 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 émane du bailleur, et une année au moins avant son expiration s'il émane du preneur.* »

» 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 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 révision du fermage pour le triennat suivant, si, depuis la conclusion du contrat ou depuis la précédente révision, la rentabilité des exploitations agricoles a, dans la région où le bien loué est situé, varié de 15 % au moins. Cette variation s'établit par la comparaison entre la situation qui existait à l'époque de la conclusion du bail ou de la révision précédente et celle de l'année au cours de laquelle elle est demandée ».

« Le juge saisi d'une demande de révision de fermage peut ne statuer qu'après clôture de l'année culturale, les parties, en ce cas, étant de nouveau entendues ou dûment appelées par lettre recommandée du greffier ».

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

» La révision 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. »

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.

Alinea's 1, 2 en 3 van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek worden door de volgende bepalingen vervangen :

« *Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik neemt de pacht van landeigendommen waarvan de duur bepaald wordt door de wet of door de overeenkomst, 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.* »

» 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 zij duidelijk de redenen aangeeft en indien deze ernstig zijn. De pachter mag, binnen drie maanden, den vrederechter van de plaats waar het verhuurde goed gelegen is, verzoeken de opzegging te vernietigen. De vrederechter verwerpt de vraag indien hij vaststelt dat de opzegging gegeven werd om een reden die hij ernstig acht. »

ART. 4.

Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1775bis toegevoegd luidend als volgt :

« De partijen hebben het recht, binnen de zes maanden die volgen op het verstrijken van elken termijn van drie jaar, de herziening van den pacht prijs te vragen voor den volgenden termijn van drie jaar, indien, sedert het sluiten van de overeenkomst of sedert de voorgaande herziening, de rentabiliteit van de landbouwbedrijven, in de streek waar het gehuurde goed gelegen is, met 15 % ten minste is gewijzigd. Deze wijziging wordt vastgesteld door vergelijking tusschen den toestand welke bestond ten tijde van het sluiten van de pacht of van de vorige herziening en deze van het jaar in den loop waarvan zij wordt aangevraagd ».

« De rechter bij wien een vraag tot herziening van den pacht prijs voor het loopend jaar wordt aanhangig gemaakt, kan slechts beslissen na sluiting van het teeltjaar, in welk geval, de partijen opnieuw worden gehoord of behoorlijk opgeroepen bij aangeteekend schrijven van den griffier ».

» De aldus vastgestelde herzieningsvoet wordt toegepast op den pacht prijs 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 specien werd bedongen. »

« 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. *Est nulle toute disposition contraire aux prescrits de l'article 1721 du Code Civil.*

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

ART. 6.

Le § 1^{er} et le § 6 de l'article 1778 sont remplacés par les dispositions ci-après :

§ 1. Nonobstant toute convention contraire, le fermier a le droit de faire des plantations, constructions, travaux et tous ouvrages utiles à sa jouissance et conformes à la destination du bien loué.

Si ces plantations, constructions, travaux et ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur, le preneur ne peut les enlever. Le bailleur est tenu de payer au preneur, 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.

S'ils ont été faits sans le consentement écrit du bailleur ou si l'autorisation prévue ci-après a été refusée au preneur, le bailleur doit, au plus tard 3 mois après le congé, faire connaître au preneur sa volonté, soit d'exiger leur enlèvement, soit de les retenir moyennant indemnité.

Tant que le propriétaire n'a pas signifié sa volonté de conserver les plantations, constructions, ouvrages et travaux, et en tous cas à partir de l'expiration du délai ci-dessus, le locataire peut en faire l'enlèvement.

En cas de reprise des plantations, constructions, travaux et ouvrages, le bailleur est tenu, à défaut d'accord entre les parties sur le montant de l'indemnité, de payer au preneur leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination du bien loué.

Le preneur doit rétablir les lieux dans l'état où il les a

« 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. *Is nietig, alle beding dat met de voorschriften van artikel 1721 van het Burgerlijk Wetboek strijdig is.*

» Indien de verpachter weigert de herstellingen die hem opgelegd zijn uit te voeren, kan de huurder de toepassing inroepen van de artikelen 1144 en 1290 van het Burgerlijk Wetboek, niettegenstaande elke strijdige overeenkomst.

ART. 6.

De eerste en de zesde paragraaf van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek worden door de volgende bepalingen vervangen :

§ 1. Ondanks elke strijdige overeenkomst heeft de pachter het recht beplantingen aan te leggen, gebouwen 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.

Zoo deze beplantingen, gebouwen en werken werden uitgevoerd met de schriftelijke toestemming van den verpachter, dan mag de pachter ze niet doen verdwijnen. De verpachter is gehouden aan den pachter, bij het verstrijken van de pacht, hetzij de vergoeding te betalen 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.

Werden zij uitgevoerd zonder schriftelijke toestemming van den verpachter, of werd de hierna voorziene toelating aan den pachter geweigerd, dan moet de verpachter, uiterlijk 3 maanden na de opzegging, aan den pachter doen kennen ofwel dat hij hun verdwijning eischt, ofwel dat hij ze, mits vergoeding, wil behouden.

Zoolang de eigenaar zijn wil niet heeft beteekend deze beplantingen, gebouwen en werken te behouden, en, in elk geval na verloop van hoogerbedoelden termijn, kan de pachter ze doen verdwijnen.

In geval van overneming der beplantingen, gebouwen en werken, is de verpachter gehouden, bij gebreke van overeenkomst tusschen de partijen omtrent het bedrag der vergoeding, aan den pachter hun waarde op het einde der pacht te betalen, gelet op de bestemming van het verpacht goed.

De pachter moet de plaatsen in denzelfden staat herstel-

reçus, s'il use de la faculté prévue ci-dessus, ou si le bailleur exige l'enlèvement.

En aucun cas, le bailleur ne peut exiger l'enlèvement des travaux de drainage faits sans son consentement.

Si le bailleur supporte les frais des plantations, constructions, travaux et ouvrages effectués à la demande du preneur, le fermage peut être majoré dans la mesure que les parties seront convenues ou qui sera fixée par le Juge.

A défaut de consentement du bailleur, le preneur peut se faire autoriser par le Juge de Paix du lieu où le bien affermé est situé à exécuter les plantations, constructions, travaux et ouvrages. Le Juge statuera, les parties entendues, en tenant compte de la nécessité des travaux eu égard à la valeur du bien loué, à sa bonne exploitation et aux circonstances économiques.

L'autorisation du Juge précise les travaux à exécuter et leur montant maximum. A la fin des travaux, l'état des dépenses sera éventuellement soumis au Juge et taxé par lui. A la fin de l'occupation des lieux, le preneur aura droit à une indemnité égale à la valeur réelle des travaux susdits, compte tenu des amortissements qu'il aura pu réaliser.

Toute disposition contraire aux droits du preneur est censée non écrite.

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 bâtiment 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 requérante 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 prévues 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.

ART. 7.

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

len waarin hij ze heeft gevonden; indien hij gebruik maakt van hooger bedoeld recht, of indien de verpachter de wegruiming vordert.

In geen geval, mag de verpachter de verdwijning vorderen der draineeringswerken zonder zijn toestemming uitgevoerd.

Indien de verpachter de kosten draagt van de beplantingen, gebouwen en werken uitgevoerd op verzoek van den pachter, mag de pacht prijs verhoogd worden in de mate welke door de partijen overeengekomen wordt of welke door den rechter zal worden vastgesteld.

Bij gebreke van de toestemming van den verpachter, kan de pachter machtiging verkrijgen van den Vrederechter van de plaats waar het verpachte goed gelegen is om de beplantingen, gebouwen en werken uit te voeren. De Rechter beslist, na partijen gehoord te hebben, rekening houdend met de noodwendigheid van de werken, gelet op de waarde van het verhuurde goed, de goede exploitatie er van en de economische omstandigheden.

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 eventueel aan den Rechter ter begroting worden voorgelegd. Bij het einde van de bezetting van de goederen heeft de pachter recht op een vergoeding gelijk aan de werkelijke waarde van de voornoemde werken, rekening gehouden met de aflossingen die hij zal kunnen hebben doen.

Elke met het recht van den pachter strijdige overeenkomst wordt als niet geschreven beschouwd.

§ 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 hoogste binnen drie maanden volgend op het sluiten van de pacht, verplicht een plaatsbeschrijving worden opgemaakt. Indien de partijen nopens de bewoordingen van deze plaatsbeschrijving geen akkoord bereiken, zal de vrederechter bij eenvoudig verzoekschrift tot hem gericht 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 verzoekende partij aan de andere partij beteekeend worden bij aangeteekeend schrijven of bij deurwaarders-exploot. Zij wordt als contradictoir 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 vrederechter 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.

ART. 7.

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

« 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 annuelle normale du bien loué.

ART. 8.

Les trois alinéas ci-après sont ajoutés à l'article 3, 1^o, de la loi du 25 mars 1876 sur la compétence :

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

« Le Roi pourra, en outre, préciser la fonction des assesseurs, 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 afférents. »

ART. 8bis.

« Il est ajouté à la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, un article 3ter, ainsi conçu :

« Aucune contestation en matière de baux à ferme n'est reçue sans que, au préalable, le demandeur ait présenté au Juge de Paix, requête aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation.

» La requête est remise au Greffe : il en est délivré reçu par le greffier. Elle peut aussi être verbale; dans ce cas, il en est dressé acte par le Juge de Paix.

» Dans la huitaine de la requête le Juge de Paix appelle les parties en conciliation et dresse procès-verbal du résultat de la comparution. Si un accord intervient le procès-verbal en constate les termes, et l'expédition de ce procès-verbal est revêtue de la forme exécutoire.

» La requête prévue à l'article 1^{er} ci-dessus quant aux délais impartis par la loi, produit les effets de la citation en Justice pour autant qu'à défaut de conciliation, assignation soit donnée par la partie demanderesse dans le mois de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties. Cette assignation devra contenir les mentions exigées par l'article 1^{er} du Code de Procédure civile.

» Tous les actes antérieurs à l'exploit introductif d'instance sont exempts du timbre et de la formalité de l'enregistrement. »

« 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 jaarlijksche normale opbrengst van het verhuurde goed, niet overschrijden.

ART. 8.

Aan artikel 3, 1^o, der wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, worden de volgende drie alinea's toegevoegd :

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

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

ART. 8bis.

« Aan de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid wordt een artikel 3ter toegevoegd luidend als volgt :

« Inzake landpachten, is geen enkele betwisting ontvankelijk, indien de eischer niet, vooraf, een verzoek heeft gericht tot den Vrederechter ten einde den toekomstigen verweerder ter verzoening te doen verschijnen.

» Het verzoek wordt ter griffie neergelegd; ontvangstbewijs wordt er van door den griffier afgeleverd. Het kan ook mondeling worden gedaan en, in dit geval, wordt er akte van verleden door den Vrederechter.

» Binnen acht dagen te rekenen van het verzoekschrift, roept de Vrederechter de partijen in verzoening en maakt proces-verbaal op van den uitslag van de verschijning. Komt een akkoord tot stand, dan worden de bewoordingen er van in het proces-verbaal vastgelegd en de uitgifte van het proces-verbaal wordt met het uitvoerbaarheidsformulier bekleed.

» Het bij eerste artikel hierboven voorziene verzoek heeft, wat de bij de wet voorziene termijnen betreft, de gevolgen van de dagvaarding van rechtsingang voor zoover, bij gebreke van verzoening, door de eischende partij dagvaarding wordt gedaan binnen de maand van den datum af van het proces-verbaal waarbij de niet-verzoening vastgesteld wordt. Deze dagvaarding moet de vermeldingen inhouden, vereischt door het eerste artikel van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

» Al de akten van vroegeren datum dan de dagvaarding van rechtsingang, zijn vrij van zegel en van registratie. »

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

ART. 9.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent :

1° aux baux qui prennent cours postérieurement au 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 preneurs pourront, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, demander conformément à l'article 3 ci-dessus, l'annulation des congés dont le délai n'est pas encore expiré à la date de la demande.

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 affermés 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, sauf le droit pour le bailleur de mettre fin au bail du bien loué pour l'exploiter lui-même ou pour en céder l'exploitation à ses descendants ou ascendants ;

« § 2. Ne s'appliquent qu'aux baux conclus depuis le jour de l'entrée en vigueur de la loi, les dispositions de l'article 1^{er} relatif au bail écrit et de l'article 6, relatif à l'état des lieux.

» En ce qui concerne les impôts et charges dus par le propriétaire, les clauses mettant ceux-ci à charge du preneur seront réputées non écrites, même dans les baux en cours, à la date de l'entrée en vigueur de la loi ; toutefois, pour ces baux, les fermages et loyers pourront être adaptés en conséquence à la demande du bailleur. »

OVERGANGSBEPALINGEN.

ART. 9.

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing :

1° op de pachten die beginnen te loopen sinds den dag waarop het wetsontwerp bij de Wetgevende Kamers werd ingediend ;

2° op de ten dage van deze indiening loopende pachten. De vóór dezen datum regelmatig gegeven opzeggingen zullen hun uitwerking hebben ; nochtans, kunnen de huurders, overeenkomstig bovenstaand artikel 3, binnen drie maanden welke op den datum van het in werking treden van de wet volgen, de vernietiging vragen van de opzeggingen waarvan de termijn nog niet verstreken is op den dag van de vraag.

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, van den eersten vervalldag af 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 met inachtneming van de bepalingen van bedoeld artikel 1.

Voor de pachten van onbepaalden duur welke loopen op den dag van de indiening van het wetsontwerp zal de bij bovenstaand artikel 2 bedoelde duur van negen jaar een aanvang nemen van den eersten vervalldag af welke volgt op het in werking treden van de wet, onverminderd het recht van den verpachter, 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 of bloedverwanten in de opgaande linie over te dragen ;

« § 2. De bepalingen van artikel 1^{er}, betreffende de geschreven pachtovereenkomst, en van artikel 6, betreffende de plaatsbeschrijving, zijn slechts van toepassing op de sedert den dag van het in werking treden van de wet gesloten pachten

» Wat de door den eigenaar verschuldigde belastingen of lasten aangaat, worden de bedingen waarbij deze ten laste van den huurder worden gelegd, zelfs in de op den datum van het in werking treden van de wet loopende pachten, als ongeschreven beschouwd ; nochtans mogen voor deze pachten de pacht- en huurprizen, op verzoek van den verhuurder, dienovereenkomstig aangepast worden. »