

SÉNAT DE BELGIQUE.

SESSION DE 1926-1927.

Projet de loi portant revision des articles du Code civil relatifs au bail à ferme.

(Voir les n^{os} 108 (session extraordinaire de 1925), 429 (1925-1926), 86, 162 et les feuillets d'amendements I à XXII et de I à X (1926-1927) de la Chambre des Représentants, ainsi que les Annales parlementaires de cette Assemblée, séances des 17, 18, 24, 25 novembre 1926; 12, 13, 20, 26, 27, 28 janvier; 2, 3, 9 février; 26, 27, 28 avril; 4 et 5 mai 1927.)

ARTICLE PREMIER.

L'article 1742 du Code civil est complété comme suit :

« Toutefois, s'il s'agit d'un bien rural, les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent renoncer à la continuation du bail, à la condition d'exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès; en ce cas, l'occupation prendra fin à la première échéance du bail postérieure au congé donné à cet effet.

» Le bailleur d'un bien rural qui s'est réservé le droit de résilier le bail à la mort du fermier, doit exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès, à peine de déchéance. Le congé donné dans ce but ne produira ses effets que deux années après sa date. Le cas échéant, le délai sera 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.

» Les dispositions des deux alinéas

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1926-1927.

Wetsontwerp tot herziening van de artikelen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de landpacht.

(Zie de n^{rs} 108 (buitengewone zitting 1925), 429 (1925-1926), 86, 162 en de amendementen I tot XXII en I tot X (1926-1927) van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, alsook de Handelingen, vergaderingen van 17, 18, 24, 25 November 1926, 12, 13, 20, 26, 27, 28 Januari; 2, 3, 9 Februari; 26, 27, 28 April; 4 en 5 Mei 1927.)

EERSTE ARTIKEL.

Artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Geldt het, echter, een landeigendom, dan kunnen de erfgenamen of rechthebbenden van den overleden pachter van de voortzetting van de pacht afzien, mits zij van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgend op het overlijden; in dit geval, neemt het gebruik een einde op den eersten vervalldag van de pacht na de opzegging te dien einde gedaan.

» De verpachter van een landeigendom, die zich het recht heeft voorbehouden de pacht te breken bij het overlijden van den pachter, moet van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgende op het overlijden, dit op straffe van vervalverklaring. De te dien einde gedane opzegging zal pas haar uitwerking hebben twee jaar na hare dagteekening. In voorkomend geval, zal de termijn zoodanig worden verlengd dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij ontstentenis, door het plaatselijk gebruik.

» De bepalingen van de twee vorige

qui précèdent sont applicables nonobstant toutes conventions contraires. »

ART. 2.

A l'alinéa premier de l'article 1748 du Code civil, sont supprimés les mots « fermier ou »...

ART. 3.

L'alinéa 2 de l'article 1748 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'acquéreur d'un bien rural ne peut expulser le fermier, alors même que le bail n'est pas authentique, n'a pas date certaine, ou réserve la faculté d'expulsion, sans observer le préavis de congé prévu à l'article 1775. Le cas échéant, le délai sera 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.

» Toute renonciation du fermier aux droits résultant de l'alinéa précédent est nulle, à moins qu'elle ne soit postérieure à l'aliénation du bien loué. »

ART. 4.

L'article 1766 du Code civil est complété par la disposition suivante :

« Les clauses pénales et la condition résolutoire expresse sont de nul effet. »

ART. 5.

Les dispositions suivantes sont intercalées dans le Code civil, dont elles formeront l'article 1766bis :

« Toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres de labour ou quant à la disposition des produits de la ferme, sont de nul effet, sauf celles relatives

alineas worden toegepast niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten. »

ART. 2.

In het eerste lid van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek worden de woorden « pachter of » ... weggelaten.

ART. 3.

Het tweede lid van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« De pachter mag door den verkrijger van een landeigendom niet uitgezet worden, zelfs wanneer de huur niet authentiek is, geen vasten datum heeft of het recht van uitzetting voorbehoudt, zonder opzegging te doen, zooals is voorzien in artikel 1775. In voorkomend geval, zal de termijn zoodanig worden verlengd, dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij ontstentenis, door het plaatselijk gebruik.

» Elke afstand door den pachter van de uit de vorige alinea voortvloeiende rechten is nietig, tenzij die afstand geschiedt na de vervreemding van het gehuurde goed. »

ART. 4.

Artikel 1766 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met de volgende bepaling :

« De strafbepalingen en de uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde zijn zonder waarde. »

ART. 5.

De volgende bepalingen worden opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, waarvan zij artikel 1766bis zullen uitmaken :

« Alle bepalingen waardoor de vrijheid van den pachter omtrent de wijze van bebouwing der akkergronden of omtrent de beschikking over de producten van de hoeve worden beperkt,

à l'obligation du fermier d'opérer la restitution du bien loué dans un état équivalent à celui qu'il avait à son entrée.

» Sont toutefois valables 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. »

ART. 6.

L'article 1774 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le bail d'un bien rural est fait pour un terme de neuf années au moins, nonobstant toutes conventions contraires.

» Lorsque les parties n'ont pas fixé la durée du bail, celui-ci est fait pour neuf années, nonobstant tous usages contraires.

» Ces dispositions ne sont pas applicables :

» 1^o Aux conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année;

» 2^o A celles qui concernent des terrains expropriés pour cause d'utilité publique;

» 3^o A celles qui concernent des terrains à bâtir ou à destination industrielle et déclarés tels au moment du bail;

» 4^o A celles qui concernent les terrains loués par le fermier à son personnel comme accessoire d'un contrat de travail ;

» 5^o A l'octroi d'un délai unique au fermier dont le droit d'occupation a pris fin;

» 6^o Aux conventions relatives à des terres devant être jointes à une exploitation rurale occupée en vertu d'un bail antérieur. La location de ces terres peut être conclue pour un terme expi-

zijn zonder waarde, behoudens die, betreffende de verplichting van den pachter, om het gehuurde goed terug te geven in een gelijken staat als hij het, bij zijn intreden, heeft gevonden.

» Zijn echter geldig, de bepalingen welke de vrije beschikking van de stalmest beperken tijdens het verloop van de pacht, of van het stroo tijdens het verloop van de laatste twee jaren.

ART. 6.

Artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« De pacht van een landeigendom wordt gesloten voor een termijn van ten minste negen jaren, niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten.

» Wanneer partijen den duur van de pacht niet hebben vastgesteld, is deze gesloten voor negen jaren, niettegenstaande alle strijdige gebruiken.

» Deze bepalingen worden niet toegepast :

» 1^o Op de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar in zich sluit;

» 2^o Op die welke betrekking hebben op te algemeenen nutte onteigende gronden;

» 3^o Op die welke bouwgronden betreffen of gronden voor industrieel gebruik bestemd en die, op het oogenblik van de pacht, als zoodanig werden aangegeven;

» 4^o Op die welke, als onderdeel van eene arbeidsovereenkomst, betrekking hebben op gronden die door den pachter aan zijn personeel worden verhuurd;

» 5^o Op het toestaan van een eenigen termijn aan den pachter wiens recht van gebruik heeft opgehouden ;

» 6^o Op de overeenkomsten betreffende gronden die moeten gehecht worden aan een landbouwonderneming welke, uit hoofde van een vroegere pacht, in gebruik is. Deze gronden kunnen ver-

rant en même temps que la location principale ;

» 7^o Lorsque le bailleur s'est réservé le droit de reprendre le bien loué, dans un délai prévu par le bail, pour l'exploiter lui-même ou le faire exploiter par ses enfants ou ses descendants, ou ceux de son conjoint. L'ancien occupant aura droit à des dommages-intérêts s'il n'est pas maintenu en possession et que celui au profit de qui la réserve a été inscrite dans le bail n'occupe pas les lieux dans les six mois du délaissement, ou que l'occupation est fictive. »

ART. 7.

L'article 1775 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le bail des biens ruraux, même lorsque les parties en ont fixé la durée, et nonobstant toutes conventions contraires, ne prend fin que par un congé donné deux années au moins avant l'expiration du bail.

» Si la date d'expiration du bail fait sans écrit ne peut être prouvée, soit par écrit, soit par témoins, le bail prendra fin à l'époque fixée par l'usage des lieux, moyennant congé donné deux années au moins avant cette époque.

» Le délai est de trois mois au moins, s'il s'agit de terrains expropriés pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle loués ainsi qu'il est dit au 3^o de l'article précédent.

» Le congé doit être donné par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, à peine de nullité.

» Aucun congé n'est requis s'il s'agit de conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année, ou d'une occupation continuée en vertu de

pacht worden voor een tijdsbestek dat een einde neemt, tegelijkertijd als dat van de voorname verpachting;

» 7^o Wanneer de verpachter zich het recht heeft voorbehouden het gehuurde goed terug te nemen, binnen een door de pacht voorzienen termijn, ten einde het goed zelf te bewerken of door zijne kinderen of nabestaanden of die van zijn echtgenoot te laten bewerken. De vroegere pachter zal recht hebben op schadevergoeding, indien hij niet in gebruik wordt gelaten en dat degene, te wiens bate het voorbehoud in de pacht werd reergeschreven, de plaatsen niet in gebruik heeft binnen zes maanden na de verlating, of dat het gebruik fictief is. »

ART. 7.

Artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« De pacht van de landeigendommen, zelfs wanneer partijen den duur er van hebben bepaald en niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten, neemt slechts een einde door een opzegging gedaan ten minste twee jaar vóór het verstrijken der pacht.

» Indien de datum van het verstrijken der niet geschreven pacht niet kan bewezen worden, hetzij bij geschrifte, hetzij bij getuigen, zal de pacht eindigen op het tijdstip door het plaatselijk gebruik daartoe bepaald, mits opzegging ten minste twee jaar vóór dit tijdstip.

» De termijn is ten minste drie maanden, wanneer het te algemeenen nutte onteigende gronden betreft, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verhuurd zooals is bepaald in n^o 3 van het vorige artikel.

» De opzegging moet, op straffe van nietigheid, bij deurwaardersexploot of bij aangeteekenden brief gedaan worden.

» Geen opzegging is vereischt, indien het overeenkomsten betreft die tot voorwerp hebben een duur van min dan één jaar, of een gebruik voortgezet ten-

l'octroi d'un délai, ainsi qu'il est dit au 5^o de l'article précédent. »

ART. 8.

L'article 1776 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« ART. 1776. — A défaut du congé prévu par l'article 1775, le bail, à son expiration légale ou conventionnelle, est continué pour un terme de trois années.

» Ce terme sera d'un an s'il s'agit de terrains expropriés pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle loués ainsi qu'il est dit au 3^o de l'article 6.

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

ART. 9.

L'article 1778 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 1. — Nonobstant toute convention contraire, le fermier a le droit de faire les plantations, constructions, travaux de drainage, ainsi que tous ouvrages utiles à sa jouissance et conformes à la destination du bien loué, et peut les enlever au cours du bail.

» Le bailleur peut, au plus tard un an après le congé, signifier au fermier sa volonté, soit de retenir moyennant indemnité les plantations, constructions, travaux et ouvrages qui ont été faits sans son consentement écrit, soit de contraindre le fermier à leur enlèvement. Le bailleur ne peut toutefois pas exiger l'enlèvement des travaux de drainage dont l'exécution assure une plus-value au bien loué. A défaut de cette signi-

gevolge het toestaan van een termijn, zooals is bepaald in n^r 5^o van het vorige artikel. »

ART. 8.

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

« ART. 1776. — Bij ontstentenis van de opzegging voorzien bij artikel 1775, wordt de pacht, bij haar door de wet of volgens overeenkomst geregelden afloop, gedurende een termijn van drie jaar voortgezet.

» Deze termijn zal zijn van één jaar, indien het te algemeenen nutte ont-eigende gronden betreft, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verhuurd zooals is gezegd in n^r 3^o van artikel 6.

» Dit geldt eveneens wanneer, bij het verstrijken van de pacht, de pachter, ondanks de opzegging, in bezit blijft en in bezit gelaten wordt. »

ART. 9.

Artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« § 1. Ondanks elke strijdige overeenkomst, heeft de pachter het recht beplantingen aan te leggen, gebouwen op te trekken, draineerwerken te maken, alsmede om het even welke werken dienstig voor zijn gebruik en strookend met de bestemming van het verpachte goed; hij mag dezelve ook, tijdens den pachtijd, doen verdwijnen.

» Ten uiterste, één jaar na de opzegging, kan de verpachter aan den pachter zijn wil beteekenen van, mits vergoeding, de beplantingen, gebouwen, kunst- en andere werken, welke zonder zijne schriftelijke toestemming werden aangebracht, voor zich te behouden, ofwel den pachter dwingen ze te doen verdwijnen. De verpachter mag echter niet de verdwijning eischen van de draineerwerken, wier uitvoering aan het

fication, le fermier peut faire l'enlèvement.

» Si le bailleur exige l'enlèvement ou si le fermier use de la faculté prévue ci-dessus, le fermier doit rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus.

» Si les plantations, constructions, travaux de drainage ou autres ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur, le fermier a le droit d'exiger que celui-ci les reprenne moyennant indemnité.

» § 2. Le fermier sortant a droit à une indemnité du chef des pailles, engrais et arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie, du chef de ses avances aux cultures, ainsi que du chef des améliorations aux terres quant à leur état de propreté, aux clôtures, aux rigoles d'écoulement des eaux, aux chemins servant à l'exploitation de la ferme, et aux ouvrages d'art afférents à cette exploitation.

» § 3. L'indemnité est égale : pour les pailles, engrais, arrière-engrais et avances aux cultures, à leur valeur au moment de la sortie de la ferme; pour les améliorations, plantations, constructions, travaux de drainage et autres ouvrages, à la plus-value qui, au même moment, en résulte pour le bien loué, eu égard à sa destination.

» § 4. Le fermier doit une indemnité au bailleur du chef des pertes causées par le défaut de propreté ou d'entretien, la mauvaise culture ou tous autres manquements à ses obligations. L'indemnité revenant au fermier sortant sera, le cas échéant, compensée jusqu'à concurrence du montant de sa dette envers le bailleur.

verpachte goed een meerwaarde verzekert. Bij ontstentenis van deze betekening, mag de pachter ze doen verdwijnen.

» Indien de verpachter de verdwijning vordert of indien de pachter van bovenvermeld vermogen gebruik maakt, moet de pachter de plaatsen in denzelfden staat herstellen, waarin hij ze gevonden heeft.

» Indien de beplantingen, gebouwen, draineerings- of andere werken werden verricht met de geschreven toestemming van den verpachter, heeft de pachter het recht van deze laatste te eischen dat hij dezelve, mits vergoeding, overneme.

» § 2. De uittredende pachter heeft recht op een vergoeding voor het stroo, de mest en de navetten door hem bij zijn vertrek achtergelaten, voor zijne bij voorraad gedane bebouwingen, alsmede voor de verbeteringen toegebracht aan de gronden, wat hun staat van reinheid betreft, aan de afsluitingen aan de waterafloopgreppels, aan de wegen dienende voor het bedrijf der hoeve en aan de kunstwerken tot dit bedrijf behoorend.

» § 3. De vergoeding is gelijk : voor het stroo, de mest, de navetten en de bij voorraad gedane beschouwingen, aan hunne waarde op het oogenblik van het verlaten der hoeve; voor de verbeteringen, beplantingen, gebouwen, draineerings- en andere werken, aan de meerwaarde welke, op hetzelfde oogenblik en gelet op zijne bestemming, voor het verpachte goed daaruit voortvloeit.

» § 4. De pachter is aan den verpachter een vergoeding verschuldigd wegens de verliezen veroorzaakt door het gebrek aan reinheid of onderhoud, door slechte bebouwing of alle andere tekortkomingen aan zijne verplichtingen. De aan den uittredenden pachter toekomende vergoeding zal, in voorkomend geval, tot beloop van het bedrag zijner schuld jegens den verpachter, vereffend worden.

» § 5. Dans l'appréciation des indemnités revenant au fermier sortant, il est tenu compte des avantages qui lui ont été consentis par le bailleur en considération de l'exécution des travaux effectués par le preneur.

» § 6. Toutes conventions et tous usages qui suppriment ou qui restreignent les droits conférés aux parties par le présent article, sont sans effet.

» L'indemnité incombe au bailleur, nonobstant toutes conventions et tous usages contraires.

» § 7. Pendant les trois premiers mois de tout bail à ferme, l'une des parties peut contraindre l'autre à faire dresser un état des lieux détaillé. En cas de refus, le juge de paix peut désigner un expert pour y procéder, par un jugement non susceptible d'appel. »

ART. 10.

L'article 9 de la loi du 15 avril 1884 est rédigé comme suit :

« ART. 9. — Le bailleur n'est privilégié que pour une année échue des fermages, pour l'année courante, et pour les dommages-intérêts qui lui seraient accordés du chef de l'inexécution des obligations du fermier relatives aux réparations locatives et à la culture. »

ART. 11.

L'article 20, 1^o, alinéa premier, de la loi du 16 décembre 1851 est rédigé comme suit :

« 1^o Les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme, savoir :

» S'il s'agit d'une maison, pour deux années échues; en outre, pour l'année

» § 5. Bij de schatting van de vergoedingen waarop de uittredende pachter recht heeft, wordt rekening gehouden met de voordeelen hem door den verpachter toegestaan ter wille van de door den pachter uitgevoerde werken.

» § 6. Alle overeenkomsten en alle gebruiken die de aan partijen verleende rechten bij dit artikel ontnemen of beperken, zijn zonder waarde.

» De vergoeding valt ten laste van den verpachter, niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten en gebruiken.

» § 7. Gedurende de eerste drie maanden van elke landpacht, kan een van partijen de andere dwingen een omstandige plaatsbeschrijving te doen opmaken. In geval van weigering, kan de vrederechter, bij een vonnis niet vatbaar voor hooger beroep, een deskundige aanstellen om daartoe over te gaan. »

ART. 10.

Artikel 9 van de wet van 15 April 1884 wordt gelezen als volgt :

« ART. 9. — De verpachter is slechts bevoorrecht voor een vervallen jaar van de pachtprizen, voor het loopend jaar, en voor de schadeloosstellingen die hem zouden toegekend worden uit hoofde van het niet uitvoeren der verplichtingen van den pachter, betreffende de pachtersherstellingen en de bebouwing. »

ART. 11.

Artikel 20, 1^o, eerste alinea, van de wet van 16 December 1851, wordt gelezen als volgt :

« 1^o De huur- en pachtprizen van de vaste goederen, op de vruchten van den oogst des jaars, en op de waarde van al wat het verhuurde huis of de hoeve stoffeert en van al wat tot het bedrijf van de hoeve dient, namelijk :

» Indien het een huis geldt, voor twee vervallen jaren; daarenboven, voor het

courante ainsi que pour celle qui suivra, et même, si les baux sont authentiques ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine, pour tout ce qui est à échoir; dans ce dernier cas, les autres créanciers ont le droit de relouer la maison, pour le restant du bail, et de faire leur profit des loyers, à la charge, toutefois, de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû;

» S'il s'agit d'une ferme, pour une année échue des fermages et pour l'année courante. »

ART. 12.

Dispositions transitoires.

Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas aux baux de biens ruraux en cours au moment de son entrée en vigueur.

Toutefois, les congés de baux ruraux donnés postérieurement au 1^{er} février 1927, n'auront effet qu'une année après qu'ils auront été donnés, s'il s'agit de baux d'une durée supérieure à trois années, et deux années après qu'ils auront été donnés, s'il s'agit de tous autres baux. Le cas échéant, le délai sera 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.

Bruxelles, le 5 mai 1927.

*Le Président de la Chambre
des Représentants,*

EMILE BRUNET.

Les Secrétaires, | De Secretarissen,

Jules MATHIEU.

loopende jaar, alsmede voor dat wat er op volgt, en zelfs, indien de pachten authentiek zijn, of indien zij, onderhandsch zijnde, een zekeren datum hebben, voor al hetgeen nog moet vervallen; in dit laatste geval, hebben de overige schuldeischers het recht het huis, voor het overblijvend gedeelte van den huurtijd, weder te verhuren en de huur voor zich te nemen, mits, echter aan den eigenaar te betalen al hetgeen hem nog zou verschuldigd zijn;

» Indien het eene hoeve geldt, voor een vervallen jaar der pachtsommen en voor het loopend jaar. »

ART. 12.

Overgangsbepalingen.

De bepalingen van deze wet worden niet toegepast op de pachten van land-eigendommen, loopende op het oogenblik van hare inwerkingtreding.

Echter, zullen de opzeggingen van landpachten, na Februari 1927 gedaan, slechts hun uitwerking hebben één jaar nadat zij gedaan werden, indien het pachten betreft van een langeren duur dan drie jaar, en twee jaar nadat zij gedaan werden, indien het elke andere pacht betreft. Desgevallend, zal de termijn zoodanig worden verlengd, dat het gebruik een einde neemt op de datums voor het uittreden vastgesteld door de pachtovereenkomst, of, bij ontstentenis van pachtovereenkomst, door het plaatselijk gebruik.

Brussel, 7 Mei 1927.

*De Voorzitter van de Kamer
der Volksvertegenwoordigers,*