

SÉNAT DE BELGIQUE

SÉANCE DU 30 NOVEMBRE 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; les n^{os} 112, 168 (session de 1926-1927), 10 (session de 1927-1928) et les Annales parlementaires du Sénat, séances des 9, 10, 15, 16, 17, 29 et 30 novembre 1927.)

Texte adopté par le Sénat au premier vote.

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.

» Le congé donné dans ce but ne produira ses effets que trois mois 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.

BELGISCHE SENAAT

VERGADERING VAN 30 NOVEMBER 1927

Wetsoni'werp 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; de n^{rs} 112, 168 (zitting 1926-1927), 10 (zitting 1927-1928) en de Handelingen van den Senaat, vergaderingen van 9, 10, 15, 16, 17, 29 en 30 November 1927.)

Tekst door den Senaat bij eerste lezing aangenomen.

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.

» De te dien einde gedane opzegging zal pas hare uitwerking hebben drie maand na hare dagteekening. In voorkomend geval zal de termijn zoodanig verlengd worden dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij ontstentenis, door plaatselijk gebruik.

» 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, ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent.

» Les dispositions des alinéas qui précèdent sont applicables nonobstant toutes conventions contraires antérieures au décès. »

ART. 2.

A l'alinéa 1^{er} de l'article 1748 du Code civil, sont supprimés les mots « fermier ou »...

ART. 3 (amendé).

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 n'ait été faite au cours du bail dans les conditions prévues par le dernier alinéa de l'article 6. »

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. »

» De verpachter van een landeigendom, die zich het recht heeft voorbehouden de pacht te verbreken 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 worden verlengd, zooals wordt bepaald in het vorige lid.

» De bepalingen van de vorige alinea's worden toegepast niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten die dagteekenen van vóór het overlijden. »

ART. 2.

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

ART. 3 (geamendeerd).

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 het vorige lid voortvloeiende rechten, is nietig tenzij zij is geschied gedurende den pachtijd in de bij het laatste lid van artikel 6 voorziene voorwaarden.

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.

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

« 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 à l'obligation du fermier d'opérer la restitution du bien loué, au point de vue des emblavements, dans un état équivalent à celui qu'il avait à son entrée.

» Sont toutefois valables les clauses qui limitent la libre disposition du fermier de ferme au cours du bail ou de la paille au cours des deux dernières années. »

ART. 6 (amendé).

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

« La durée du bail d'un bien rural est fixée par les parties. Toutefois, cette durée ne peut être inférieure à trois ans, nonobstant toutes clauses et tous usages contraires.

» Lorsque les parties n'ont pas fixé la durée du bail, celui-ci est fait pour trois 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 ou acquis 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;

ART. 5.

De volgende bepalingen worden opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, waarvan zij artikel 1766*bis* 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, zijn zonder waarde, behoudens die betreffende de verplichting van den pachter om het gehuurde goed terug te geven in een gelijken staat, wat betreft de bezaaiing, als hij het, bij zijn intreden, heeft gevonden.

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

ART. 6 (geamendeerd).

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

« De duur van de pacht van een landeigendom wordt door partijen bepaald. Deze duur mag niet korter zijn dan drie jaar, niettegenstaande elk strijdig beding en gebruik.

» Wanneer partijen den duur van de pacht niet hebben vastgesteld, is deze gesloten voor drie jaren, niettegenstaande elk strijdig gebruik.

» 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 of verworven 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 A celles qui concernent les terrains loués par le fermier ou le propriétaire 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 expirant en même temps que la location principale;

» 7^o Aux locations faites dans un but philanthropique.

» Au cours du bail, les parties peuvent par déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien, ou par acte authentique, mettre fin au contrat. »

ART. 7 (amendé).

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

« Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le bail des biens ruraux qu'il soit fait par écrit ou sans écrit, ne prend fin au terme fixé par le bail ou par l'usage des lieux que moyennant 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.

» Toute convention contraire est nulle à moins qu'elle ne soit postérieure au congé et faite dans les conditions prévues par le dernier alinéa de l'article 6.

» 4^o Op die welke, als onderdeel van eene arbeidsovereenkomst, betrekking hebben op gronden die door den pachter of door den eigenaar 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 verpacht worden voor een tijdsbestek dat een einde neemt tegelijkertijd als dat van de voorname verpachting;

» 7^o Op de pachten gesloten met een menschlievend doel.

» Gedurende den pachtijd, kunnen partijen bij verklaring, na opeischung, afgelegd voor den vrederechter van het kanton waarin het goed is gelegen of bij authentieke akte, de overeenkomst opzeggen. »

ART. 7 (geamendeerd).

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

« De pacht van de landeigendommen, zij weze al of niet bij geschrifte aangegaan en niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, neemt slechts een einde op het tijdstip door de pacht of het plaatselijk gebruik bepaald, mits opzegging ten minste twee jaar vóór het verstrijken van de 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.

» Elke strijdige overeenkomst is nietig tenzij zij werd aangegaan na de opzeggingen in de bij de laatste alinea van artikel 6 voorziene voorwaarden.

» Le délai est de trois mois au moins, s'il s'agit de terrains expropriés ou acquis 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 l'octroi d'un délai, ainsi qu'il est dit au 5^o de l'article précédent.

» La convention prévue au 4^o de l'article 6 prendra fin de plein droit à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de travail. »

ART. 8 (amendé).

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

« ART. 1776. — A défaut du congé prévu par l'article 1775, à l'expiration légale ou conventionnelle du bail, il s'en opère un nouveau aux mêmes conditions pour un terme de trois années.

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

» Le renouvellement aura lieu pour une année seulement s'il s'agit de terrains expropriés ou acquis pour une 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. »

ART. 9 (amendé).

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

« § 1^{er}. — Nonobstant toute convention contraire, le fermier a le droit de

» De termijn is ten minste drie maanden, wanneer het te algemeenen nutte onteigende of verworven gronden betreft, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verhuurd zooals is bepaald in n^r 3^o 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 tengevolge het toestaan van een termijn, zooals bepaald in n^r 5^o van het vorige artikel.

» De overeenkomst voorzien bij het 4^o van artikel 6 neemt van rechtswege een einde op den eersten vervaldag na de verbreking van de arbeidsovereenkomst. »

ART. 8 (geamendeerd).

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

« ART. 1776. — Bij ontstentenis van de opzegging voorzien bij artikel 1775, bij den door de wet of volgens overeenkomst geregelten afloop van de pacht, gaat er in dezelfde voorwaarden een nieuwe pacht in voor een termijn van drie jaar.

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

» De vernieuwing geldt slechts voor één jaar, indien het te algemeenen nutte onteigende of verworven gronden betreft, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verhuurd zooals is gezegd in n^r 3^o van artikel 6. »

ART. 9 (geamendeerd).

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

« § 1. — Ondanks elke strijdige overeenkomst, heeft de pachter het recht

faire les constructions, travaux et tous ouvrages utiles à sa jouissance conformes à la destination du bien loué et non nuisibles au propriétaire.

» Si ces constructions, travaux et ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur, le fermier ne peut les enlever. Le bailleur est tenu de payer au fermier à la fin du bail soit l'indemnité fixée par une convention faite lors de l'octroi de l'autorisation, soit en l'absence de telle convention leur valeur à la fin du bail eu égard à la destination du bien loué; cette valeur ne peut être supérieure aux impenses du fermier.

» S'ils ont été faits sans le consentement écrit du bailleur, celui-ci doit, au plus tard trois mois après le congé, signifier au fermier sa volonté, soit d'exiger leur enlèvement, soit les retenir moyennant indemnité.

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

» En cas de reprise des constructions, travaux et ouvrages, le bailleur est tenu, à défaut d'accord entre parties sur le montant de l'indemnité, de payer au fermier leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination du bien loué; cette valeur ne peut être supérieure aux impenses du fermier.

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

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

gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren dienstig voor zijn gebruik, strookend met de bestemming van het verpachte goed en die voor den eigenaar niet nadeelig zijn.

» Zoo deze gebouwen en werken werden uitgevoerd met de schriftelijke toestemming van den verpachter, dan mag de pachter hen niet doen verdwijnen. De verpachter is gehouden aan den pachter, bij het verstrijken van de pacht, hetzij de vergoeding te betalen bepaald bij de overeenkomst gesloten bij het verleenen der toelating, hetzij, bij ontstentenis van dergelijke overeenkomst, de waarde der werken op het einde der pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed; deze waarde mag de uitgaven van den pachter niet overschrijden.

» Werden die werken uitgevoerd zonder de schriftelijke toestemming van den verpachter, dan moet deze, uiterlijk drie maand na de opzegging, aan den pachter zijn wil beteekenen, hetzij hunne verdwijning te eischen, hetzij hen mits vergoeding te behouden.

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

» In geval van overneming dezer gebouwen en werken, is de verpachter gehouden, bij gemis van overeenstemming tusschen partijen omtrent het bedrag der vergoeding, aan den pachter hunne waarde op het einde der pacht te betalen, gelet op de bestemming van het verpachte goed; deze waarde mag de uitgaven van den pachter niet overschrijden.

» Zoo de verpachter de verdwijning vordert of zoo de pachter gebruik maakt van hoogerbedoeld recht, moet de pachter de plaatsen in denzelfden staat herstellen, waarin hij ze heeft gevonden.

» In geen geval mag de verpachter de verdwijning vorderen der draïneeringswerken zonder zijn toestemming uitgevoerd.

» Les alinéas 2, 3, 4, 5 et 6 s'appliquent aux plantations faites par le fermier, mais le bailleur qui les reprend doit payer, sauf convention contraire, la valeur de ces plantations, eu égard à la destination du bien loué, sans considération du montant des impenses.

» § 2. — I. Le fermier sortant a droit à une indemnité du chef des pailles, engrais, 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 bâtimens et ouvrages d'art afférens à cette exploitation.

» II. — L'indemnité est égale à la valeur des pailles, engrais, arrière-engrais, avances aux cultures et améliorations. Néanmoins, en ce qui concerne ces améliorations, l'indemnité ne pourra dépasser le montant des impenses du fermier.

» III. — Si le bailleur prouve que le preneur a reçu gratuitement à son entrée des pailles, engrais et arrière-engrais ou autres prestations et avantages, bailleur et preneur seront redevables l'un à l'autre de la valeur de la différence entre les quantités de ces diverses fournitures, prestations et avantages existant à l'entrée en jouissance et à la sortie.

» § 3. — Le fermier doit une indemnité au bailleur du chef des pertes causées par le défaut de propreté ou d'entretien du bien loué ou tous autres manquemens à ses obligations. L'indemnité revenant au fermier sera, le cas échéant, compensée jusqu'à concurrence du montant de sa dette envers le bailleur.

» De alinea's 2, 3, 4, 5 en 6 zijn van toepassing op de beplantingen door den pachter uitgevoerd, doch de verpachter die hen overneemt moet, behoudens andersluidende overeenkomst, de waarde dezer beplantingen betalen, gelet op de bestemming van het verpachte goed, onaangezien het bedrag der gedane uitgaven.

» § 2. — I. De uittredende pachter heeft recht op een vergoeding voor het stroo, den 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 gebouwen en werken tot dit bedrijf behoorend.

» II. — De vergoeding is gelijk aan de waarde van het stroo, den mest en de navetten, de bij voorraad gedane bebouwingen en de verbeteringen. Evenwel, wat deze laatste betreft, mag de vergoeding de door den pachter gedane uitgaven niet overschrijden.

» III. — Zoo de verpachter bewijst dat de pachter bij zijn intrede kosteloos stroo, mest en navetten of andere verstrekkingen en voordeelen heeft ontvangen, zullen de verpachter en de pachter tegenover elkaar verantwoordelijk zijn voor de waarde van het verschil tusschen de hoeveelheden dezer verschillende leveringen, verstrekkingen en voordeelen bestaande bij de ingetreding en bij de uittreding.

» § 3. — De pachter is aan den verpachter een vergoeding verschuldigd wegens de verliezen veroorzaakt door het gebrek aan reinheid of onderhoud van het verpachte goed of wegens elke andere tekortkoming aan zijne verplichtingen. De vergoeding aan den uittredenden pachter zal, in voorkomend geval, tot beloop van het bedrag zijner schuld jegens den pachter vereffend worden.

» § 4. — 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, constructions et ouvrages effectués par le preneur.

» § 5. — Toute convention et tous usages qui suppriment ou qui restreignent les droits conférés aux parties par le présent article en ce qui concerne l'indemnité de sortie sont sans effet, à moins de convention contraire faite postérieurement au congé et dans les conditions prévues à l'article 6. Le fermier sortant peut réclamer directement au bailleur l'indemnité qui lui revient nonobstant toutes clauses et tous usages contraires.

» § 6. — 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 modifié 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 1^{er}, de la loi du 16 décembre 1851 est modifié comme suit :

« 1^o Les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de

» § 4. — 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 doorden pachter uitgevoerde werken.

» § 5. — Alle overeenkomsten en alle gebruiken die de bij dit artikel aan partijen verleende rechten ontnemen of beperken, wat betreft de vergoeding bij de uittreding, zijn zonder waarde, behoudens strijdige overeenkomst, na de opzegging en in de bij artikel 6 voorziene voorwaarden gesloten. De uittredende pachter kan rechtstreeks van den verpachter de vergoeding vorderen, niet-tegenstaande elk strijdig beding en gebruik.

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

ART. 10.

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

« ART. 9. — De verpachter is slechts bevoorrecht voor een vervallen jaar van de pacht prijzen, 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 pachtherstellingen en de bebouwing. »

ART. 11.

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

« 1^o De huur- en pacht prijzen van de vaste goederen, op de vruchten van

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 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.

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 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 pachtscmmen en voor het loopend jaar. »

ART. 12.

Overgangsbepalingen.

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