

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1947-1948.

SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 1947.

Rapport des Commissions de l'Agriculture et de la Justice chargées d'examiner le Projet de loi modifiant la législation sur le bail à ferme.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1947-1948.

VERGADERING VAN 17 DECEMBER 1947.

Verslag uit naam van de Commissien van Landbouw en Justitie belast met het onderzoek van het Wetsontwerp houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht.

Présents : MM. MULLIE, président; ALLARD, BOULANGER, CRAEYBECKX, DE BLOCK, DE BOODT, DE CLERCQ, DECOENE, le comte de la BARRE d'ERQUELINNES, DEPOTTE, DESMEDT (R.), DEVAUX, DOUTREPONT, ESTIENNE, FONTEYNE, HANQUET, HANS, KLUYSKENS, NIHOUL, SIRONVAL, SOBRY, VAN REMOORTEL ; BOUILLY et DERBAIX, rapporteurs.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le dépôt en avril 1946 par l'honorable M. Lefèvre, ancien Ministre de l'Agriculture, du projet de loi en discussion, répondait à une nécessité.

Nous en trouvons la preuve dans le fait que des propositions de loi dues à l'initiative de parlementaires éminents, dont plusieurs firent partie des Gouvernements antérieurs, furent déposées sur le bureau de la Chambre des Représentants, l'une en juillet 1936 déjà, l'autre le 10 mars 1937.

Ces propositions tendaient à modifier la loi du 7 mars 1929, la dernière que le Parlement ait votée sur la matière et qui ait été sanctionnée.

D'autre part, en vue de répondre aux desiderata formulés par les organismes professionnels agricoles, le Gouvernement antérieur à 1940, avait

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het indienen, in April 1946, door de geachte heer Lefèvre, oud-minister van Landbouw, van het in behandeling genomen wetsontwerp, beantwoordde aan een noodzakelijkheid.

Wij vinden daarvan het bewijs in het feit dat wetsvoorstellen, te danken aan het initiatief van vooraanstaande parlementsleden, van wie er verscheidene deel uitmaakten van de vroegere Regeringen, op het bureau van de Kamer der Volksvertegenwoordigers werden ingediend, het ene in Juli 1936 reeds, het andere op 10 Maart 1937.

Die voorstellen beoogden een wijziging van de wet van 7 Maart 1929, de laatste die door het Parlement ten deze goedgekeurd werd en die bekrachtiging kreeg.

Anderzijds had de Regering van vóór 1940, om tegemoet te komen aan de door de landbouwverenigingen uitgebrachte wensen, aan de Commissie van

Voir :

Documents de la Chambre des Représentants :

- 42 (Session extraordinaire de 1946) : Projet de loi;
48, 51, 69, 75, 90, 133, 135 (Session extraordinaire de 1946) : Amendements;
115 (Session extraordinaire de 1946) : Rapport;
145 (Session extraordinaire de 1946) : Texte adopté au 1^{er} vote;
156 (Session extraordinaire de 1946) : Texte de la Commission.

Document du Sénat :

- 75 (Session extraordinaire 1946) : Projet de loi.

Zie :

Gedr. Stukken van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

- 42 (Buitengewone zitting 1946) : Wetsontwerp;
48, 51, 69, 75, 90, 133, 135 (Buitengewone zitting 1946) : Amendementen;
115 (Buitengewone zitting 1946) : Verslag;
145 (Buitengewone zitting 1946) : Tekst in eerste lezing aangenomen.
156 (Buitengewone zitting 1946) : Tekst van de Commissie.

Stuk van de Senaat :

- 75 Buitengewone zitting 1946) : Wetsontwerp.

communiqué à la Commission de l'Agriculture de la Chambre, le texte d'un avant-projet de loi sur le bail à ferme.

Il ne fait pas de doute que la loi de mars 1929, qui consacrait des principes nouveaux et constituait, à certains égards, une amélioration du Code Civil, pour le fermier en faire valoir indirect, ne donnait pas complète satisfaction aux intéressés, dont la cause, cependant, mérite d'être prise en sérieuse considération.

Le législateur de 1929 avait fait une œuvre méritoire, mais qui est apparue insuffisante.

Les innovations qu'elle apportait, bouleversaient quelque peu le Code napoléonien, aussi furent-elles taxées de révolutionnaires par les propriétaires terriens.

Un commentateur de cette loi de 1929, qui n'avait rien d'un extrémiste — au contraire —, a pu écrire dans une « introduction » au guide pratique qu'il a consacré à l'usage des magistrats, avocats, notaires, propriétaires ruraux, etc., ce qui suit :

« Durant de longs mois où elle fut sur le métier la loi nouvelle a soulevé maints commentaires et provoqué dans les masses de vifs émois. Des ligues en sens divers se sont formées, des meetings se sont tenus, des flots d'encre et de paroles ont coulé. Les uns y ont vu une première atteinte à leur droit de propriété, tandis que d'autres saluaient, en elle, l'aube d'une ère nouvelle aboutissant par étapes au partage des propriétés foncières. Il y a, dans toutes ces appréciations, une notable part d'exagération; sans vouloir faire l'apologie de la nouvelle législation qui présente, certes, des défauts et des abus, nous ne pouvons cependant nous empêcher, ne partageant pas les craintes folles de ces commentateurs anticipés, de rendre hommage aux intentions de ceux qui l'ont primitivement conçue. »

Ceci répond par avance aux critiques qui sont formulées, dès ores, par ceux qui s'imaginent que la préoccupation du législateur de 1947 est de porter atteinte « aux droits de propriété et aux principes de liberté dont émane » — se plaît-on à rappeler — « l'esprit même de notre Constitution ».

Le projet de loi qui fut soumis à l'examen de la Chambre, revêtu, avant tout, un caractère de justice et d'équité. Il a fait l'objet d'un fort consciencieux examen, de la part de la Commission spéciale de la Chambre, dont font partie des praticiens de l'agriculture, des juristes et des défenseurs de tous les intérêts en cause.

Quant aux débats qui se sont produits à la Chambre même, ils ont nécessité de nombreuses séances qui furent consacrées à la discussion du projet dont le caractère social n'échappe à personne.

Le vote massif de la loi : 171 voix pour, une seule voix contre et 17 abstentions du P.S.C. sur 92 députés que comptait l'opposition d'alors, constitue une preuve du bien-fondé des principes fon-

Landbouw der Kamer, de tekst van een voorontwerp van wet over de landpacht medegedeeld.

Het lijdt geen twijfel dat de wet van Maart 1929, waarin nieuwe beginselen bekrachtigd werden, en die, in sommige opzichten, een verbetering van het Burgerlijk Wetboek vormde, voor de pachter die gepachte gronden in bedrijf neemt, aan de betrokkenen geen volkomen bevrediging schonk; hun zaak verdient nochtans ernstig in beschouwing te worden genomen.

De wetgever van 1929 had een verdienstelijk werk geleverd, dat echter ontoereikend bleek. De nieuwigheden die het invoerde, brachten enige ommekeer in het « Code Napoléon »; zij werden dan ook door de landeigenaars voor revolutionnair beschouwd.

Een commentator van die wet van 1929, welke volstrekt niet extremistisch gezind was, — wel integendeel — kon schrijven in een « inleiding » tot de practische handleiding ten gebruike van de magistraten, advocaten, notarissen, landeigenaars, enz., hetgeen volgt :

« Gedurende de lange maanden dat zij in behandeling was, heeft de nieuwe wet menig commentaar doen oprijzen en bij de massa heftige beroering gewekt. Bonden van verschillende strekking ontstonden, meetings werden gehouden, stromen inkt en woorden vloeiden. De enen zagen er een eerste inbreuk op hun eigendomsrecht, terwijl anderen in haar de dageraad van een nieuw tijdperk begroetten, dat trapsgewijze tot de verdeling van de grondeigdommen zou leiden. In al die beoordelingen is er een merkkelijk deel overdrijving; zonder de nieuwe wetgeving te willen verdedigen, waarin ongetwijfeld onvolmaaktheden en misbruiken voorkomen, kunnen wij ons niet onthouden, daar wij de gekke vrees van die vooruitgelopen commentatoren niet delen, hulde te brengen aan de bedoelingen van hen die ze oorspronkelijk uitgedacht hebben.

Dit is bij voorbaat een antwoord op de critiek die, reeds nu, uitgebracht wordt door degenen die zich inbeelden dat de wetgever van 1947 er op uit is inbreuk te maken « op de rechten van eigendom en op de vrijheidsbeginselen waarvan » — herhaalt men gaarne — « de geest zelf van onze Grondwet uitgaat ».

Het wetsontwerp, dat aan de Kamer tot behandeling voorgelegd werd, heeft in de allereerste plaats een karakter van gerechtigheid en billijkheid. Het is het voorwerp geweest van een nauwkeurig onderzoek vanwege de bijzondere Commissie van de Kamer, waarvan vakmannen van de landbouw, rechtsgeleerden en verdedigers van alle betrokken belangen deel uitmaken.

Wat betreft de debatten die zich in de Kamer zelf hebben voorgedaan, zij hebben aanleiding gegeven tot talrijke vergaderingen, die besteed werden aan de behandeling van het ontwerp waarvan het maatschappelijk karakter aan niemand ontgaat.

De massieve goedkeuring van de wet : 171 stemmen vóór, één enkele stem tegen en 17 onthoudingen van de C.V.P. op de 92 volksvertegenwoordigers, die de toenmalige oppositie uitmaakten, is een

damentaux de la loi, à laquelle, pensons-nous, il ne peut être donné de caractère politique.

Et l'on peut retenir que les abstentionnistes n'étaient pas totalement opposés au principe même de la loi, puisqu'aussi bien, dans leurs motifs d'abstention, ils ont déclaré « approuver certaines dispositions du projet, notamment la reconduction du bail pour neuf ans ».

Dans l'exposé des motifs, l'honorable M. Lefèvre définissait ainsi la portée du projet :

« La proportion considérable des terres cultivées en faire valoir indirect atteint, en Belgique, près de 60 p. c. de l'étendue totale des terres de culture. De là, la nécessité d'un statut légal du bail à ferme, qui assure au fermier la stabilité suffisante pour lui permettre de recueillir, paisiblement, le fruit de son labeur, de faire fructifier normalement le capital qu'il investit dans l'exploitation et lui donner l'occasion d'apporter au bien loué, des améliorations techniques nécessaires et utiles ».

Il ajoutait : « Le rendement intensif auquel l'agriculture et l'horticulture belge sont astreintes pour nourrir une population très dense, exige que le fermier puisse améliorer son exploitation dans les conditions de sécurité comparables à celles dont jouit le propriétaire ».

Amélioration de l'exploitation, production intensive, rentabilité, sécurité, telles sont les expressions qui caractérisent le projet de loi et témoignent que la préoccupation dominante du Gouvernement précédent et de l'ensemble des membres de la Chambre qui l'ont voté, était uniquement de protéger l'occupant dans l'intérêt de l'agriculture et partant, du propriétaire lui-même.

Définissant les grands principes sur lesquels la Commission de l'Agriculture de la Chambre s'était prononcée, notre regretté collègue M. Blavier pouvait s'exprimer ainsi, au cours de son excellent rapport :

1° Rendre le bail d'une longue période obligatoire et le renouvellement automatique pour la même période;

2° Faculté pour le preneur de résilier le bail avec préavis d'un an, après la première période.

3° Création d'un organisme judiciaire compétent pour régler les conflits entre propriétaires et locataires;

4° Faculté pour les deux parties de demander tous les trois ans révision du taux de fermage;

5° Réglementer les baux en nature;

6° Faculté pour le propriétaire, après renon 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;

bewijs van de gegrondheid van de hoofdbeginselen der wet, waaraan, denken wij, geen politiek karakter kan gegeven worden.

En men dient te bedenken dat zij die zich onthouden hebben, niet volledig gekant waren tegen het beginsel zelf van de wet, vermits zij toch, wanneer zij de redenen van hun onthouding opgaven, verklaard hebben « zekere bepalingen van het ontwerp, met name de hernieuwing van de pacht voor negen jaar, goed te keuren ».

In de memorie van toelichting omschreef de geachte heer Lefèvre aldus de draagwijdte van het ontwerp :

« De aanzienlijke verhouding van de bebouwde gronden bedraagt bij de 60 t. h. van de totale oppervlakte der cultuurgronden. Vandaar de noodzakelijkheid van een wettelijk statuut voor de landpacht, dat aan de pachter een voldoende stabiliteit verzekert om hem rustig de vrucht van zijn arbeid te laten oogsten, het kapitaal dat hij in het bedrijf steekt normaal vrucht te laten opbrengen en hem de gelegenheid te geven aan het gehuurde goed alle nodige en nuttige technische verbeteringen aan te brengen. »

Hij voegde hieraan toe : « De intensieve opbrengst waartoe de Belgische land- en tuinbouw genoodzaakt zijn om een zeer dichte bevolking te voeden, vereist dat de pachter zijn bedrijf kan verbeteren in voorwaarden van zekerheid die overeenkomen met die waarover de eigenaar beschikt. »

Verbetering van het bedrijf, intensieve opbrengst, rentabiliteit, veiligheid, dit zijn de uitdrukkingen die het wetsontwerp kenmerken en die getuigen dat de overheersende bekommernis van de vorige Regering en van de leden van de Kamer in hun geheel, die het goedgekeurd hebben, alleen was de opwonende te beschermen in het belang van de landbouw en, daardoor, van de eigenaar zelf.

Toen hij de grote beginselen, waarover de Commissie van Landbouw van de Kamer zich had uitgesproken, omschreef, kon onze betreurde collega, de heer Blavier, zich aldus uitdrukken, in de loop van zijn uitstekend verslag :

1° De verplichting opleggen van een pacht van lange duur en automatische hernieuwing voor dezelfde duur;

2° Mogelijkheid voor de huurder de pacht één jaar vooraf op te zeggen, na de eerste termijn.

3° Oprichting van een gerechtelijk organisme bevoegd om de betwistingen tussen eigenaars en huurders te beslechten;

4° Het recht voor beide partijen om, om de drie jaar, herziening van de pachtprijs aan te vragen;

5° Reglementering van de pachten in natura;

6° Het recht voor de eigenaar om, na opzegging van twee jaar, zijn hoeve zelf te betrekken, en ze zelf in bedrijf te nemen, ze door zijn bloedverwanten in opgaande linie of zijn afstammelingen te laten in bedrijf nemen of zijn huurder om een ernstige reden uit te drijven;

7° Etablissement obligatoire d'un état contradictoire des lieux;

8° Bien définir toutes les règles pour les travaux faits par les locataires en vue d'améliorer le bien quand le propriétaire s'y refuse;

9° Ne plus laisser mettre à charge du locataire, les impôts incombant au propriétaire;

10° Faire disparaître des baux, quantité de clauses qui restreignaient le champ d'application de certains articles du Code civil.

Votre Commission est d'avis qu'il y a lieu d'adapter l'économie agricole aux nécessités d'après-guerre et qu'il convient de recourir à une nouvelle législation étant données les modifications qui s'imposent actuellement dans l'exploitation des terres, en vue de leur assurer un rendement maximum.

Il n'est pas douteux, en effet, que le fermier intelligent et prévoyant va devoir investir, dans sa ferme, un capital cheptel et un capital machine, beaucoup plus considérable qu'auparavant.

Il aura donc besoin de plus de sécurité en vue de garantir ce capital.

Il a été constaté, dans la pratique, que des congés sont donnés sans motifs légitimes.

Etant donné les changements qui s'opèrent en ce qui concerne la propriété terrienne, il arrive que de nouveaux propriétaires se préoccupent davantage d'un rendement financier que du fait de savoir si les locataires sont « capables et honnêtes ».

Nul ne contestera que les baux actuels contiennent des dispositions qui ne sont pas prévues dans la loi de 1929, lesquelles ne doivent plus pouvoir être imposées, après coup, au preneur du bail.

Quoi qu'en disent d'aucuns, le droit de propriété est respecté.

Le juge pourra reconnaître à tout ou partie du bien loué, le caractère de terrain à bâtir ou à destination industrielle tandis que le bailleur pourra, en invoquant un motif sérieux et fondé, donner congé et il aura la faculté, en cours de bail, de demander la révision du fermage, si la rentabilité de l'exploitation agricole a cessé de correspondre à ce qu'elle était lors de l'entrée en jouissance.

Nombre d'aspects de la question revêtent un caractère juridique.

Il appartenait à mon estimé collègue M. Derbaix, qui a remplacé M. Orban, devenu ministre, en qualité de rapporteur juridique, de les envisager et notamment de faire valoir que les droits essentiels de la propriété sont sauvegardés et que est sauve sa valeur foncière.

L'une des dispositions essentielles du projet est de reconnaître à l'acheteur du bien rural, le droit de l'occuper et d'établir que le congé ne peut être donné que pour un motif sérieux et fondé.

7° De verplijting een tegensprekelijke plaats beschrijving op te maken;

8° De nauwkeurige vaststelling van al de regelen voor de werken door de huurders gedaan ten einde het goed te verbeteren, wanneer de eigenaar zulks weigert;

9° Niet meer toe te laten dat de belastingen, die op de eigenaar rusten, ten laste zouden vallen van de huurder;

10° Uit de pachtcontracten talrijke bedingen te doen wegvallen die het toepassingsgebied van sommige artikelen van het Burgerlijk Wetboek beperken.

Uw Commissie is van oordeel dat de landbouweconomie dient aangepast te worden aan de naoorlogse noodwendigheden en dat een nieuwe wetgeving dient uitgevaardigd te worden, gezien de wijzigingen die thans in het bedrijf der gronden geboden zijn ten einde hun een maximumopbrengst te doen opleveren.

Het is immers niet te betwijfelen dat de verstandige en vooruitziende landbouwer in zijn hoeve eer kapitaal veestapel en een kapitaal machines zal moeten beleggen, dat veel aanzienlijker is dan vroeger.

Hij zal dus meer zekerheid nodig hebben, ten einde dit kapitaal te waarborgen.

In de praktijk is gebleken, dat sommige pachter zonder wettige reden worden opgezegd.

Wegens de veranderingen, die ontstaan in de landeigendom, komt het voor, dat nieuwe eigenaars zich meer bekommeren om een financieel rendement dan om de vraag of de pachter « bekwaam en eerlijk » is.

Niemand zal betwisten dat de tegenwoordige pachtovereenkomsten bepalingen inhouden, die in de wet van 1929 niet voorkomen, en die, achteraf aan de pachter niet meer moeten kunnen opgelegd worden.

Wat sommigen ook beweren, het eigendomsrecht wordt geëerbiedigd.

De rechter kan het karakter van bouwgrond of van industriële bestemming van het goed geheel of gedeeltelijk erkennen, terwijl de verpachter om eer ernstige en gegronde reden de pachter kan opzeggen en in de loop van de pacht herziening van de pacht prijs vorderen, indien de opbrengst van het land bouwbedrijf niet meer overeenstemt met hetgeen het bij de ingentreding rendeerd.

Een aantal aspecten van deze zaak dragen een juridisch karakter.

Het was de taak van mijn geachte collega, de heer Derbaix, die de heer Orban als juridisch verslaggever vervangt sedert deze Minister geworden is om die in overweging te nemen en met name te doen gelden, dat de wezenlijke rechten van de eigendondevrijwaard zijn en dat de grondwaarde ongeschonden blijft.

Een van de hoofdbepalingen van het ontwerp is dat aan de koper van een landgoed het recht wordt toegekend, om het te betrekken, en dat de pacht slechts om een ernstige en gegronde reden mag opgezegd worden.

L'occupant — et ceci est fort important, eu égard à la situation que l'après-guerre fait à l'économie agricole — pourra, sans risque, procéder à l'amélioration de ses installations.

Une disposition essentielle qui met l'occupant à l'abri de toute surprise, quant à la fixation du taux des fermages, c'est l'obligation, pour les parties, lorsque les fermages sont stipulés en denrées ou par référence à celles-ci, de stipuler dans le bail :

1° que les denrées de références seront celles normalement produites dans la région;

2° qu'une denrée déterminée n'interviendra que pour 40 p. c., au maximum, dans la valeur totale du fermage;

3° que le prix à prendre en considération « sera celui payé à la culture ».

Enfin, que les impôts seront mis à charge du propriétaire, ce qui évitera de mettre à celle du preneur, les impôts émis après la conclusion du bail.

Vos Commissions, examinant les articles du projet de loi adopté par la Chambre des Représentants, se sont, au cours de quelque vingt-cinq à trente séances, livrées à un examen très attentif qui les ont amenées à apporter des modifications qu'elles ont estimé être de nature, notamment, à éviter les conflits entre preneur et bailleur, ainsi qu'à sauvegarder au maximum les droits des parties.

BOUILLY.

* * *

EXAMEN DES ARTICLES.

ARTICLE PREMIER.

L'article 1^{er} du projet complète, par un deuxième alinéa, l'article 1714 du Code Civil qui énonce le principe qu' « on peut louer ou par écrit ou verbalement ».

Il apporte une dérogation importante à ce principe, en matière de bail à ferme, en imposant l'obligation d'un écrit pour la conclusion de tout bail d'un bien rural, si ce bien a une contenance d'un hectare au moins, ou si, quelque soit dans ces cas sa contenance, ce bien rural comporte un bâtiment d'exploitation ou d'habitation.

La même obligation d'un écrit est imposée pour toute convention apportant une modification au bail initial.

Cette double obligation d'un écrit devait être sanctionnée.

Le texte de l'article 1^{er} voté par la Chambre des Représentants prévoyait comme sanction la nullité du bail, nullité que seuls, le preneur ou ses ayants-droit pourraient invoquer.

De opwonende — en dit is van groot belang in verband met de toestand waarin de landbouw als gevolg van de oorlog gebracht is — kan zonder enig risico, verbetering brengen in de bedrijfsinstallaties.

Een voornamen bepaling, welke de opwonende vrijwaart voor elke verrassing bij de bepaling van de pachtprijs, is de verplichting voor partijen, om, wanneer de pacht bedongen wordt, in waren of met verwijzing naar waren, in de pachtovereenkomst te bepalen :

1° dat voor een dergelijke verwijzing alleen zulke waren in aanmerking komen, die normaal in de streek worden voortgebracht;

2° dat een bepaalde waar ten hoogste 40 t. h. van de totale pachtwaarde mag uitmaken;

3° dat als prijs moet worden genomen « de prijs die aan de landbouw betaald wordt ».

Ten slotte, dat de belastingen op de eigenaar zullen drukken, waardoor vermeden wordt dat de belastingen, die na het sluiten van de pacht worden uitgevaardigd, ten laste van de pachter zouden komen.

Uw Commissies hebben zich, in de loop van zowat 25 tot 30 vergaderingen, gewijd aan een zeer aandachtig onderzoek van de artikelen van het wetsontwerp, zoals dat door de Kamer der Volksvertegenwoordigers was aangenomen, en hebben op grond daarvan een reeks wijzigingen aangebracht, die, naar hun oordeel, verschillen tussen pachter en verpachter zullen voorkomen, alsmede zoveel mogelijk de rechten van partijen zullen vrijwaren.

BOUILLY.

* * *

ONDERZOEK VAN DE ARTIKELEN

EERSTE ARTIKEL.

Artikel één van het ontwerp voert een tweede alinea in ter aanvulling van artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek, waarin het beginsel wordt verkondigd dat men « bij geschrift of mondeling kan verhuren ».

Het brengt een belangrijke afwijking op dit beginsel, ter zake van de landpacht, door de verplichting van een geschrift op te leggen voor het sluiten van enige pacht van een landeigendom, wanneer dit goed ten minste een hectare groot is of wanneer, welke ook in dergelijk geval de oppervlakte zij, bedoelde landeigendom een bedrijfs- of woongebouw omvat.

Dezelfde verplichting van een geschrift wordt opgelegd voor elke overeenkomst die een wijziging in de oorspronkelijke pacht invoert.

Deze dubbele verplichting een geschrift te maken moest bekrachtigd worden.

De door de Kamer der Volksvertegenwoordigers goedgekeurde tekst van artikel één voorziet als sanctie de nietigheid van de pacht, nietigheid welke alleen de huurder of zijn rechthebbenden zouden kunnen inroepen.

Les Commissions sénatoriales ont unanimement écarté cette sanction de la nullité comme étant trop radicale et devant entraîner des contestations d'une extrême gravité entre parties et, dans des cas très fréquents, un préjudice considérable pour les preneurs : la nullité opérant « ex tune », le bail déclaré nul serait censé n'avoir jamais existé et, comme tel, dépourvu de tout effet juridique pour le passé comme pour l'avenir. Il en résulte que la nullité du bail donnerait lieu à répétition de toutes les prestations effectuées par les contractants et notamment à la restitution des fermages indûment payés.

Les Commissions ont substitué à la nullité, la double sanction suivante qui, tout en sauvegardant plus efficacement les intérêts des parties en cause, et spécialement ceux des preneurs, évite les conséquences juridiques et les complications extrêmes soulignées ci-dessus. Elles ont adopté le texte suivant : « A défaut d'écrit, les clauses dérogatoires au droit commun ne pourront être invoquées que par le preneur ou ses ayants-droit qui pourront en faire la preuve par toutes voies de droit. Le preneur ou ses ayants-droit pourront aussi résilier le bail à tous moments, moyennant préavis d'un an, prenant cours à la première échéance suivant le préavis. »

Il résulte de ce texte que le bail conclu sans écrit, dans les cas où la loi l'impose, n'est pas nul; il est juridiquement valable et oblige les contractants.

Toutefois, le preneur — et lui seul — et ses ayants-droit pourront à tous moments y mettre fin, moyennant préavis d'un an prenant cours à la première échéance suivant le préavis.

D'autre part, aussi longtemps qu'il subsiste, les stipulations du bail s'imposent différemment aux deux parties contractantes : tandis que le bailleur s'y voit régi par toutes les prescriptions légales du droit commun en la matière, sans pouvoir faire état d'aucune dérogation, le preneur, au contraire, ou ses ayants-droit peuvent se prévaloir à leur profit de toutes clauses dérogatoires au droit commun et peuvent en faire la preuve par toutes voies de droit.

Ces sanctions ont paru à vos Commissions plus juridiques, plus équitables et suffisamment efficaces pour assurer le respect de l'obligation du bail écrit.

ART. 2.

L'article 2 du projet abroge et remplace l'alinéa 2 de l'article 1748 du Code civil. Il règle la question importante et délicate des droits de l'acquéreur du bien rural loué, vis-à-vis de l'occupant dont le bail n'a pas date certaine ou réserve la faculté d'expulsion en cas de vente.

De Senaatscommissies hebben eenparig die sanctie van nietigheid afgewezen als te radicaal en van zulke aard dat zij onder partijen zeer ernstige betwistingen moest medebrengen en in zeer vele gevallen een aanzienlijke schade voor de huurders : daar de nietigheid « ex tune » gold, zou de nietig verklaarde pacht geacht worden nooit te hebben bestaan en, als dusdanig, van elke rechtskundige uitwerking onbloeit te zijn, voor het verleden evenals voor de toekomst. Daaruit volgde dat de nietigheid van de pacht zou aanleiding geven tot terugvordering van al de door de contractanten verrichte prestaties en inzonderheid, tot teruggaaf van de ten onrechte betaalde pachtgelden.

De Commissies hebben in de plaats van de nietigheid de volgende dubbele sanctie gesteld die, terwijl zij doelmatiger de belangen van de betrokken partijen en inzonderheid die van de huurders vrijwaart, de juridische gevolgen en de uiterste verwikkelingen, waarop hierboven gewezen werd, vermijdt. Zij hebben de navolgende tekst aangenomen : « Bij gebreke van geschrift, kunnen de van het gemeen recht afwijkende clausules slechts aangevoerd worden door de huurder of zijn rechthebbenden, die daarvan met alle rechtsmiddelen het bewijs zullen kunnen leveren. De huurder of zijn rechthebbenden kunnen ook het huurcontract op enigerlei tijdstip opzeggen, mits een opzeggingstermijn van één jaar, ingaande op de eerste vervalldag na de opzegging ».

Uit die tekst blijkt dat de zonder geschrift gesloten pacht, in de gevallen waarin de wet dit oplegt, niet nietig is; zij is in rechte geldig en voor de contractanten bindend.

Evenwel, de huurder — en hij alleen — en zijn rechthebbenden kunnen op enigerlei tijdstip daaraan een einde maken, mits één jaar opzegging, ingaande op de eerste vervalldag na de opzegging.

Anderdeels, zolang zij bestaat, doen de bepalingen van de pacht zich op verschillende wijze voor de twee contracterende partijen voor : terwijl de verhuurder ressorteert onder al de wettelijke voorschriften van het gemeen recht te dezer zake, zonder enige afwijking te kunnen laten gelden, kan de huurder, daarentegen, of zijn rechthebbenden, te hunnen bate al de van het gemeen recht afwijkende clausules aanvoeren en met alle rechtsmiddelen het bewijs daarvan leveren.

Het is uw Commissies gebleken dat die sancties rechtskundig meer gegrond, billijker en doelmatig genoeg waren om de naleving van de verplichting van schriftelijke pacht te verzekeren.

ART. 2.

Het artikel 2 van het ontwerp dient ter intrekking en vervanging van de tweede alinea van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek. Het regelt de belangrijke en kiese kwestie van de rechten van de koper van het verhuurde landeigendom, tegenover de opwonende wiens pacht geen vaste datum heeft of het recht van uitzetting in geval van verkoop voorbehoudt.

Il nous paraît utile, pour préciser sur ce point la portée du présent projet de loi et celle du texte adopté par vos Commissions, de rappeler brièvement le régime établi en cette matière, par les législations antérieures :

Le Code civil, dans son article 1748 primitif, abrogé par la loi du 7 mars 1929, stipulait que, dans le cas prévu d'un bail sans date certaine ou réservant la faculté d'expulsion en cas de vente, l'acquéreur peut expulser l'occupant sans délai ni préavis. Ce principe, sanctionné par une jurisprudence constante, était l'application rigoureuse de l'axiome juridique « *res inter alios acta* » : L'acquéreur, dans le premier cas étranger au bail qui est inexistant à son égard, faute de date certaine, et dans le deuxième cas puisant son droit dans le bail lui-même, peut donc expulser le preneur sans préavis ni délai.

La loi du 7 mars 1929, dans ses articles 2 et 3, devenus les alinéas 2 et 3 de l'article 1748 nouveau du Code civil, a apporté un tempérament indispensable à ce régime rigoureux : L'acquéreur, toujours dans le cas prévu d'un bail sans date certaine ou réservant la faculté d'expulsion en cas de vente, ne peut user de son droit d'expulsion qu'en observant le préavis de congé de deux ans prévu par l'article 1775 du Code civil. C'est le régime actuellement en vigueur.

L'article 2 du projet de loi qui nous est soumis marque un nouveau pas dans la voie des garanties de sécurité et de stabilité assurées à l'occupant d'un bien rural. Toujours dans l'hypothèse prévue — bail sans date certaine ou réservant la faculté d'expulsion en cas de vente — l'acquéreur ne pourra expulser l'occupant que pour exploiter le bien lui-même ou en céder l'exploitation à ses descendants, à ses ascendants, à son conjoint. Il sera en tous cas tenu d'observer le préavis de congé de deux ans prévu à l'article 1775.

Telle est la portée de l'article 2 du projet.

Dans leur examen du dit article, qui a fait l'objet de longues discussions, les Commissions sénatoriales n'ont pas apporté de modifications essentielles aux dispositions reprises au dit article; elles y ont cependant substitué un texte entièrement nouveau, qui leur paraît traduire plus exactement et plus clairement la portée juridique de la disposition.

1. Elles ont tout d'abord rectifié une erreur matérielle qui s'est glissée dans le texte proposé. En effet, dans le vote en seconde lecture émis à l'unanimité en séance du 9 juillet 1946, la Chambre a adopté définitivement l'article 2 dans les termes suivants : « L'acquéreur d'un bien rural ne peut

Het komt ons dienstig voor, om over dit punt de draagwijdte van onderhavig wetsontwerp en die van de door de Commissies aangenomen tekst te verduidelijken, in kort bestek te herinneren aan het ten deze door de vroegere wetgevingen ingevoerde stelsel.

Het *Burgerlijk Wetboek* in zijn oorspronkelijk artikel 1748, ingetrokken bij de wet van 7 Maart 1929, bepaalde dat in het voorziene geval van een pacht zonder vaste datum of met voorbehoud van het recht van uitzetting in geval van verkoop, de koper de opwonende zonder termijn noch opzegging, kan uitzetten. Dit beginsel, bekrachtigd door een vaste rechtspraak, was de strenge toepassing van het rechtskundigaxioma « *res inter alios acta* »: de koper, in het eerste geval vreemd aan de pacht die te zijnen opzichte niet bestaat, bij gebrek aan vaste datum, en in het tweede geval zijn recht uit de pacht zelf betreffend, kan de huurder dus zonder opzegging noch termijn uitzetten.

De wet van 7 Maart 1929, in haar artikelen 2 en 3, de tweede en derde alinea's van het nieuw artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek geworden, heeft een onmisbare mildering op dit strenge regime ingevoerd: de koper, steeds in het voorziene geval van een pacht zonder vaste datum of met voorbehoud van het recht van uitzetting bij verkoop, kan van zijn recht tot uitzetting slechts gebruik maken mits naleving van de bij artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek voorziene opzeggingstermijn van twee jaar. Dit is het thans vigerende stelsel.

Artikel 2 van het wetsontwerp dat ons wordt voorgelegd, betekent een nieuwe stap op de weg van de waarborgen van veiligheid en stabiliteit die aan de opwonende van een landeigendom verzekerd worden: steeds in de voorziene onderstelling — pacht zonder vaste datum of met voorbehoud van het recht van uitzetting in geval van verkoop — zal de koper de opwonende slechts kunnen uitzetten om zelf het goed in bedrijf te nemen of de bedrijfsneming aan zijn afstammelingen, aan zijn ascendenten, aan zijn echtgenote over te dragen. Hij zal in elk geval gehouden zijn tot naleving van de bij artikel 1775 voorziene opzeggingstermijn van twee jaar.

Ziedaar de draagwijdte van artikel 2 van het ontwerp.

Bij haar onderzoek van bedoeld artikel, dat het voorwerp van breedvoerige beraadslagingen is geweest, hebben de Senaatscommissies geen wijzigingen, wat de hoofdzaken betreft, op de in gezegd artikel vermelde bepalingen aangebracht; zij hebben nochtans een volkomen nieuwe tekst in de plaats ervan gesteld die, naar het hun voorkomt, nauwkeuriger en duidelijker de juridische draagwijdte van de bepaling schijnt weer te geven.

1. Zij hebben in de eerste plaats een stoffelijke misstelling verbeterd, die in de voorgestelde tekst geslopen was. Inderdaad, bij de stemming in tweede lezing, eenparig uitgebracht in de vergadering van 9 Juli 1946, heeft de Kamer definitief artikel 2 in de volgende termen goedgekeurd: « De

expulser l'occupant, alors même que le bail n'est pas authentique, n'a pas date certaine ou réserve la faculté d'expulsion, sans observer la durée minima du bail prévue à l'article 1774, § 2, *et si* ce n'est en vue de l'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou à ses ascendants. L'acquéreur devra observer le préavis de congé prévu à l'article 1775. »

L'insertion dans le texte de la conjonction « et » qui ne figurait ni dans le texte proposé de l'article 2, ni dans celui coté en première lecture, donne à l'article 2 une portée toute nouvelle qui contredit formellement toute l'économie du projet de loi. En effet, suivant ce texte, dans le cas prévu d'un bail sans date certaine ou réservant la faculté d'expulsion, l'acquéreur ne pourrait user de son droit d'expulsion que pour exploiter lui-même ou céder l'exploitation..., et à condition de respecter la durée minimum du bail prévue à l'article 1774. Pareille disposition est en opposition avec tous les principes de droit en la matière et est formellement contredite par toutes les discussions qui ont précédé le vote, notamment les déclarations très précises du Ministre de l'Agriculture au cours de la discussion publique du 25 juin 1946.

Ce ne peut donc être, a-t-il semblé, qu'une erreur matérielle, erreur rectifiée dans le texte adopté par les Commissions.

2. Les Commissions ont, en outre, simplifié et clarifié le texte voté par la Chambre. Elles ont notamment, dans la détermination de la position juridique de l'occupant, écarté la mention du bail authentique, estimant que c'était là une redondance inutile, le bail authentique étant compris dans la catégorie générale des baux ayant date certaine. Juridiquement d'ailleurs, ce n'est pas l'authenticité d'un acte, mais bien sa date certaine, laquelle résulte soit de son authenticité, soit de l'une des circonstances prévues à l'article 1328, qui rend l'acte opposable aux tiers et le bail du preneur opposable à l'acquéreur. Dès lors, il a paru plus simple et plus juridique de s'en tenir à la seule notion plus générale du bail ayant date certaine.

3. Les Commissions ont jugé nécessaire de garantir l'occupant contre tout abus du droit d'expulsion reconnu à l'acquéreur dans le cas prévu à l'article 2. A cet effet, elles ont adopté une disposition complétant cet article et garantissant à l'occupant expulsé des dommages-intérêts, au cas où, sauf motif grave à apprécier éventuellement par le juge, l'acquéreur n'occuperait pas le bien par lui-même ou par ses ayants-droit visés au dit article, dans un délai de six mois et pendant six années au moins, ou au cas où cette occupation serait fictive.

opwonende kan door de koper van een landeigendom niet uitgezet worden, zelfs wanneer de pacht niet authentiek is, geen vaste datum heeft of het recht van uitzetting voorbehoudt, zonder inachtneming van de bij artikel 1774, § 2, voorziene minimumduur van de pacht, *en* tenzij om hem zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming ervan aan zijn echtgenote, aan zijn afstammelingen of aan zijn bloedverwanten in de opgaande linie over te dragen. De koper moet, evenwel, de opzegging doen zoals is voorzien in artikel 1775. »

De invoeging, in de tekst, van het bindwoord «en», dat noch in de voorgestelde tekst van artikel 2, noch in de in eerste lezing goedgekeurde tekst voorkwam, geeft aan artikel 2 een gans nieuwe draagwijdte, die formeel met de ganse toedracht van het wetsontwerp in strijd is. Inderdaad, volgens die tekst, in het voorziene geval van een pacht zonder vaste datum of met voorbehoud van het recht van uitzetting, zou de koper van zijn recht van uitzetting slechts kunnen gebruik maken om het zelf in bedrijf te nemen of het bedrijf over te dragen... en op voorwaarde de in artikel 1774 voorziene minimumduur van het huurcontract na te leven. Dergelijke bepaling is in strijd met al de rechtsbeginselen ter zake en wordt formeel tegengesproken door al de beraadslagingen die aan de stemming zijn voorafgegaan, inzonderheid door de zeer duidelijke verklaringen van de Minister van Landbouw in de loop van de openbare beraadslaging op 25 Juni 1946.

Het kan dus slechts om een stoffelijke misstelling gaan, misstelling die in de door de Commissies goedgekeurde tekst rechtgezet werd.

2. De Commissies hebben buitendien de door de Kamer goedgekeurde tekst vereenvoudigd en verhelderd. Zij hebben namelijk, in de bepaling van de rechtspositie van de opwonende, de vermelding van de authentieke pacht weggelaten, daar zij oordelen dat zulks een nutteloze overtoolligheid was, aangezien de authentieke pacht in de algemene categorie van huurcontracten met vaste datum begrepen is. In rechtskundig oogpunt trouwens, is het niet de authenticiteit van een akte, maar wel haar vaste datum, welke, hetzij uit haar authenticiteit, hetzij uit een van de in artikel 1328 voorziene omstandigheden voortvloeit, die de akte vatbaar maakt voor tegenwerping tegen derden en de pacht van de huurder vatbaar voor tegenwerping tegen de koper. Dienvolgens is het eenvoudiger en rechtskundig zekerder gebleken zich enkel te houden aan het meer algemeen begrip der pacht met vaste datum.

3. De Commissies hebben het nodig geoordeeld de opwonende tegen elk misbruik van het recht van uitzetting te waarborgen, dat aan de koper erkend is in het in artikel 2 voorziene geval. Te dien einde hebben zij een bepaling ter aanvulling van dat artikel aangenomen dat aan de uitgezette opwonende schadevergoeding waarborgt, in het geval waarin, behoudens gewichtige reden waarover de rechter eventueel moet oordelen, de koper niet zelf of door toedoen van zijn in gezegd artikel bedoelde rechthebbers het goed gebruikt, binnen een termijn van zes maanden en gedurende ten minste zes jaren of in geval die gebruikneming fictief mocht zijn.

4. Le texte de l'article 2 adopté par les Commissions en première lecture, avait provoqué au cours des discussions une observation qui avait retenu l'attention des Commissaires : en stipulant en termes absolus que l'acquéreur ne peut, dans le cas prévu d'un bail sans date certaine ou réservant la faculté d'expulsion en cas de vente, expulser l'occupant que pour occuper lui-même ou par ses ayants-droit, le texte de l'article 2 paraît priver l'acquéreur du droit reconnu au bailleur de mettre fin au bail, moyennant motif sérieux, à l'expiration du terme de neuf ans. C'est là traiter l'acquéreur moins favorablement que le bailleur lui-même, ce qui, juridiquement, est illogique et indéfendable.

Pour écarter cette objection, M. le Ministre de l'Agriculture, alors rapporteur de vos Commissions, a proposé d'amender le texte en le complétant et en précisant le droit de l'acquéreur, dans le cas et les conditions prévus, d'expulser l'occupant au cours de la première occupation de neuf ans. L'amendement a été retenu par les Commissions et le texte de l'article 2 complété en conséquence.

Au demeurant, il importe, nous paraît-il, de bien préciser la portée juridique de la disposition qui nous occupe : l'article 2 du projet, tout comme l'article 1748 du Code civil qu'il remplace, ne vise pas, au sens propre et juridique, la *résolution du bail* en cas de vente. Il règle uniquement, ce qui est tout différent, le droit de l'acquéreur d'*expulser* l'occupant, l'occupant qui juridiquement lui est étranger, aucun lien juridique n'existant entr'eux, puisque, à défaut de date certaine, le bail ne lui est pas opposable. C'est donc uniquement de ce droit d'expulsion qu'il s'agit à l'article 2, droit que le Code civil reconnaissait entier et absolu à l'acquéreur, droit dont la loi du 7 mars 1929 a réglementé l'usage, en imposant un préavis de deux ans et que le présent projet de loi limite au seul cas de l'occupation par l'acquéreur ou ses ayants-droit. La question de résolution du bail ne se pose pas entre l'acquéreur comme tel et l'occupant. Elle ne se poserait qu'au cas où l'acquéreur aurait fait acte de bailleur, en reconnaissant ou en exécutant le bail. Dès ce moment, l'acquéreur devient bailleur et, tout comme ce dernier, il est soumis, quant à la résolution du bail, aux prescriptions des articles 8 et 9 du projet de loi.

C'est dans cet esprit et avec ces précisions d'interprétation que le texte de l'article 2 a été définitivement adopté.

A la lumière de ces considérations, résumons aussi clairement et brièvement que possible, la position juridique de l'acquéreur vis-à-vis de l'occupant du bien acquis, dans les diverses hypothèses qui peuvent se présenter :

4. De door de Commissies in eerste lezing goedgekeurde tekst van artikel 2 had in de loop van de besprekingen een opmerking uitgelokt, die de aandacht van de Commissieleden had getrokken : door in absolute bewoording te bepalen dat de koper, in het voorziene geval van een pacht zonder vaste datum of met voorbehoud van recht van uitzetting in geval van verkoop, de opwonende niet kan uitzetten dan om zelf of door toedoen van zijn rechthebbenden het goed te betrekken, schijnt de tekst van artikel 2 de koper het aan de verhuurder erkende recht te ontnemen aan de pacht een einde te maken, mits een ernstige reden, bij het verstrijken van de termijn van negen jaar. Dit komt er op neer de koper minder gunstig te behandelen dan de huurder zelf, hetgeen uit rechtskundig oogpunt onlogisch en onverdedigbaar is.

Om die opmerking weg te ruimen, heeft de Minister van Landbouw, toenmalig verslaggever van uw Commissie, voorgesteld de tekst te amenderen door aanvulling ervan en nadere omschrijving van het recht van de koper, in het voorziene geval en de voorziene voorwaarden, om de opwonende in de loop van de eerste gebruikneming van negen jaar uit te zetten. Het amendement werd door de Commissies aangenomen en de tekst van artikel 2 dienovereenkomstig aangevuld.

Overigens, naar het ons blijkt, komt het er op aan de rechtskundige draagwijdte van de onderwerpelijke bepaling degelijk te verduidelijken : het artikel 2 van het ontwerp, evenals artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek dat het vervangt, beoogt niet, in de eigenlijke en rechtskundige betekenis, de *ontbinding van de pacht* in geval van verkoop. Het regelt enkel, hetgeen geheel verschillend is, het recht van de koper om de opwonende *uit te zetten*, de opwonende die hem uit rechtskundig oogpunt vreemd is, daar onder hen geen rechtskundige band bestaat, vermits bij gebrek aan vaste datum de pacht hem niet kan worden tegengeworpen. In artikel 2 gaat het dus enkel en alleen om dit recht van uitzetting, recht dat het Burgerlijk Wetboek geheel en absoluut aan de koper erkende, waarvan de wet van 7 Maart 1929 het gebruik heeft geregeld, waar zij een opzeggingstermijn van twee jaar voorschrijft, en dat bij onderhavig wetsontwerp beperkt wordt tot het geval alleen van gebruik door de koper of zijn rechthebbenden. De kwestie van de ontbinding van de pacht stelt zich niet tussen de koper als dusdanig en de opwonende. Zij zou slechts gesteld worden in geval de koper een daad van verhuurder mocht gesteld hebben, door de pacht te erkennen of uit te voeren. Van dit ogenblik af wordt de koper verhuurder en evenals deze laatste is hij, wat de ontbinding van de pacht betreft, aan de voorschriften van de artikelen 8 en 9 van het wetsontwerp onderworpen.

Het is in die geest en met die verduidelijking van uitlegging, dat de tekst van artikel 2 definitief werd goedgekeurd.

In het licht van die beschouwingen, laten wij zo duidelijk en bondig als mogelijk de rechtspositie van de koper tegenover de op het gekochte goed opwonende samenvatten, in de verschillende gevallen die zich kunnen voordoen :

Première hypothèse : Le bail de l'occupant a date certaine.

Ce bail est opposable à l'acquéreur. Celui-ci est tenu de le respecter tout comme le bailleur était tenu de le faire.

Deuxième hypothèse : Le bail de l'occupant n'a pas date certaine, ou, ayant date certaine, réserve expressément la faculté d'expulsion en cas de vente.

Il y a lieu d'envisager deux éventualités :

ou bien l'acquéreur a acquis dans l'intention d'exploiter par lui-même ou par ses ayants-droit.

Dans ce cas, il peut expulser l'occupant à tout moment, moyennant préavis de deux ans prévu à l'article 1775;

ou bien l'acquéreur a acquis sans intention d'exploiter par lui-même ou par ses ayants-droit.

Dans ce cas, bien que, faute de date certaine, le bail ne lui soit pas opposable, l'acquéreur ne peut exercer son droit d'expulsion, qu'à l'expiration de la période de première occupation de neuf ans, que la loi nouvelle garantit à l'occupant dans tous les cas où il ne se trouve pas en présence d'un acquéreur voulant occuper par lui-même ou par ses ayants-droit.

L'acquéreur devra observer le préavis de deux ans, mais il pourra, dès l'expiration de la première occupation, expulser l'occupant sans devoir justifier son congé par un motif sérieux.

Toutefois, il peut se faire que cet acquéreur confirme et exécute ce bail, qui ne lui était pas opposable; dans ce cas, il fait acte de bailleur lui-même et il assume vis-à-vis de l'occupant toutes les obligations conventionnelles et légales, incombant au bailleur. Dès lors, il renonce à son droit d'expulsion attaché à sa qualité d'acquéreur et il est soumis comme bailleur aux prescriptions légales relatives à la résolution du bail et notamment au congé justifié par un motif sérieux.

ART. 3.

L'article 3 du projet introduit dans la législation du bail à ferme, sous un article 1764*bis*, des dispositions nouvelles réglementant la clause actuellement fréquente fixant, pour le tout ou pour partie, le montant du « fermage en nature ».

L'article, tel qu'il a été adopté en Commission, après de très longues discussions, contient les prescriptions suivantes :

— Seuls, les produits agricoles du bien loué ou de la région peuvent servir de base à la fixation du montant du fermage.

Eerste geval : De pacht van de opwonende vermeldt een vaste datum.

Deze pacht kan tegen de koper opgeworpen worden; deze is er toe gehouden ze na te leven, evenals de verhuurder daartoe gehouden was.

Tweede geval : De pacht van de opwonende vermeldt geen vaste datum of, alhoewel vaste datum vermeldend, behoudt uitdrukkelijk het recht van uitzetting voor, in geval van verkoop.

Er moeten twee mogelijkheden in beschouwing genomen worden :

ofwel heeft de koper gekocht met de bedoeling zelf of door toedoen van zijn rechthebbenden in bedrijf te nemen.

In dergelijk geval kan hij de opwonende op enigerlei tijdstip uitzetten, mits de opzeggingstermijn van twee jaar, als voorzien in artikel 1775, na te leven;

ofwel heeft de koper gekocht zonder bedoeling zelf of door toedoen van zijn rechthebbenden in bedrijf te nemen.

In dergelijk geval en alhoewel, bij gebrek aan vaste datum, de pacht hem niet kan worden tegengeworpen, kan de koper zijn recht van uitzetting slechts uitoefenen bij het verstrijken van het tijdperk van eerste gebruik van negen jaar, dat de nieuwe wet aan de opwonende waarborgt in al de gevallen waar hij zich niet bevindt tegenover een koper die zelf of door toedoen van zijn rechthebbenden wil gebruiken.

De koper moet de opzeggingstermijn van twee jaar naleven, maar reeds bij het verstrijken van de eerste gebruikstermijn kan hij de opwonende uitzetten, zonder zijn opzegging door een ernstige reden te moeten verantwoorden.

Doch, het kan zich voordoen dat die koper die pacht, welke hem niet kon worden tegengeworpen, erkent, bekrachtigt en uitvoert; in dergelijk geval verricht hij zelf een daad van verhuurder en neemt hij tegenover de opwonende al de contractuele en wettelijke op de verhuurder berustende verplichtingen op zich. Dienvolgens ziet hij af van zijn aan zijn hoedanigheid van koper verbonden recht van uitzetting en is hij als verhuurder onderworpen aan de wettelijke voorschriften betreffende de ontbinding van de pacht en namelijk aan de om een ernstige reden verantwoorde opzegging.

ART. 3.

Artikel 3 van het ontwerp brengt in de wetgeving op de landpacht, onder een artikel 1764*bis*, nieuwe bepalingen tot regeling van de thans vaak voorkomende clausule, waarin het bedrag van de « pacht in natura » geheel of gedeeltelijk vastgesteld wordt.

Het artikel houdt, zoals het na lange besprekingen door de Commissie aangenomen is, de volgende voorschriften in :

Alleen de landbouwproducten van het pachtgoed of van de streek mogen tot grondslag dienen voor de bepaling van de huurprijs.

— Aucun des produits agricoles de référence ne peut représenter à la date de la conclusion du bail plus de 40 p. c. du fermage global traduit en argent à cette époque.

— Les contractants conservent la faculté de fixer, d'accord entre eux et par écrit, tout mode d'évaluation des produits agricoles servant de référence.

— A défaut de pareil accord, la valeur des produits sera fixée d'après les prix moyens officiels en vigueur pendant les douze mois précédant l'échéance ou, à leur défaut, d'après les prix moyens pratiqués dans la région pendant cette même période; les primes et subventions allouées par l'Etat aux producteurs ne pouvant être comprises dans la fixation de la valeur des produits.

— Si ces prescriptions n'ont pas été observées, le juge de paix, saisi par l'une des parties, rectifie le bail en respectant autant que possible l'intention des contractants. Sa décision n'influencera que les fermages échéant après l'introduction de la demande.

Ces dispositions, adoptées par les Commissions, diffèrent en plusieurs points importants de celles votées par la Chambre.

1. Les termes « produits agricoles » ont été jugés plus généraux et plus adéquats que le terme « denrées » adopté par la Chambre : Les fruits, le lin, le tabac ne sont pas à proprement parler des denrées; rien ne doit empêcher de les choisir comme produits agricoles de référence. D'autre part, il a été estimé que les produits du bien loué, même s'ils n'étaient pas de ceux normalement cultivés dans la région, étaient tout indiqués pour servir de base à la fixation du fermage.

2. Dans le but de normaliser la fixation des fermages et d'éviter les variations exagérées qui pourraient résulter de la référence à un seul produit agricole fixant l'entière du fermage, il est prescrit qu'aucun produit agricole de référence ne peut, à la date de la conclusion du bail, représenter plus de 40 p. c. du fermage global traduit en argent à cette époque. Ce chiffre de 40 p. c. a été substitué au tiers admis par la Chambre pour des raisons de simplicité et de facilité d'application. Etant bien entendu que des fluctuations survenant en cours de bail dans le prix des produits ne pourraient influencer en rien la régularité d'un bail conclu en conformité de ces prescriptions.

3. Le texte adopté par les Commissions sénatoriales élargit notablement la faculté réservée aux contractants de régler de commun accord entr'eux les conditions d'un bail en nature. Cet accord, qui doit résulter d'un écrit, peut adopter, tout en respectant les prix officiels imposés, tout mode d'évaluation du ou des produits agricoles de référence et

Geen van die landbouwproducten mag ten tijde van de pachtovereenkomst meer dan 40 t. h. vertegenwoordigen van de globale pachtprijs, uitgedrukt in geld van die tijd.

Contractanten blijven bevoegd, in onderling overleg en schriftelijk te bepalen, hoe de tot grondslag dienende landbouwproducten zullen gewaardeerd worden.

Bij gebreke van een dergelijke overeenkomst, wordt de waarde van die producten bepaald volgens de gemiddelde officiële prijzen, die golden in de twaalf maanden vóór de vervaldag of, bij gebreke daarvan, volgens de gemiddelde prijzen, welke in diezelfde periode in de streek gemaakt werden; de premien en toelagen van Staatswege verleend aan producenten mogen bij de bepaling van de waarde der producten niet megerekend worden.

Zijn deze voorschriften niet nageleefd, dan verbetert de vrederechter, ten verzoeken van een der partijen, de pacht met inachtneming, zoveel mogelijk, van de bedoeling van de contractanten. Zijn beslissing is alleen van invloed op pachten, die na de indiening van het verzoek vervallen.

De bepalingen, die de Commissies aangenomen hebben, verschillen op belangrijke punten van de bepalingen welke de Kamer aangenomen had.

1. De term « landbouwproducten » is algemener en geschikter geacht dan de term « waren », welke de Kamer had aangenomen : Vruchten, vlas, tabak zijn eigenlijk geen *waren*; toch mogen ze zeker als landbouwproducten gekozen worden voor de berekening van de pachtprijs. Aan de andere kant is er geoordeeld, dat de voortbrengselen van het pachtgoed, ook al werden die normaal gesproken in de streek niet verbouwd, toch in aanmerking konden komen voor de berekening van de pachtprijs.

2. Met het doel de berekening van de pacht prijzen te normaliseren en al te grote schommelingen te voorkomen, die zouden kunnen ontstaan uit het kiezen van een enkel referentieproduct voor de bepaling van de gehele pachtprijs, wordt voorgeschreven, dat geen enkel van die landbouwproducten bij het sluiten van de pachtovereenkomst, meer dan 40 t. h. van de globale pacht, uitgedrukt in geld van die tijd, mag vertegenwoordigen. Dit cijfer van 40 t. h. is in de plaats gesteld van het 1/3, door de Kamer aangenomen, omdat het in de toepassing gemakkelijker en eenvoudiger was; met dien verstande, dat schommelingen die zich in de loop van de pacht mochten voordoen in de prijzen van de producten, generlei invloed zouden mogen hebben op de regelmatigheid van een overeenkomstig deze voorschriften gesloten pacht.

3. De tekst van de Senaatscommissie brengt een aanzienlijke uitbreiding van de vrijheid van contractanten, om in onderling overleg de voorwaarden te bepalen voor een pacht in natura. De overeenkomst, die uit een geschrift moet blijken, kan, met inachtneming van de officieel opgelegde prijzen, elke manier van schatten aannemen voor het of de

non plus seulement, comme le prévoyait le texte de la Chambre, fixer simplement la durée de la période devant déterminer le prix moyen des dits produits.

4. Enfin, les Commissions ont imposé au juge de paix appelé à reviser un « bail en nature » conclu à l'encontre des prescriptions spéciales ci-dessus, l'obligation de respecter autant que possible dans les rectifications apportées, les intentions des parties. La décision du juge n'influencera que les fermages échéant après l'introduction de la demande.

Les Commissions sénatoriales considèrent que le régime du « bail en nature » est ainsi prudemment et minutieusement réglementé. Il nous paraît, dès lors, qu'il ne mérite pas les préventions et les défiances dont il a été parfois entouré, mais qu'il constitue une amélioration et un perfectionnement du contrat de bail à ferme et mérite d'être encouragé et développé.

Le bail en nature, à condition qu'on y évite certains dangers et certains abus — et il nous paraît qu'ils le sont dans les textes proposés — présente le double avantage, d'une part de réduire dans une large mesure pour le cultivateur les risques d'exagération des fermages en temps de crise agricole, risques spécialement graves dans le régime des baux à longs termes et, d'autre part, de faire participer dans une certaine mesure le bailleur aux avantages des périodes de prospérité et de renchérissement des produits agricoles.

Pareil régime réparti ainsi équitablement entre les uns et les autres les chances et les risques inhérents aux fluctuations économiques et marque opportunément leur intérêt commun à collaborer ensemble à la prospérité de l'industrie agricole.

ART. 4, 6 et 7.

Les dispositions reprises aux articles 4, 6 et 7 du projet de loi s'inspirent d'une préoccupation commune : protéger efficacement le preneur, lors de la conclusion du bail, contre l'acceptation de clauses draconiennes, dérogoires aux règles du droit commun.

Dans ce but, sont déclarées nulles et réputées non écrites :

Article 4. — 1^o Toute stipulation du bail faisant supporter par le preneur les impôts ou autres charges quelconques incombant légalement au propriétaire, à l'exception toutefois des charges relatives au curage des fossés et cours d'eau non navigables ni flottables traversant ou bordant la propriété et celles qui résulteraient d'une majoration des impôts grevant le bien loué, en suite de constructions, ouvrages et plantations effectués par le preneur en cours de bail.

referentie-producten en dus niet meer alleen, zoals in de tekst van de Kamer bepaald wordt, de tijd vaststellen, die voor de gemiddelde prijs van gezegde producten bepalend was.

4. Ten slotte, hebben de Commissies aan de vrede-rechter, die een « pacht in natura » te herzien krijgt, welke in strijd met deze bijzondere voorschriften gesloten is, de verplichting opgelegd, om bij de aan te brengen verbeteringen zoveel mogelijk rekening te houden met de bedoelingen van partijen. De beslissing van de rechter is slechts van invloed op pachten, die na de indiening van het verzoek vervallen.

De Senaatscommissies zijn van oordeel dat de « pacht in natura » aldus voorzichtig en nauwkeurig omschreven is. Het schijnt ons derhalve toe, dat die regeling de vooringenmenheid en het wantrouwen, die soms tot uiting gekomen zijn, niet verdient, maar dat ze integendeel een verbetering en een vervolmaking is van de landpacht en verdient te worden aangemoedigd en ontwikkeld.

Op voorwaarde dat sommige gevaren en sommige misbruiken vermeden worden — en wij hebben de indruk dat dit het geval is in de voorgestelde teksten, heeft de pacht in natura dit dubbele voordeel, dat eensdeels voor de landbouwer in ruime mate de gevaren van opdrijving van de pachtprijzen in tijden van landbouwcrisis verminderd worden, welke risico's bijzonder zwaar zijn bij pachten op lange termijn, en anderdeels, dat de verpachter in zekere mate kan deelnemen aan de voordelen van tijden van voorspoed en duurder worden van de landbouwvoortbrengselen.

Een dergelijke regeling verdeelt dus op billijke wijze onder verpachter en pachter de gelukskansen en de gevaren, die verbonden zijn aan de economische schommelingen en ze toont op passende wijze hun gemeenschappelijk belang aan, om samen te werken voor de welvaart van het landbouwbedrijf.

ART. 4, 6 EN 7.

De bepalingen in de artikelen 4, 6 en 7 van het wetsontwerp gaan uit van een gemeenschappelijk streven : de pachter bij het sluiten van de pacht doeltreffend te beschermen tegen het aanvaarden van draconische clausules, die afwijken van de regelen van het gemeen recht.

Te dien einde worden nietig verklaard en ongeschreven geacht :

Artikel 4, 1^o. — Elke bepaling van de pacht, waarbij de huurder de belasting of onverschillig welke andere lasten, welke wettelijk op de eigenaar rusten, moet dragen, behalve de lasten betreffende de ruiming der grachten of niet bevaarbare en niet vlotbare waterlopen, die door of langs het gehuurde goed lopen en de lasten welke zouden voortvloeien uit een verhoging der belasting die het gehuurde goed treffen ingevolge door de huurder tijdens de pacht opgetrokken gebouwen, uitgevoerde werken of aangelegde beplantingen.

Il a été souligné au cours de la discussion que, dans l'application de cette disposition aux baux en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi, le taux du fermage pourrait être réadapté et majoré du montant des impositions et charges dont le preneur était sublevé.

Article 6, 2^o. — Toute clause restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres de labour et quant à la disposition des produits de la ferme, sauf celles relatives à l'obligation de restituer le bien loué dans un état équivalent à celui qu'il avait à l'entrée du fermier au point de vue des emblavements, de la fertilité et de la propreté. Les clauses limitant la libre disposition du fumier de ferme au cours de bail et des pailles des deux dernières années, à concurrence de moitié, sont également valables.

Le texte de l'article 6 adopté par les Commissions modifie légèrement celui voté par la Chambre. Il précise que, dans les stipulations autorisées du bail, relatives à l'état dans lequel le bien loué doit être restitué, les parties peuvent régler à leur convenance non seulement l'équivalence des emblavements, mais aussi les conditions d'état de fertilité et de propreté du bien loué à fin de bail.

L'article 7 du projet s'inspire du même souci de protection des intérêts du preneur. Dans son paragraphe 1^{er} il règle la question des cas fortuits.

Le texte adopté par les Commissions s'écarte de celui voté par la Chambre, qui abroge purement et simplement les articles 1772 et 1773 du Code civil. Les Commissions ont adopté une solution moins radicale et plus équitable. Elles ont distingué les cas fortuits ordinaires et extraordinaires. Les premiers, tels que gelée, feu du ciel, grêle et coulure pourront seuls, comme sous le régime du Code civil, être mis à charge du preneur par une clause expresse du bail. Cette décision a été motivée par le fait qu'il est d'usage courant et général que le preneur se couvre, par l'assurance, contre les risques ordinaires.

Par contre, les cas fortuits extraordinaires tels que ravages de guerre et inondations, ne pourront jamais, quelque soit la qualification qui leur est donnée, être mis à charge du preneur. Toute clause le stipulant est réputée non écrite.

Dans son paragraphe 2, qui deviendra article 1773 nouveau du Code civil, l'article 7 du projet déclare également réputées non écrites toutes stipulations par lesquelles le preneur renoncerait totalement ou partiellement aux droits lui conférés par toute une série d'articles du Code civil auxquels il reconnaît, en tant qu'ils garantissent les intérêts du preneur, le caractère d'ordre public. Ce sont les articles 1720, alinéa 2, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 et 1770.

Bij de bespreking is er op gewezen, dat voor de toepassing van deze bepaling op pachten, die op de dag van de inwerkingtreding der wet zouden gelden, de pacht prijs opnieuw kon aangepast worden en vermeerderd met het bedrag van de belastingen, waarvan de pachter ontheven was.

Artikel 6, 2^o. — Elke bepaling, waardoor de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing der akkergronden of omtrent de beschikking over de producten van de hoeve worden beperkt, behoudens die betreffende de verplichting van de pachter om het gehuurde goed terug te geven in een gelijkwaardige staat wat betreft de bezaaiing, de vruchtbaarheid en de zuiverheid, als hij het bij zijn intrede heeft gevonden. De bepalingen tot beperking van de vrije beschikking over het hoevemest in de loop van de pacht en over het stroo van de twee laatste jaren, ten belope van de helft, zijn tevens geldig.

Deze tekst van artikel 6, aangenomen door de Commissies, brengt een lichte wijziging in de tekst van de Kamer. Hij bepaalt nader, dat, in de toegelaten clausules van de overeenkomst, betreffende de toestand, waarin het pachtgoed moet teruggegeven worden, partijen niet alleen naar eigen goeddunken de gelijkwaardigheid van de bezaaiing mogen regelen, maar ook de toestand van vruchtbaarheid en zuiverheid van het pachtgoed op het einde van de pacht.

Artikel 7 van het ontwerp berust op hetzelfde streven naar bescherming van de belangen van de pachter. In de eerste paragraaf wordt de last van het toeval geregeld.

De tekst van de Commissies wijkt af van die van de Kamer, waarin de artikelen 1772 en 1773 van het Burgerlijk Wetboek zonder meer worden ingetrokken. De Commissies hebben een minder radicale doch meer rechtvaardige oplossing aangenomen. Zij hebben het gewone toeval onderscheiden van het buitengewone. Het eerste, zoals de vorst, de bliksem, de hagel, het verregenen, kan slechts, evenals onder het stelsel van het Burgerlijk Wetboek, ten laste van de pachter gebracht worden door een uitdrukkelijke clausule van de pachtovereenkomst. Deze beslissing is gegrond op het feit, dat het algemeen gebruikelijk is, dat de pachter zich door een verzekering beschermt tegen gewone risico's.

Daarentegen kan het buitengewoon toeval, zoals oorlogsverwoestingen en overstromingen, nooit ten laste komen van de pachter, onverschillig hoe die gevallen ook worden betiteld. Elke clausule waarin zulks bedongen is, wordt als ongeschreven beschouwd.

In de paragraaf 2, die het nieuwe artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek zal worden, verklaart artikel 7 van het ontwerp tevens als ongeschreven elk beding, waarbij de pachter geheel of gedeeltelijk afziet van de rechten, die hij heeft op grond van een reeks artikelen van het Burgerlijk Wetboek, waaraan het karakter van dringend recht toegewezen wordt, voor zover zij de belangen van de pachter vrijwaren. Dit zijn de artikelen 1720, alinea 2, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 en 1770.

Ces articles prévoient :

Article 1720, alinéa 2 : l'obligation pour le bailleur d'effectuer, en cours de bail, toutes les réparations nécessaires au bien loué autres que les locatives.

Article 1721 : l'obligation pour le bailleur de garantir le preneur contre tous vices ou défauts empêchant l'usage du bien loué et de l'indemniser de toutes pertes pouvant résulter de ces vices et défauts.

Article 1722 : le droit du preneur de demander une diminution du fermage ou la résiliation du bail, lorsque, en cours de bail, la chose louée est partiellement détruite par des cas fortuits extraordinaires prévus à l'article 1772 du Code civil.

Article 1755 : l'exonération du locataire de toutes réparations locatives quand elles sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure.

Article 1765 : le droit du preneur à une diminution de fermage ou à la résiliation du bail au cas où, dans le bail, il est donné au bien une contenance supérieure à celle qu'il a réellement.

Articles 1769 et 1770 : le droit du preneur à une réduction de fermage lorsqu'en cours de bail, une moitié au moins de la récolte périt par des cas fortuits extraordinaires.

Les Commissions ont estimé que le caractère d'ordre public ne devait pas être donné aux dispositions de l'article 1720, alinéa 1^{er}, ce qui empêcherait notamment toute location d'immeubles partiellement sinistrés.

Il nous paraît opportun de souligner à l'endroit des dispositions de l'article 7, § 2, que seules sont réputées illégales et non écrites, les renonciations par le preneur aux droits et avantages lui conférés par les articles du Code énumérés. Pareilles renonciations de la part du bailleur continueraient d'être parfaitement légales et obligatoires. Un bail pourrait stipuler valablement par exemple que le bailleur renonce à toute majoration du fermage au cas où il se révélerait une contenance réelle du bien loué supérieure à celle reprise au bail, ou que le bailleur s'engage à supporter toutes les réparations même locatives.

Le texte et l'esprit de l'article 7, § 2, ne permettent pas d'autre interprétation.

ART. 5.

L'article 5 règle les conséquences d'une erreur commise dans le bail, dans l'indication de la contenance du bien loué.

Le Code civil, dans son article 1765, solutionnait la question en stipulant qu'il n'y avait lieu à augmentation ou diminution de fermage que dans les

Deze artikelen behelzen :

Artikel 1720, alinea 2. — De verplichting voor de verpachter om gedurende de huurtijd alle herstellingen te doen, die mochten nodig worden, behalve de huurherstellingen.

Artikel 1721. — Verplichting voor de verhuurder om de huurder te vrijwaren voor alle gebreken, die het gebruik van het gehuurde goed verhinderen, en hem schadeloos te stellen voor elk verlies dat uit die gebreken kan ontstaan.

Artikel 1722. — Het recht van de pachter om een vermindering van de pachtprijs of verbreking van de pacht te vragen, wanneer, in de loop van de pacht, het pachtgoed gedeeltelijk verwoest wordt door een buitengewoon toeval, als bedoeld in artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 1755. — De ontheffing van de huurder van alle huurherstellingen wanneer deze veroorzaakt zijne door ouderdom of overmacht.

Artikel 1765. — Het recht van de pachter op een vermindering van de pachtprijs of op verbreking van de overeenkomst, wanneer hierin het goed groter wordt aangegeven dan het werkelijk is.

Artikelen 1769 en 1770. — Het recht van de pachter op een vermindering van de pachtprijs, zo in de loop van de pacht ten minste de helft van de oogst te niet gaat door buitengewoon toeval.

De Commissies oordelen, dat het karakter van dwingend recht niet mag toegekend worden aan de bepalingen van artikel 1720, alinea 1, wat onder meer elke verhuring van gedeeltelijk geteisterde onroerende goederen zou verhinderen.

Het lijkt ons gewenst er in verband met de bepalingen van artikel 7, § 2, op te wijzen, dat alleen onwettelijk en ongeschreven worden geacht de clausules waarbij de pachter afziet van de rechten en voordelen, die hij heeft op grond van de genoemde artikelen van het Burgerlijk Wetboek. Als de verpachter daarvan zou afzien, zou dat volkomen wettelijk en verplicht blijven. Zo kan, bij voorbeeld, geldig in een overeenkomst bedongen worden, dat de verpachter afziet van elke verhoging van de pachtprijs ingeval het gehuurde goed werkelijk groter mocht blijken dan in de pachtovereenkomst is aangegeven; of dat de verpachter zich verbindt om alle herstellingen, ook de huurherstellingen, op zich te nemen.

Volgens de letter en de bedoeling van artikel 7, § 2, is er geen andere interpretatie mogelijk.

ART. 5.

Artikel 5 regelt de gevolgen van een vergissing in de opgave van de grootte van het pachtgoed in de overeenkomst.

Het burgerlijk Wetboek lost deze kwestie in artikel 1765 op door de bepaling dat er slechts aanleiding is tot verhoging of vermindering van de

cas et suivant les règles prescrites au titre de la vente.

La Chambre a voté une disposition reproduisant le texte du Code civil mais en substituant à la forme négative du texte ancien, la forme positive et impérative.

Les Commissions sénatoriales ont estimé qu'il ne s'indiquait pas d'appliquer au contrat de bail à ferme les règles compliquées et les distinctions subtiles adoptées par le Code, dans le contrat de vente, en cas d'erreur dans la contenance. Ces complications apparaîtraient, en matière de bail à ferme, d'autant plus graves et inopportunes que ces dispositions étant déclarées d'ordre public, les contractants n'auraient pas, comme en matière de vente, la faculté d'y déroger et d'en écarter les inconvénients.

Il a paru plus simple, plus logique et plus équitable, de permettre aux parties, dans tous les cas d'erreur dans la contenance indiquée au bail, de demander en justice une augmentation ou une diminution de fermage proportionnelle, pour autant que la différence entre la contenance réelle et celle indiquée soit supérieure au quarantième. Dans ce cas, le preneur aura toujours le droit de faire prononcer la résiliation du bail. Toute différence moindre ne pouvant influencer le fermage convenu, ni autoriser la résiliation.

Tel est l'objet et la portée exacte de l'article 1765 nouveau.

ART. 8.

L'article 8 du projet règle, avec l'article 9 auquel il renvoie, la question importante et délicate de la durée du bail à ferme.

Nous touchons ici à l'un des points essentiels de la réforme proposée. La durée de l'occupation, dans le régime du bail à ferme, constitue l'élément capital, dont dépendent la stabilité et la sécurité du fermier et, dès lors, la garantie pour celui-ci qu'il pourra retirer de la terre le fruit de son travail et apporter, sans risques, au sol, aux bâtiments, au matériel d'exploitation et au cheptel, les améliorations et les investissements qui valorisent le bien loué et en augmentent le rendement.

Rappelons brièvement les rétroactes de la législation en cette matière.

Le Code civil réglait de façon très sommaire la question de la durée du bail à ferme qu'il abandonnait aux libres conventions des parties ou, à leur défaut, aux règles des usages des lieux. On sait que dans notre pays, ces usages varient considérablement de région à région.

La loi du 7 mars 1929 a bouleversé ce régime. Limitant la liberté des parties contractantes et rompant avec les usages des lieux, elle a imposé

pachtprijs in de gevallen en volgens de regelen, voorgeschreven in de titel over de verkoop.

De Kamer heeft een bepaling aangenomen, die een weergave is van de tekst van het Burgerlijk Wetboek, doch waarin de ontkennende vorm van de vroegere tekst vervangen wordt door de bevestigende en gebiedende vorm.

De Commissies van de Senaat zijn van oordeel dat het geen aanbeveling verdient op de pachtovereenkomst de ingewikkelde en de fijne onderscheidingen toe te passen, die in het Wetboek voorkomen, bij het verkoopcontract in geval van een vergissing omtrent de grootte. Deze verwickelingen zouden op het stuk van de landpacht des te erger en ongelegener voorkomen, omdat deze bepalingen van dwingend recht verklaard worden en daardoor de contractanten de mogelijkheid niet zouden hebben, gelijk bij de verkoop het geval is, om daarvan af te wijken en de bezwaren uit de weg te ruimen.

Het scheen eenvoudiger, logischer en billijker om partijen, in geval van vergissing omtrent de in de overeenkomst aangegeven grootte, gerechtelijk een evenredige verhoging of vermindering van de pachtprijs te laten eisen, voor zover het verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte $\frac{1}{40}$ deel te boven gaat. In dit geval heeft de pachter steeds het recht om de verbreking van de overeenkomst te laten uitspreken. Elk kleiner verschil mag de bedongen pacht niet beïnvloeden, noch grond opleveren tot verbreking.

Dat is het doel en de juiste draagwijdte van het nieuwe artikel 1765.

ART. 8.

Artikel 8 van het ontwerp regelt, samen met artikel 9 waarnaar het verwijst, de belangrijke en kiese kwestie van de duur der landpacht.

Wij raken hier een der hoofdzakelijke punten van de voorgestelde hervorming aan. De duur van het ingebruikhebben, in het stelsel van de landpacht, vormt het hoofdelement waarvan de stabiliteit en de zekerheid van de pachter afhangen, en derhalve ook de waarborg voor laatstgenoemde dat hij uit de grond de vruchten van zijn arbeid zal kunnen halen en, zonder risico, aan de grond, aan de gebouwen, aan het bedrijfsmaterieel en aan de veestapel de verbeteringen aanbrengen en de geldbeleggingen besteden die het verhuurde goed aan waarde doen winnen en de opbrengst er van verhogen.

Hier zij beknopt herinnerd aan de vroegere bepalingen van de ter zake geldende wetgeving.

Het *Burgerlijk Wetboek* regelde op zeer oppervlakkige wijze de kwestie van de duur der landpacht, welke het aan de vrije overeenkomsten van de partijen overliet of, bij gebreke daarvan, aan de regelen der plaatselijke gebruiken. Men weet dat in ons land de gebruiken aanzienlijk verschillen van streek tot streek.

De wet van 7 Maart 1929 heeft dit stelsel overhoop geworpen. Terwijl zij de vrijheid van de contractsluitende partijen begrensde en met de plaatselijke

à tout bail à ferme une durée minimum de neuf ans pour toute première occupation, suivie, à défaut de congé, d'une occupation de durée indéterminée, à laquelle les parties peuvent mettre fin par préavis de deux ans.

Ce régime est décrété d'ordre public. La loi y prévoit toutefois une dérogation en reconnaissant aux parties le droit de stipuler dans le bail qu'elles auront le droit d'y mettre fin avant l'expiration du terme de neuf ans, moyennant préavis de deux ans, mais, en ce qui concerne le bailleur, dans le seul cas où il entend exploiter lui-même ou céder l'exploitation à ses descendants.

Le projet de loi qui nous est soumis, tel qu'il est sorti des délibérations de la Chambre, réalise une innovation importante en la matière : Il prévoit, pour tout bail à ferme, une durée minimum de neuf années et son renouvellement automatique et indéfini, à défaut de congé, pour des périodes successives de neuf ans. D'autre part, les parties peuvent stipuler que le bailleur aura la faculté de mettre fin au bail, moyennant préavis de deux ans, pour exploiter lui-même ou céder l'exploitation à certains ayants-droit. Le fermier évincé a droit à des dommages-intérêts, si le bailleur ayant usé de la faculté ci-dessus, n'occupe pas le bien loué par lui-même ou par les dits ayants-droit, dans les six mois et pendant six années au moins, sauf motif grave ou si l'occupation était fictive. De son côté, le preneur, nonobstant toutes conventions contraires, a la faculté de mettre fin au bail en tout temps, moyennant préavis d'un an. Tel est le projet voté par la Chambre.

Les Commissions sénatoriales n'ont pas suivi la Chambre dans la modification essentielle qu'elle a apporté, sur le point qui nous occupe, au régime instauré par la loi du 7 mars 1929.

Elles ont estimé, suivant en cela l'opinion particulièrement autorisée de plusieurs de ses membres techniciens avertis des questions agricoles, que le renouvellement automatique et indéfini du bail pour des périodes successives de neuf ans pourrait avoir pour conséquence d'entraver l'extension et les progrès de l'industrie agricole et aussi présenter dans la pratique des inconvénients graves pour les cultivateurs eux-mêmes, notamment celui d'inciter tous les bailleurs à donner, en tous cas, le préavis légal à l'expiration du premier terme de neuf ans, à l'effet de se prémunir contre le renouvellement indéfini des baux. Il a été également souligné que le régime adopté par la Chambre en clichant les terres louées entre les mains des occupants actuels, pourrait aboutir à créer une situation préjudiciable aux nouvelles générations de fermiers en quête d'une exploitation. Il a enfin été ajouté qu'il pourrait y avoir un véritable danger à ce que le régime légal du bail à ferme devint tel que les propriétaires terriens soient amenés à renoncer à la culture « en

gewoonten afbraak, bepaalde zij voor elke landpacht een minimumduur van negen jaar voor elk eerste gebruik, gevolgd, bij gebrek aan opzegging, van een gebruik van onbepaalde duur waaraan partijen een einde kunnen maken door opzegging met twee jaar.

Dit stelsel werd afgekondigd als zijnde van dwingend recht. De wet voorziet evenwel een afwijking daarvan, door aan de partijen het recht te erkennen in de huurceel aan te stippen dat zij het recht zullen hebben er een einde aan te maken vóór het verstrijken van de termijn van negen jaar, met een opzegging van twee jaar, doch wanneer het de verpachter betreft, alleen in het geval dat hij zelf het bedrijf wil in gebruik nemen, of het aan zijn nakomelingen overdragen.

Het *wetsontwerp* dat ons is voorgelegd, zoals het voortspruit uit de beraadslagingen van de Kamer, brengt een aanzienlijke nieuwigheid ter zake teweeg. Het bepaalt, voor elke landpacht, een minimumduur van negen jaar en de automatische en onbepaalde hernieuwing er van, bij gebrek van opzegging, voor achtereenvolgende tijdperken van negen jaar. Anderdeels, kunnen partijen bedingen dat de verpachter het recht heeft aan de pacht een einde te maken, met een opzegging van twee jaar, om het goed zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van aan bepaalde rechthebbenden over te dragen. De uitgezette pachter heeft recht op schadevergoeding, indien de verpachter die van bovenvermeld recht gebruik heeft gemaakt, het gehuurde goed niet zelf of door toedoen van voornoemde rechthebbenden in bedrijf neemt, binnen zes maanden en minstens gedurende zes jaar, behoudens ernstige reden of indien de inbedrijfneming fictief is. Van zijn kant heeft de huurder, ondanks elk strijdig beding, het recht om op elk ogenblik aan de pacht van het gehuurde goed een einde te maken, met opzegging van één jaar. Aldus het door de Kamer goedgekeurde ontwerp.

De Senaatscommissies hebben de Kamer niet gevolgd in de essentiële wijziging die zij, op dit punt, gebracht had in het stelsel ingevoerd bij de wet van 7 Maart 1929.

Zij hebben ter zake de bijzonder bevoegde mening gevolgd van verschillende van haar leden technici, die op de hoogte zijn van landbouwvraagstukken, en geoordeeld dat de automatische en onbepaalde hernieuwing van de pacht voor achtereenvolgende tijdperken van negen jaar, tot gevolg kon hebben de uitbreiding en de vooruitgang in het landbouwbedrijf te hinderen en tevens in de praktijk ernstige bezwaren op te leveren voor de landbouwers zelf, inzonderheid door al de verhuurders er toe aan te zetten, in elk geval, de wettelijke opzegging te geven bij het verstrijken van de eerste termijn van negen jaar, dit om zich te vrijwaren tegen de onbepaalde vernieuwing der pachtovereenkomsten. Er werd eveneens de nadruk op gelegd, dat het door de Kamer aangenomen stelsel, door de gehuurde gronden vast te leggen in de handen van de huidige ingebruikhebbenden, er zou kunnen toe leiden een nadelige toestand in het leven te roepen voor de nieuwe geslachten van landbouwers op zoek naar een bedrijf. Ten slotte werd hieraan toegevoegd dat

faire valoir indirect » et à recourir soit à l'exploitation personnelle, soit à un régime anormal d'exploitation en commun ou de métayage.

Pour toutes ces raisons, qui ont fait l'objet de longues discussions, la majorité des commissaires, s'inspirant en cela de ce qu'ils croient être l'intérêt véritable et bien compris des cultivateurs et de l'agriculture belge, a écarté la solution radicale adoptée par la Chambre et, se ralliant à l'opinion des techniciens, elle a maintenu, dans un texte légèrement amendé, l'essentiel des dispositions de l'article 1774, § 2, telles qu'elles résultent de la loi du 7 mars 1929.

Nous en avons résumé ci-dessus la portée. Soulignons ici les quelques modifications qui y ont été apportées :

Quelles que soient les stipulations du bail et nonobstant toutes conventions contraires, le preneur conserve la faculté de mettre fin au bail, moyennant préavis de deux ans.

Lorsque le bailleur aura usé de la faculté lui réservée dans le bail d'y mettre fin, pour exploiter lui-même ou céder l'exploitation à ses ayants-droit, le preneur évincé aura droit à des dommages-intérêts, si le bailleur ou les ayants-droit n'occupent pas le bien dans les six mois, et pendant six années au moins, le tout sauf motif grave, ou si leur occupation était fictive.

Au cours de l'examen des dispositions de l'article 8, la Commission s'est déclarée unanimement d'accord sur les points suivants d'interprétation ou d'application du texte adopté :

1. Le bail de durée indéterminée prenant cours, à défaut de congé, à l'expiration de la première période de neuf années, ne doit pas être consacré par un écrit nouveau, si les conditions et stipulations du bail ancien sont maintenues par tacite reconduction.

2. Dans le cas où le bailleur a usé de la faculté de résilier le bail, ou l'acquéreur, du droit d'expulser l'occupant, en vue d'exploiter le bien ou d'en céder l'exploitation aux ayants-droit, l'occupation qui leur est imposée à peine de dommages-intérêts pendant une période de six années au moins, pourra être réalisée indistinctement et même successivement par le bailleur ou l'acquéreur lui-même ou par l'un ou l'autre des dits ayants-droit.

D'autre part, un amendement à l'article 8 tendant à autoriser le bailleur, même au cas où il ne s'est pas réservé ce droit dans le bail, à disposer d'une parcelle limitée du bien loué, en vue d'y

er een werkelijk gevaar zou kunnen bestaan dat het wettelijk stelsel van de landpacht zodanig zou worden, dat de landeigenaars er zouden toe gebracht worden af te zien van het in pacht geven van hun gronden, om hetzij het goed zelf in bedrijf te nemen, hetzij hun toevlucht te nemen tot een abnormaal stelsel van gemeenschappelijke inbedrijfneming of van deeldbouw.

Om al deze redenen, waaraan lange besprekingen werden gewijd, heeft de meerderheid van de Commissieleden zich laten leiden door hetgeen zij meent het werkelijk en welbegrepen belang te zijn van de landbouwers en van het Belgisch landbouwbedrijf, zij heeft de radikale oplossing verworpen welke door de Kamer was aangenomen, en zij is de mening der technici bijgetreden : zij heeft, in een lichtjes gewijzigde tekst, het hoofdbestanddeel gehandhaafd van de bepalingen van artikel 1774, § 2, zoals deze voortvloeien uit de wet van 7 Maart 1929.

Wij hebben hierboven de draagwijdte er van samengevat. Onderstrepen wij hier enkele wijzigingen die daarin werden gebracht :

Welke ook de bepalingen van de pacht zijn en ondanks elk strijdig beding, behoudt de huurder het recht een einde te maken aan de pacht, met opzegging van twee jaar.

Wanneer de verhuurder gebruik heeft gemaakt van het recht dat hem in de huurovereenkomst is voorbehouden om er een einde aan te maken, ten einde het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van aan zijn rechthebbenden over te laten, dan heeft de uitgezette pachter recht op schadevergoeding, indien de verpachter of zijn rechthebbenden het goed niet binnen zes maanden en gedurende ten minste zes jaar in bedrijf nemen, dit alles behoudens gewichtige reden, of indien hun inbedrijfneming fictief was.

Tijdens het onderzoek van de bepalingen van artikel 8, verklaarden de Commissies zich eenparig akkoord over de volgende punten van interpretatie of toepassing van de aangenomen tekst :

1. De pacht van onbepaalde duur die, bij gebreke van opzegging, een aanvang neemt bij het verstrijken van de eerste periode van negen jaar, moet niet bevestigd worden door een nieuw geschrift, indien de voorwaarden en bepalingen van de vroegere pacht bij stilzwijgende vernieuwing worden gehandhaafd.

2. In geval de verpachter gebruik heeft gemaakt van het recht om de pacht te verbreken, of de koper gebruik heeft gemaakt van het recht om de opwonende uit te zetten, ten einde het goed in bedrijf te nemen, of de inbedrijfneming er van aan de rechthebbenden af te staan, kan de inbedrijfneming, die hun wordt opgelegd op straffe van schadevergoeding gedurende een tijdperk van ten minste zes jaar, gedaan worden zonder onderscheid en zelfs achtereenvolgens door de verpachter of de verkrijger zelf of door de een of andere van voornoemde rechthebbenden.

Anderdeels werd een amendement op artikel 8 afgewezen, er toe strekkende de verpachter er toe te machtigen, zelfs in het geval dat hij zich in de huur-

ériger une ou plusieurs maisons d'habitation, a été rejeté, dans la crainte que le bailleur, en exerçant ce droit à plusieurs reprises, ne mette en péril la rentabilité de l'exploitation du preneur.

Enfin, les Commissions ont adopté sans changement le texte du paragraphe 3, *tertio*, de l'article 8 voté par la Chambre, précisant que la qualité de terrain à bâtir ou à destination industrielle excluant l'application des dispositions ci-dessus relatives à la durée du bail, pouvait être reconnue par les parties lors de la conclusion du bail ou par le juge au cours du dit bail. Il a été déclaré que les terrains de sport devaient à ce sujet, être assimilés aux terrains à bâtir.

ART. 9.

Les dispositions de l'article 9, qui remplace les alinéas 1, 2 et 3, de l'article 1775 du Code civil, complètent l'article 8 ci-avant examiné. Elles règlent la forme, les délais et les conditions dans lesquelles les congés prévus à l'article 8, doivent être donnés pour mettre fin au bail.

Elles consacrent les principes suivants :

1. Le congé donné en application de l'article 8 par le bailleur ou par le preneur, doit, nonobstant toutes clauses et usages contraires, être notifié deux ans au moins avant l'expiration du terme légal ou conventionnel du bail.

Les Commissions ont renoncé, faute de raisons suffisantes, à réduire à un an, comme l'avait fait la Chambre, le préavis du congé donné par le preneur. Elles proposent de fixer ce préavis uniformément pour l'une et l'autre partie, à deux ans.

2. Le congé donné par le bailleur doit, à peine de nullité, indiquer clairement le ou les motifs pour lesquels il est donné.

3. En cas d'opposition de la part du preneur, dans le délai fixé, au congé lui notifié, il incombe au bailleur de faire valider le congé par le juge de paix. Il devra intenter son action dans les trois mois de l'opposition du preneur.

4. Le congé et l'opposition seront notifiés par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

5. Le juge de paix statuera et fera droit à la demande en validant le congé régulièrement donné, si les motifs invoqués sont sérieux, raisonnables et fondés.

6. Lorsqu'un congé n'aura pas été validé par le juge, le bailleur ne pourra donner un nouveau congé que trois ans après la notification du congé non validé.

ceel dit recht niet heeft voorbehouden, om over een beperkt perceel van het gehuurde goed te beschikken ten einde er een of meer woonhuizen op te richten, uit vrees dat de verpachter, door dit recht bij herhaling uit te oefenen, de rentabiliteit van het bedrijf van de pachter mocht in gevaar brengen.

Ten slotte hebben de Commissies zonder wijzigingen de tekst aangenomen van § 3, 3^o, van artikel 8 door de Kamer goedgekeurd, waarbij nader wordt omschreven, dat de hoedanigheid van bouwgrond of grond met nijverheidsbestemming, waardoor de toepassing van de hierboven vermelde bepalingen betreffende de duur van de pacht wordt uitgeschaald, kon erkend worden door partijen bij het sluiten van de pacht. Verklaard werd dat sportterreinen onder dit opzicht moesten gelijkgesteld worden met bouwgronden.

ART. 9.

De bepalingen van artikel 9, dat de alinea's 1, 2 en 3 van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek vervangt, vullen het hierboven onderzochte artikel 8 aan. Zij regelen de vorm, de termijnen en de voorwaarden waarin de in artikel 8 bepaalde opzeggingen moeten gegeven worden om een einde te maken aan de pacht.

Zij bevestigen de navolgende beginselen :

1^o De opzegging, gedaan bij toepassing van artikel 8, door de verpachter of door de pachter, moet, ondanks elk strijdig beding of gebruik, betekend worden ten minste twee jaar vóór het verstrijken van de wettelijke of overeengekomen termijn van de pacht.

De Commissies hebben, bij gebrek aan voldoende redenen, er van afgezien de opzegging door de pachter gegeven, terug te brengen tot één jaar, zoals de Kamer het gedaan had. Zij stellen voor die opzegging eenvormig voor beide partijen op twee jaar vast te stellen.

2. De opzegging gedaan door de verpachter moet, op straf van nietigheid, de reden of redenen waarom zij gegeven wordt, duidelijk vermelden.

In geval van verzet vanwege de pachter, binnen de vastgestelde termijn, tegen de hem betekende opzegging, behoort het aan de verpachter de opzegging te doen geldig verklaren door de vrederechter. Hij zal zijn rechtsvordering moeten instellen drie maanden na het verzet van de pachter.

4. De opzegging en het verzet moeten betekend worden bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekend schrijven.

5. De vrederechter zal uitspraak doen en de eis toestaan door de regelmatig gedane opzegging geldig te verklaren indien de ingeroepen redenen ernstig, redelijk en gegrond zijn.

6. Wanneer een opzegging door de rechter niet geldig is verklaard, kan de verpachter slechts een nieuwe opzegging doen drie jaar na de betekening van de niet geldig verklaarde opzegging.

Suit, dans le texte légal, une énumération, purement exemplative, de motifs considérés par le législateur comme ayant le caractère sérieux et raisonnable, énumération destinée à servir de guide au magistrat dans l'appréciation des motifs invoqués à l'appui du congé donné par le bailleur.

Ces motifs sont inspirés avant tout par des considérations d'intérêt général. Ils respectent et garantissent le droit incontestable du propriétaire terrien de disposer de son bien chaque fois qu'il entend en assurer l'exploitation par lui-même ou par ses ayants-droit, tandis qu'ils limitent l'usage de son droit de bailleur de céder à son gré à un tiers la jouissance de ce bien, en subordonnant l'usage de ce droit à des raisons graves de moralité ou d'incapacité professionnelle dans le chef de son preneur, ou, encore, à des circonstances bien précisées susceptibles d'assurer des conditions meilleures d'exploitation et de favoriser le rendement et les progrès de l'industrie agricole dans le pays.

Cette importante innovation du « motif sérieux » n'a pas été admise sans de longues discussions au sein des Commissions sénatoriales. Elles ont porté sur le principe même du « motif sérieux »; sur la question de savoir s'il convenait, comme l'avait décidé la Chambre, d'en laisser toute l'interprétation au magistrat appelé à l'apprécier, ou s'il était préférable de lui présenter, par des exemples cités dans le texte légal même, des indications et des directives précises dans l'appréciation des motifs invoqués; enfin et surtout sur la procédure à suivre pour faire sanctionner le congé et sur le point délicat de savoir, laquelle des parties en cause serait constituée demanderesse dans cette procédure et comme telle, chargée du fardeau de la preuve du fondement et du caractère sérieux des motifs invoqués.

Sur ce dernier point, deux tendances très précises se sont opposées :

Déjà, dans le texte de l'article 9 adopté en première lecture, les Commissions sénatoriales s'étaient ralliées au système juridique qui, à leur sentiment, s'imposait, la prorogation du bail à ferme en faveur du preneur, étant, dans l'économie générale du projet, la règle, et le retrait de cette prorogation au profit du bailleur, l'exception, celle-ci limitée aux seuls cas de motifs sérieux. Logique avec ce principe, le texte adopté instituait le bailleur demandeur dans l'instance tendant à la validation du congé et lui mettait à charge la preuve du fondement et du caractère sérieux des motifs invoqués.

Au cours de l'examen et de la discussion en deuxième lecture, M. le Ministre de l'Agriculture, a soumis au vote des Commissions un amendement consacrant un système juridique différent :

Selon ce système, le bailleur a, en principe, le droit de mettre fin au bail aux termes prévus, moyennant un congé motivé, mais le preneur peut d'autre part

In de wetstekst volgt dan een louter als voorbeeld geldende opsomming van de redenen door de wetgever beschouwd als hebbende een ernstig en redelijk karakter, welke opsomming bestemd is om als leidraad te dienen voor de magistraat bij de beoordeling van de redenen aangevoerd tot staving van de door de verpachter gedane opzegging

Die redenen zijn voor alles ingegeven door overwegingen van algemeen belang. Zij eerbiedigen en waarborgen het onbetwistbaar recht van de grondeigenaar om over zijn goed te beschikken telkenmale hij de inbedrijfneming er van hetzij zelf, hetzij door zijn rechthebbenden wil verzekeren, terwijl zij anderdeels het gebruik van zijn recht van verpachter om naar zijn wil het genot van dit goed over te dragen, beperken, door het gebruik van dit recht ondergeschikt te maken aan ernstige redenen van zedelijkheid of beroepsonbekwaamheid in het hoofd van zijn pachter of nog aan welomschreven omstandigheden welke van die aard zijn dat zij betere bedrijfsvoorwaarden kunnen doen ontstaan en de opbrengst en de vooruitgang van het landbouwbedrijf in het land kunnen bevorderen.

Deze belangrijke nieuwigheid van de « ernstige redenen » is in de Commissies van de Senaat niet zonder lange besprekingen aangenomen. Het ging daarbij over het principe zelf van de « ernstige redenen »; over de vraag, of de interpretatie, gelijk de Kamer beslist had, geheel en al moest overgelaten worden aan de magistraat, die er moest over oordelen dan wel of het verkieslijk was, hem door voorbeelden in de wetstekst zelf nauwkeurige aanwijzingen en richtlijnen te geven voor de beoordeling van de aangevoerde redenen; ten slotte en vooral, over de procedure voor de bekrachtiging van de opzegging en over de kiese vraag welke van de betrokken partijen eiseres zou zijn in die procedure en als dusdanig belast zou worden met de bewijslevering van de gegrondheid en van het ernstig karakter van de aangevoerde redenen

Over dit laatste punt kwamen twee scherp afgeijnde strekkingen tegenover elkaar te staan :

Reeds in de tekst van artikel 9, die in eerste lezing aangenomen is, hadden de Senaatscommissies zich verenigd met de juridische regeling, die naar hun gevoelen geboden was, omdat de verlenging van de pacht ten gunste van de pachter volgens de algemene economie van het ontwerp de regel is, en de intrekking van die verlenging ten gunste van de verpachter de uitzondering; deze beperkt zijnde tot de gevallen van ernstige redenen. De aangenomen tekst maakte, op grond van dit principe, de verpachter tot eiser in de vordering tot geldigverklaring van de opzegging en belastte hem met de bewijslevering van de gegrondheid en het ernstig karakter van de aangevoerde redenen.

In de loop van het onderzoek en de bespreking in tweede lezing, legde de Minister van Landbouw aan de Commissies een amendement t'er stemming voor tot bekrachtiging van een andere juridische regeling :

Volgens deze regeling, heeft de verpachter in beginsel het recht om aan de pachtovereenkomst een einde te maken volgens de bepaalde termijnen, mits

revendiquer le bénéfice de la prorogation en faisant annuler le congé par le juge ; dans cette instance tendant à l'annulation du congé, c'est dès lors le preneur qui est demandeur et qui a la charge de la preuve que le congé n'est pas valable dans la forme ou que les motifs invoqués ne sont pas sérieux ou pas fondés.

C'est la première thèse qui a prévalu et c'est le texte primitif des Commissions, légèrement amendé dans un but de clarté et de précision, qui a été adopté par 12 voix contre 2.

Au cours de la discussion, il a été souligné et unanimement admis qu'un congé, motivé ou non, auquel le preneur aurait acquiescé en omettant d'y faire opposition dans les formes et délais prévus, sortirait de plein droit ses effets et mettrait fin à la prorogation du bail.

C'est dans cet esprit et conformément à ces prescriptions, des articles 8 et 9, que les Commissions sénatoriales proposent de réaliser la réforme fondamentale que le présent projet de loi apporte au régime du bail à ferme.

Sans doute, pareille réforme consacre-t-elle une limitation — que d'aucuns estimeront exagérée — du droit de propriété. Mais, à tout bien considérer et tenant compte de la nature et du caractère des motifs cités en exemples comme suffisants pour justifier le congé, on doit reconnaître que, dans la pratique, cette limitation du droit de propriété ne frappera que l'usage abusif de ce droit. Ne doit-on pas qualifier tel, en effet, le fait du propriétaire de congédier son fermier sans autres motifs que le pur caprice, la fantaisie, la simple convenance personnelle ou d'autres mobiles moins excusables encore ?

Pareil usage du droit de propriété peut être limité et doit l'être, si cette limitation, en assurant la sécurité et la stabilité du bon cultivateur, doit augmenter le rendement des cultures et favoriser le développement et les progrès indispensables de notre économie agricole.

Ainsi conçue dans son véritable esprit et dans son but, cette innovation du « motif sérieux » n'a plus rien d'arbitraire ni de révolutionnaire. Elle sert l'intérêt général bien compris de la collectivité.

Il appartiendra au magistrat d'apprécier dans le même esprit, le caractère et la valeur des motifs qui conditionneront désormais, dans l'octroi du congé, l'usage légitime du droit de propriété. Tenant compte, selon le vœu du texte légal, de tous les intérêts en présence, il s'inspirera avant tout, comme l'aura fait le législateur, du bien commun et de l'intérêt général.

ART. 10.

L'article 10 qui remplace l'article 1776 du Code civil abrogé, introduit dans la législation du bail à ferme des dispositions nouvelles, rendues néces-

de l'opzegging met redenen omkleed is, doch mag de pachter anderdeels verlenging vragen, door de opzegging te laten vernietigen; in deze vordering tot vernietiging van de opzegging, is het dus de pachter die als eiser optreedt en die de last heeft te bewijzen dat de opzegging naar de vorm ongeldig is of dat de aangevoerde redenen niet ernstig of niet gegron zijn.

De eerste thesis heeft het gehaald en het is de oorspronkelijke tekst van de Commissies, die na een kleine verbetering ter wille van de klaarheid en nauwkeurigheid, met 12 tegen 2 stemmen aangenomen werd.

In de loop van de bespreking, werd er op gewezen en werd eenparig aangenomen, dat een al dan niet met redenen omklede opzegging, waarin de pachter zou toegestemd hebben zonder daartegen, in de bepaalde vormen en termijnen, verzet te hebben aangetekend, van rechtswege haar uitwerking heeft en aan de verlenging van de pacht een einde maakt.

Het is in die geest en in overeenstemming met de voorschriften van de artikelen 8 en 9, dat de Senaatscommissies voorstellen de grondige hervorming tot stand te brengen, die dit ontwerp van wet in de landpacht wil invoeren.

Weliswaar leidt een dergelijke hervorming tot een, door sommigen overdreven geachte, beperking van het eigendomsrecht; maar alles wel in acht genomen en rekening houdend met de aard en het karakter van de redenen, die als voorbeeld worden genoemd en voldoende worden geacht om de opzegging te verantwoorden, dient erkend dat die beperking van het eigendomsrecht practisch alleen de misbruiken van dat recht zal treffen. Moet men inderdaad aldus de daad niet bestempelen van een eigenaar die de pacht opzegt zonder andere reden dan een gril, een luim, omdat het hem zo past of andere beweegredenen die nog minder te veronschuldigen zijn?

Een dergelijk gebruik van het eigendomsrecht mag en moet beperkt worden, indien die beperking zekerheid en vastheid brengt aan de goede landbouwer; het rendement van de teelten verhoogt en de onmisbare ontwikkeling en vooruitgang van onze landbouw bevordert.

Aldus opgevat in de ware geest en het ware doel is deze nieuwigheid van de « ernstige reden » ontdaan van elke willekeur en revolutionair karakter. Ze dient het welbegrepen belang van de gemeenschap.

Het is de taak van de magistraat in dezelfde geest te oordelen over het karakter en de waarde van de redenen, waarvan voortaan bij de toewijzing van de opzegging, het wettig gebruik van het eigendomsrecht zal afhankelijk zijn. Rekening houdend met alle betrokken belangen, volgens het verlangen van de wettelijke tekst, zal hij voor alles er naar streven evenals de wetgever, het algemeen belang te dienen.

ART. 10.

Artikel 10, dat in de plaats komt van het ingetrokken artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek, voert in de pachtwetgeving nieuwe bepalingen in.

saïres, dans l'intérêt des deux parties contractantes, par le régime du bail à longue durée.

Ses dispositions consacrent le droit du bailleur et du preneur de provoquer, dans les six mois de l'expiration de chaque triennat du bail, la révision du taux du fermage fixé en espèces ou en nature, lorsque, par le fait des circonstances économiques générales, la rentabilité du bien loué a varié d'au moins 15 p. c., depuis la conclusion du bail ou depuis sa dernière révision.

Le juge, saisi de la demande de révision, statue pour l'avenir et en tenant compte de la situation et des intérêts respectifs des deux parties en cause. Il applique la majoration ou la réduction; au fermage stipulé dans le bail ou à celui fixé par la dernière révision.

Au cours de la discussion, la signification et la portée exactes du terme « rentabilité » du bien loué, ont été précisées : Elle est à considérer au double point de vue du bailleur et du preneur; elle consiste dans la marge de profit, résultant pour le fermier de l'exploitation du bien loué, frais et charges déduits, et pour le bailleur, du revenu lui procuré par le fermage, déduction faite des charges de toute nature lui incombant et relatives au bien loué.

Il a été également posé la question de savoir si les « circonstances économiques générales » indiquées au texte comme cause de variations de la rentabilité du bien loué, devaient s'entendre dans un sens large et comprendre notamment le cas de fluctuations monétaires et si, dès lors, pareil événement qui influencerait, dans la mesure prévue, la valeur réelle du fermage, pourrait justifier une demande de révision. L'avis unanime des Commissions a été affirmatif.

En dehors de quelques retouches de pure forme, les Commissions sénatoriales ont modifié sur un seul point le texte voté par la Chambre. Celui-ci basait le droit à la révision du fermage sur les variations de rentabilité des exploitations agricoles de la région. Les Commissions sénatoriales ont estimé plus logique et p'us simple de ne prendre en considération que la rentabilité du bien loué. Toutefois, elles ont souligné que, dans le calcul de cette rentabilité, seules les variations influencées par les circonstances économiques générales, sont à prendre en considération et que notamment celles pouvant résulter de la valeur individuelle de l'exploitant, ne peuvent entrer en ligne de compte : Une diminution de rendement imputable, dans des circonstances économiques normales, à la mauvaise culture, de même qu'une augmentation de rentabilité résultant, dans les mêmes conditions, d'une meilleure exploitation, ne pourraient justifier une révision du fermage.

welke, in het belang van de twee contractsluitende partijen noodzakelijk geworden zijn, door het stelsel van de pacht met lange duur.

De bepalingen er van bevestigen het recht van de verpachter en van de pachter om, binnen zes maanden na het verstrijken van elke driejaarlijkse termijn van de pacht, de herziening te vorderen van de pacht-prijs vastgesteld in geld of in natura, wanneer, wegens algemene economische omstandigheden, de rentabiliteit van het verpachte goed met minstens 15 t. h. veranderd is sinds het afsluiten van de pacht of sinds de laatste herziening.

De rechter, bij wie de aanvraag tot herziening aanhangig is gemaakt, doet uitspraak voor de toekomst, hierbij rekening houdend met de toestand en met de onderscheiden belangen van de beide betrokken partijen. Hij past de verhoging of de verlaging toe op de pachtprijs zoals vastgesteld in de pachtvereenkomst of bepaald bij de laatste herziening.

Tijdens de bespreking werden de juiste betekenis en de draagwijdte van het woord « rentabiliteit » van het verpachte goed nader omschreven : deze rentabiliteit moet beschouwd worden uit het tweevoudig oogpunt van de pachter en van de verpachter; zij bestaat uit de winstmarge welke, voor de pachter, voortvloeit uit de inbedrijfstelling van het gehuurde goed, na aftrek van de kosten en lasten, en, voor de verpachter, uit de opbrengst die hem verschaft wordt door de pachtprijs, na aftrek van de lasten van alle aard die op hem rusten in verband met het verhuurde goed.

De vraag werd eveneens gesteld of de « algemene economische omstandigheden », in de tekst aangeduid als oorzaak van de wijzigingen in de rentabiliteit van het verpacht goed, in een ruime zin moeten verstaan worden en, met name, het geval moeten omvatten van muntschommelingen, en of dergelijke gebeurtenis die in de bedoelde maat de werkelijke waarde van de pachtprijs zou beïnvloeden, dan ook een aanvraag tot herziening zou kunnen rechtvaardigen. Het eenstemmig advies der Commissie was bevestigend.

Buiten enkele loutere vormwijzigingen, hebben de Commissies van de Senaat de door de Kamer goedgekeurde tekst slechts op één punt gewijzigd. Deze tekst vestigde het recht op herziening van de pacht-prijs op de wijzigingen in de rentabiliteit der landbouwbedrijven uit de streek. De Commissies van de Senaat hebben het logischer en eenvoudiger geacht enkel de rentabiliteit van het verpachte goed in aanmerking te nemen. Zij hebben er evenwel de nadruk op gelegd dat, bij de berekening van die rentabiliteit, alleen de schommelingen teweeggebracht door de algemene economische omstandigheden in aanmerking dienen genomen te worden en dat, met name, diegene welke kunnen voortvloeien uit de individuele waarde van de inbedrijfneer niet in rekening mogen gebracht worden. Een vermindering in opbrengst die, in de normale economische omstandigheden, toe te schrijven is aan minderwaardige teeltmethodes, evenals een vermeerdering van rentabiliteit welke, onder dezelfde voorwaarden, voortvloeit

Au cours de l'examen de cette disposition, il a été posé la question de savoir si l'article 10 ci-dessus était d'application possible, aussi longtemps que le taux des fermages restait limité, par l'arrêté ministériel du 30 mai 1945, à 140 p. c. des fermages pratiqués en 1939.

Les Commissions ont émis l'avis que les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1945 n'étaient pas abrogées par la présente loi et qu'elles étaient, dès lors, toujours applicables.

Et elles ont estimé devoir consacrer cette opinion par un texte légal formel à insérer dans les dispositions transitoires prévues à l'article 13 ci-après.

Il en résulte que, dans certains cas, l'application de l'article 10 sera influencée et limitée par les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1945.

Dans la pratique, aussi longtemps que le dit arrêté reste en vigueur, la révision du fermage prévue à l'article 10 ne pourra porter le fermage à un taux supérieur à 140 p. c. de celui pratiqué en 1939. Par contre, la révision du fermage dans le sens de sa réduction, pourra s'opérer sans limite.

ART. 11.

L'article 11 du projet remplace les §§ 1^{er} et 6 de l'article 1778 du Code civil, lui-même modifié par la loi du 7 mars 1929.

Dans les dispositions reprises sous le § 1^{er}, il consacre le droit du preneur d'effectuer, en cours de bail, des plantations, constructions, travaux et ouvrages quelconques au bien loué; il règle le sort des dits ouvrages à la fin du bail et fixe les indemnités auxquelles ils peuvent donner lieu.

Dans le § 6, il complète les dispositions légales existantes, relatives à l'état des lieux du bien loué.

Le § 1^{er} de l'article 1778 du Code civil réglait comme suit le régime des plantations, constructions, travaux et ouvrages effectués en cours de bail :

1. Le preneur a le droit d'effectuer, en cours de bail, des plantations, constructions et ouvrages utiles à sa jouissance et conformes à la destination du bien loué. S'il les effectue avec le consentement du bailleur, il ne peut les supprimer et il a droit à fin de bail à l'indemnité convenue ou, à défaut de pareille convention, à la valeur, à cette époque, des plantations et constructions.

2. Si les plantations, constructions, etc., ont été effectuées sans le consentement du bailleur, celui-ci peut, à fin de bail, en exiger la suppression et la

uit een degelijker bedrijfsregeling, zouden een herziening van de pachtprijs niet kunnen rechtvaardigen.

Tijdens het onderzoek van die bepaling werd de vraag gesteld, of artikel 10 hierboven kon toegepast worden zolang de pacht prijzen door het ministerieel besluit van 30 Mei 1945 beperkt blijven op 140 t. h. van de in 1939 toegepaste pacht prijzen.

De Commissies hebben de mening geuit, dat de bepalingen van het ministerieel besluit van 30 Mei 1945 door de onderhavige wet niet ingetrokken werden en dienvolgens steeds van toepassing bleven.

Zij waren van oordeel, dat zij deze mening moesten vastleggen in een formele wetstekst, in te lassen in de overgangsbepalingen voorzien bij artikel 13 hierna.

Daaruit volgt dat, in sommige gevallen, de toepassing van artikel 10 zal beïnvloed en beperkt worden door de bepalingen van het besluit van 30 Mei 1945.

In de praktijk, zolang bedoeld besluit van kracht blijft, zal de herziening van de pachtprijs voorzien bij artikel 10 deze pachtprijs niet tot een hoger bedrag kunnen opvoeren dan 140 t. h. van die welke gold in 1939. Daarentegen zal de herziening van de pachtprijs in de zin van verlaging onbeperkt kunnen gedaan worden.

ART. 11.

Artikel 11 van het ontwerp vervangt de alinea's 1 en 6 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek, dat zelf gewijzigd werd bij de wet van 7 Maart 1929.

In de bepalingen vervat in alinea 1 bevestigt dit artikel het recht van de huurder om, in de loop van de pacht, beplantingen aan te leggen, gebouwen op te trekken en werken van alle aard uit te voeren op het gehuurde goed; het regelt het lot van bedoelde werken bij het verstrijken van de pacht, en bepaalt de vergoedingen waartoe zij kunnen aanleiding geven.

Alinea 6 vult de bestaande wettelijke bepalingen in verband met de plaatsbeschrijving van het gehuurde goed aan.

Alinea 1 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek regelt als volgt het stelsel van de beplantingen aangelegd, gebouwen opgetrokken en de werken uitgevoerd in de loop van de pacht :

1. De pachter heeft het recht, in de loop van de pacht, beplantingen aan te leggen, gebouwen op te trekken en werken uit te voeren die dienstig zijn voor zijn gebruik en stroken met de bestemming van het verpachte goed. Zo hij deze uitvoert met de toestemming van de verpachter, dan mag hij ze niet doen verdwijnen en heeft hij recht, bij het verstrijken van de pacht, op de overeengekomen vergoeding of, bij ontstentenis van dergelijke overeenkomst, op de waarde, op dat ogenblik, van de beplantingen en gebouwen.

2. Indien de beplantingen, gebouwen, enz. uitgevoerd werden zonder de toestemming van de verpachter, dan heeft deze het recht, bij het verstrijken

remise des lieux en leur primitif état. Si le bailleur opte pour la reprise des plantations et ouvrages, il payera au preneur une indemnité à convenir et, à défaut d'accord, la valeur à fin de bail des plantations et ouvrages.

Le projet qui nous est soumis complète, dans l'article 11, § 1^{er}, cette législation en accordant au preneur, en cas de refus de consentement du bailleur, le droit de se faire autoriser par le juge à planter et à construire. Le juge appréciera l'utilité des plantations et constructions, leur conformité à la destination du bien et il en fixera l'importance et le coût.

Les Commissions sénatoriales, dans le long et minutieux examen qu'elles ont consacré à ces dispositions importantes du projet, y ont apporté des modifications essentielles :

Elles ont tout d'abord adopté un régime légal distinct pour les constructions, ouvrages et travaux d'une part et pour les plantations d'autre part, justifiant cette distinction notamment par la considération suivante : dans le cas de constructions, la plus-value donnée au bien loué est toute entière le résultat du fait du preneur, tandis que dans le cas de la plantation, elle est, tout au moins pour une part notable, l'œuvre de la nature et du sol — propriété du bailleur — qui nourrit la plante et assure sa croissance et sa fécondité. Il ne paraît dès lors pas logique de fixer à des cas si différents, un régime identique.

Le régime des constructions, ouvrages et travaux est établi comme suit par les dispositions du 1^o du § 1^{er} de l'article 11, lequel règle successivement les droits du preneur (alinéas 1 et 2), le sort des ouvrages à fin de bail (alinéas 3 et 4) et la question des indemnités (alinéas 5 et 6).

Droits du preneur :

— Le preneur a le droit d'effecteur en cours de bail des constructions, travaux et ouvrages, à la condition qu'ils soient utiles à sa jouissance et conformes à la destination du bien loué (alinéa 1^{er}) ;

— A défaut d'avoir obtenu le consentement écrit du bailleur à l'exécution des dits travaux, le preneur pourra solliciter du juge cette autorisation. Le juge statuera, les parties entendues ou dûment appelées, après s'être entouré éventuellement, c'est-à-dire dans tous les cas où se pose une question technique relevant de la compétence, de ce fonctionnaire, de l'avis de l'agronome de l'Etat. Le juge apprécie l'utilité des travaux projetés, eu égard à la destination du bien loué, tenant compte de leur importance et de celle du dit bien. Il précise les ouvrages autorisés et en fixe le coût maximum qui ne pourra dépasser le montant de trois années du fermage

van de pacht, te eisen dat zij weggeruimd worden en dat de plaatsen in hun vroegere toestand hersteld worden. Verkiest de verpachter de beplantingen en werken over te nemen, dan moet hij aan de pachter een overeen te komen vergoeding en, bij ontstent, is van overeenkomst, de waarde, bij het verstrijken van de pacht, van de beplantingen en werken betalen.

Het ontwerp dat ons is voorgelegd, vult in de eerste alinea van artikel 11 deze wetgeving aan, door aan de pachter, in geval de verpachter zijn toestemming weigert, het recht toe te kennen aan de rechter machtiging te vragen om aan te planten en te bouwen. De rechter oordeelt over het nut van de beplantingen en gebouwen, hun overeenkomst met de bestemming van het goed en bepaalt de belangrijkheid en de kosten er van

De Senaatscommissies hebben, tijdens het lang en nauwkeurig onderzoek dat zij aan deze belangrijke bepalingen van het ontwerp besteed hebben, daarin enkele zeer belangrijke wijzigingen gebracht :

Zij hebben allereerst een onderscheiden wettelijk stelsel aangenomen voor de gebouwen en werken eensdeels, en voor de beplantingen anderdeels; dit onderscheid wordt inzonderheid verantwoord door de volgende beschouwing : in geval van gebouwen is de waardevermeerdering, welke aan het gehuurde goed wordt gegeven, in haar geheel het gevolg van de daad van de pachter, terwijl, in het geval van beplantingen, zij ten minste voor een aanzienlijk deel het werk is van de natuur en van de grond — eigendom van de verpachter — die de plant voedt en de groei en de vruchtbaarheid er van verzekert. Het blijkt dan ook niet logisch voor zo uiteenlopende gevallen eenzelfde stelsel te bepalen.

Het stelsel van de gebouwen en werken werd als volgt vastgesteld, door de bepalingen van het 1^o van alinea 1 van artikel 11, dat achtereenvolgens de rechten van de pachter (alinea's 1 en 2), het lot van de werken bij het verstrijken van de pacht (alinea's 3 en 4) en het vraagstuk van de vergoedingen (alinea's 5 en 6) regelt.

Rechten van de pachter :

— De pachter heeft het recht, tijdens de pacht, gebouwen op te trekken en werken uit te voeren, op voorwaarde dat deze dienstig zijn voor zijn gebruik en stroken met de bestemming van het gehuurde goed (1^e alinea) ;

— Bij gebreke van verkregen schriftelijke toestemming van de verpachter tot de uitvoering van bedoelde werken, kan de pachter aan de vrederechter machtiging daartoe vragen. De rechter doet uitspraak na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben, na eventueel, d.w.z. in alle gevallen waarin een technisch vraagstuk rijst dat tot de bevoegdheid van die ambtenaar behoort, het advies van de Rijkslandbouwkundige gehoord te hebben. De rechter beoordeelt het nut van de voorgenomen werken, rekening houdend met de bestemming van het gehuurde goed en met inachtneming van hun belang en dat van bedoeld goed. Hij omschrijft nader

en cours. A la fin des travaux, l'état des dépenses lui sera soumis pour taxation (alinéa 2).

Sort des ouvrages à fin de bail :

— Lorsque les ouvrages ont été effectués du consentement du bailleur ou avec l'autorisation du juge, le preneur ne peut les enlever ni le bailleur en exiger l'enlèvement, à fin de bail (alinéa 3).

— S'ils ont été effectués sans le consentement du bailleur et sans autorisation du juge, le preneur ne peut de sa propre autorité les enlever. Le bailleur a la faculté ou de l'y contraindre ou de retenir les ouvrages. Sa décision devra être notifiée au preneur au plus tard un an avant l'expiration du bail, ce délai expiré, celui-ci pourra les enlever. Le preneur qui procède à l'enlèvement des ouvrages doit rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus (alinéa 4).

Indemnités :

— Lorsque le bailleur retient les ouvrages, il est tenu, à fin de bail, de payer au preneur l'indemnité convenue et, à défaut de pareille convention, la valeur des ouvrages à cette époque, compte tenu de leur vétusté et de leur utilité eu égard à la destination du bien loué (alinéa 5). Cette indemnité ne pourra, dans le cas où les travaux ont été faits sans le consentement du bailleur, excéder le montant de trois années du fermage en cours.

— Si c'est le bailleur qui a supporté le coût des travaux effectués à la demande du preneur, le fermage pourra être majoré dans la mesure convenue entre parties ou fixée par le juge (alinéa 6).

Toutes les dispositions reprises au 1^o du § 1^{er} sont déclarées d'ordre public.

Il a été souligné, au cours de la discussion que ce caractère d'ordre public conféré aux prescriptions ci-dessus, s'il fait obstacle à ce que le preneur renonce à son droit d'effectuer, au cours du bail, des constructions, ouvrages et travaux utiles à sa jouissance et conformes à la destination du bien loué, n'empêche nullement que, une fois ces ouvrages exécutés, les parties règlent entre elles, par des conventions amiables, la question de l'enlèvement des ouvrages ou de leur reprise par le bailleur, comme celle des indemnités dues. Il a été également souligné que dans sa décision, le juge peut ne faire droit que partiellement à la demande du preneur et n'autoriser que l'exécution d'une partie des travaux sollicités.

de werken waartoe **machtiging** verleend wordt en de **maximumkosten** er van, welke het bedrag van drie jaar van de lopende pacht niet mogen te boven gaan. Bij het einde van de werken wordt de staat der uitgaven hem ter begroting voorgelegd (alinea 2).

Lot van de werken na het verstrijken van de pacht :

— Indien de werken uitgevoerd werden **met de toestemming** van de verpachter of **met machtiging** van de rechter, dan **mag** de pachter ze niet wegruimen, noch **mag** de pachter bij het verstrijken van de pacht er de wegruiming van eisen (alinea 3).

— Wanneer zij zonder de **toestemming** van de verpachter en zonder de **machtiging** van de vrede-rechter werden uitgevoerd, kan de pachter ze niet op eigen gezag wegruimen. De verpachter heeft de keuze ofwel hem daartoe te verplichten ofwel de werken te behouden. Zijn besluit moet aan de pachter betekend worden uiterlijk één jaar vóór het verstrijken van de pacht; na het verstrijken van die termijn zal de pachter ze kunnen wegnemen. De pachter die de werken wegruimt, moet de plaatsen in dezelfde staat herstellen als waarin hij ze gevonden heeft (alinea 4).

Vergoedingen :

— Wanneer de verpachter de werken behoudt, is hij, bij het verstrijken van de pacht, gehouden aan de pachter de overeengekomen vergoeding te betalen en, bij gebreke van dergelijke overeenkomst, de waarde van de werken op dat tijdstip, met inachtneming van de sleet er van en van hun nut met betrekking tot de bestemming van het verpachte goed (alinea 5). Deze vergoeding mag, ingeval de werken zonder de toestemming van de verpachter werden uitgevoerd, het bedrag van drie jaar van de lopende pacht niet overschrijden.

— Indien de verpachter de kosten gedragen heeft van de werken uitgevoerd op verzoek van de pachter, kan de pachtprijs worden verhoogd in de mate door partijen overeengekomen of door de rechter vastgesteld (alinea 6).

Al de bepalingen vervat in het 1^o van alinea 1 worden verklaard van dwingend recht te zijn.

In de loop van de bespreking werd de nadruk er op gelegd, dat zo het karakter van dwingend recht aan bovenstaande bepalingen toegekend, verhindert dat de pachter zou afzien van zijn recht om, tijdens de pacht, gebouwen op te trekken of werken uit te voeren die nuttig zijn voor zijn gebruik of stroken met de bestemming van het gehuurde goed, het toch geenszins belet dat, wanneer deze werken zijn uitgevoerd, partijen onder elkaar het vraagstuk van de wegneming der werken of van hun overneming door de verpachter, zomede dat van de verschuldigde vergoeding bij minnelijke **schikking** regelen. De nadruk werd er eveneens op gelegd, dat de rechter, in zijn beslissing, ook slechts gedeeltelijk recht kan doen aan de vordering van de pachter en de uitvoering van slechts een gedeelte van de werken **machtigen**.

Par contre, les Commissions ont écarté un amendement tendant à ce que, dans la fixation de l'indemnité due à fin de bail au preneur qui a construit, il soit tenu compte des avantages et du supplément de jouissance que ces ouvrages ont pu procurer au preneur au cours du bail.

Le 2^o du § 1^{er} de l'article 11 règle ensuite, et dans des conditions assez différentes, le régime des plantations. En voici les principes :

— Aucune plantation nouvelle ne peut être effectuée, en cours de bail, si ce n'est en suite d'un accord écrit entre bailleur et preneur (alinéa 1^{er}).

— Ne sont pas considérés comme plantations nouvelles, les plantations de remplacement d'arbres morts ou qui ont été exploités, ou celles reconnues nécessaires à la conservation du bien loué (alinéa 2).

— Le preneur est autorisé à effectuer des plantations fruitières, dont la superficie ne peut dépasser le trentième de la superficie totale du bien loué (alinéa 3).

— Si les plantations occasionnent une plus-value ou une moins-value du bien loué, le bailleur ou le preneur ont droit à fin de bail, à des indemnités à fixer, sauf accord, à dire d'expert.

Dans les dispositions ci-dessus fixant le régime des plantations effectuées en cours de bail, les Commissions sénatoriales se sont inspirées d'une double préoccupation : éviter les inconvénients et le tort considérable que peut occasionner au rendement des cultures, l'abus des plantations forestières dans les régions agricoles; et, d'autre part, éviter que des transformations en exploitations fruitières réalisées contre le gré du bailleur ne puissent donner lieu, à fin de bail, à la réclamation d'indemnités ruineuses.

Elles ont estimé que ce double inconvénient ne pouvait être plus efficacement écarté qu'en réglant par un accord entre parties le régime des plantations en cours de bail.

Le paragraphe final de l'article 11 du projet complète les dispositions de l'article 1778, § 6, du Code civil relatives à l'état des lieux du bien loué. Cet article du Code stipule que, dans les trois premiers mois du bail, chacune des parties peut contraindre l'autre à faire dresser un état des lieux détaillé du bien loué et, en cas de refus, obtenir du juge de paix la désignation d'un expert chargé d'y procéder.

Faute de sanction, cette disposition n'aboutissait pas à rendre dans la pratique et dans tous les cas, l'état des lieux obligatoire pour les parties.

Daarentegen hebben de Commissies een amendement verworpen er toe strekkende dat bij het vaststellen van de vergoeding, op het einde van de pacht verschuldigd aan de pachter die gebouwen heeft opgetrokken, er rekening zou gehouden worden met de voordelen en met het bijkomend gebruik dat die werken aan de pachter in de loop van de pacht hebben kunnen opleveren.

Het 2^o van § 1 van artikel 11 regelt vervolgens, en op vrij verschillende wijze, het stelsel van de beplantingen. De grondbeginselen er van zijn als volgt :

— Geen nieuwe beplanting mag in de loop van de pacht aangelegd worden, tenzij krachtens een geschreven overeenkomst tussen verpachter en pachter (alineea 1).

— Worden niet beschouwd als nieuwe beplantingen, de beplantingen ter vervanging van dode of geëxploiteerde bomen, noch die welke noodzakelijk bevonden zijn ter bewaring van het gehuurde goed (alineea 2).

— De pachter mag fruitbomen aanplanten op een oppervlakte die niet groter is dan 1/30 van de totale oppervlakte van het verpachte goed (alineea 3).

— Indien de beplanting geleid heeft tot een waardevermeerdering of een waardevermindering van het gehuurde goed, heeft de pachter of de verpachter recht op een vergoeding, welke, behoudens overeenkomst, moet bepaald worden naar het zeggen van een deskundige.

In de bovenstaande bepalingen, waarbij het stelsel van de beplantingen, in de loop van de pacht aangelegd, geregeld wordt, hebben de Senaatscommissies zich laten leiden door een tweevoudige bezorgdheid : de bezwaren en het aanzienlijke nadeel te vermijden welke aan de opbrengst van de teelten kan veroorzaakt worden door het misbruik van aanplantingen met woudbomen in de landbouwstreken; en, anderdeels, te vermijden dat omvormingen tot fruitboombedrijven welke tegen de zin van de verpachter geschied zijn, aanleiding zouden kunnen geven, bij het verstrijken van de pacht, tot het eisen van berooide vergoedingen.

Zij hebben geoordeeld dat aan dit tweevoudig bezwaar slechts doeltreffend kon tegemoet gekomen worden door, bij overeenkomst tussen partijen, het stelsel van de aanplantingen in de loop van de pacht te regelen.

De slotparagraaf van artikel 11 van het ontwerp vult de bepalingen aan van artikel 1778, § 6, van het Burgerlijk Wetboek in verband met de plaatsbeschrijving van het gehuurde goed. Dit artikel van het Wetboek bepaalt dat, gedurende de eerste drie maanden van de pacht, elk van de partijen de andere kan dwingen een omstandige plaatsbeschrijving te doen opmaken van het verpachte goed, en, in geval van weigering, van de vrederechter de aanstelling kan bekomen van een daarmede belast deskundige.

Bij gebreke van een sanctie leidde deze bepaling er niet toe de plaatsbeschrijving, in de practijk en in alle gevallen, verplicht te stellen voor de partijen.

L'article 11 du projet de loi, dans son paragraphe final, comble cette lacune et prévoit, dans les termes suivants, que la Chambre a adopté sans modification, une sanction à l'obligation de l'état des lieux :

« Le preneur sera présumé, nonobstant toute preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à l'expiration du bail. »

Ce texte a été amendé par les Commissions sénatoriales, qui ont estimé qu'établir en la matière une présomption « juris et de jure », c'est-à-dire ne permettant pas la preuve contraire, c'était tout d'abord encourager et favoriser la mauvaise foi de la part de l'un et l'autre contractant. C'était aussi desservir éventuellement leurs intérêts respectifs. Il est clair, en effet, que le preneur peut avoir intérêt à faire la preuve, contre la présomption légale, que le bien qu'il remet à fin de bail, en parfait état, était à son entrée en jouissance en mauvais état, tout comme le bailleur peut avoir exactement le même intérêt à prouver, contre la même présomption, que le bien qui lui est restitué à fin de bail en mauvais état, se trouvait être en parfait état lors de l'entrée en jouissance du preneur.

Il s'impose donc, en toute logique comme en stricte justice, tout en maintenant la présomption légale établie, de permettre à l'une et à l'autre partie d'en faire éventuellement la preuve contraire.

Les Commissions sénatoriales ont, à cet effet, par une décision unanime, amendé le texte du projet en remplaçant les mots « nonobstant toute preuve contraire » par « sauf preuve contraire ».

Enfin, dans un § 7 à ajouter à l'article 1778 ainsi modifié, les Commissions sénatoriales ont résolu un problème assurément délicat que le projet de loi avait laissé dans l'ombre : il s'agit de la situation créée par l'aliénation d'un bien loué, sur lequel — fait ignoré par l'acquéreur — le preneur a effectué en cours de bail des constructions ou plantations qui lui donnent droit à fin de bail à une indemnité.

La question se pose de savoir qui, du bailleur vendeur ou de l'acquéreur, sera tenu de payer à fin de bail l'indemnité due au preneur ?

Si c'est l'acquéreur — en qualité de propriétaire du bien loué au jour de l'exigibilité de l'indemnité — il en résulte cette conséquence inique que cet acquéreur de bonne foi, qui a fixé et payé son prix d'acquisition, en fonction de l'état du bien au jour de la vente et comprenant dès lors la valeur des constructions et plantations dont s'agit, aura incontestablement payé deux fois la valeur des dites constructions et plantations, une première fois à son vendeur dans son prix d'acquisition et une seconde fois au preneur à fin de bail.

Artikel 11 van het wetsontwerp vult in zijn laatste paragraaf deze leemte aan en voert in de volgende bewoordingen die door de Kamer ongewijzigd werden aangenomen, een sanctie in voor het opmaken van de plaatsbeschrijving.

« De huurder wordt, niettegenstaande elk tegenbewijs, geacht het goed ontvangen te hebben in de staat waarin het zich bevindt bij het verstrijken van de pacht. »

Deze tekst werd geamendeerd door de Senaatscommissies, die van oordeel waren dat men, door ter zake een vermoeden *juris et de jure*, d.w.z. hetwelk geen tegenbewijs toelaat, tot stand te brengen, in de eerste plaats de kwade trouw vanwege de ene en de andere contractsluitende zou aanmoedigen en bevorderen, en tevens eventueel hun wederzijdse belangen zou schaden. Het is immers duidelijk, dat de pachter er belang bij kan hebben, bij gebrek aan plaatsbeschrijving, het bewijs te leveren, tegen het wettelijk vermoeden in, dat het goed, hetwelk hij bij het einde van de pacht in volmaakte staat teruggeeft, in slechte staat was toen hij in het genot er van is getreden, tegen hetzelfde vermoeden in, dat het goed hetwelk hem bij het einde van de pacht in slechte staat wordt weergegeven, zich in volmaakte staat bevond toen de pachter in het genot er van is getreden.

Het is dus logisch en naar strikt recht geboden, terwijl toch het wettelijk vermoeden gehandhaafd blijft, aan de ene zowel als aan de andere partij toe te laten daarvan zo nodig het tegenbewijs te leveren.

De Senaatscommissies hebben daartoe bij een vorige beslissing de tekst van het ontwerp geamendeerd door de woorden « niettegenstaande elk tegenbewijs » te vervangen door « behoudens tegenbewijs ».

Ten slotte hebben de Senaatscommissies in een alinea 7, dat bij het aldus gewijzigde artikel 1778 moet gevoegd worden, een uiterst kies vraagstuk opgelost dat door het wetsontwerp op de achtergrond was gelaten, namelijk de toestand geschapen door de vervreemding van een verpacht goed waarop — buiten medeweten van de koper — de pachter tijdens de loop van de pacht gebouwen heeft opgetrokken of beplantingen aangelegd, die hem bij het verstrijken van de pacht recht geven op vergoeding.

De vraag rijst wie van de twee, de verpachter-verkoper of de verwerver, zal gehouden zijn bij het einde van de pacht de aan de pachter verschuldigde vergoeding te betalen.

Indien het de verwerver is — in zijn hoedanigheid van eigenaar van het verpachte goed op de dag dat de vergoeding eisbaar wordt — vloeit hieruit dit onbillijk gevolg voort, dat deze *bona fide* verwerver, die zijn aankoop prijs vastgesteld en betaald heeft in evenredigheid met de staat van het goed op de dag van de verkoop en met inbegrip derhalve van de waarde der bedoelde gebouwen en aanplantingen, ontegensprekelijk tweemaal de waarde van bedoelde gebouwen en aanplantingen zal betaald hebben, een eerste maal aan de verkoper in zijn aankoop prijs en een tweede maal aan de pachter bij het verstrijken van de pacht.

Si, au contraire, c'est le bailleur-vendeur, — en qualité de propriétaire du bien au jour de la construction ou de la plantation, — qui est redevable de l'indemnité à fin de bail, il arrivera que le preneur se trouvera, au jour du règlement de sa créance, en présence d'un débiteur qui s'est dépouillé de son bien par la vente et peut être devenu insolvable !

Pour obvier à ces difficultés, il a été proposé et adopté par les Commissions une disposition complétant l'article 1778 par un paragraphe 7 organisant en la matière un régime de publicité analogue à celui des hypothèques.

C'est la solution qui est prévue dans le texte suivant :

Il est ajouté à l'article 11 un alinéa final ainsi conçu :

« Il sera tenu au greffe de la Justice de Paix un registre spécial des autorisations données au preneur de faire des travaux, constructions ou plantations sur le bien loué. Le greffier y inscrira d'office les autorisations données par le juge de paix dès qu'elles auront acquis l'autorité de la chose jugée. Les autorisations données par le juge d'appel ou par le bailleur y seront inscrites à la requête du preneur. Si l'autorisation émanant du bailleur a été donnée par un acte sous seing privé, l'inscription ne pourra être prise que sur requête des deux parties ou en vertu d'une décision du juge de paix constatant que cet acte n'est pas dénié. A défaut d'inscription dans le registre spécial, la créance résultant pour le preneur des travaux, constructions ou plantations qu'il a été autorisé de faire ne sera pas opposable à l'acquéreur de bonne foi. Cette créance deviendra immédiatement exigible à partir du jour de l'aliénation. »

« Le greffier est tenu de délivrer copie de l'inscription dans les quatre jours de la demande faite par lettre recommandée. »

Cette disposition, dont le texte, parfaitement clair, ne réclame aucun commentaire, garantit efficacement les intérêts des preneurs en cas de constructions et de plantations en cours de bail, en même temps qu'elle assure la sécurité des transactions immobilières de biens ruraux.

ART. 11bis.

L'article 11bis est ajouté au projet de loi par les Commissions sénatoriales en vue de régler, en matière de bail à ferme, le régime des cessions de bail et sous-location.

Les Commissions ont estimé que le régime du droit commun prévu par l'article 1717 du Code civil devait être modifié. Elles considèrent que, dans le bail à ferme, la personnalité, la valeur et les qualités individuelles du preneur constituent des éléments

Indien integendeel de verpachter-verkoper, als eigenaar van het goed op de dag van de bouw of de beplanting, de vergoeding verschuldigd is bij het verstrijken van de pacht, zal het gebeuren dat de pachter, op de dag dat zijn schuldvordering moet vereffend worden, zich bevindt tegenover een schuldenaar die zich van zijn goed heeft ontdaan en die misschien insolvent geworden is !

Om aan deze bezwaren tegemoet te komen, werd door de Commissies een bepaling voorgesteld en goedgekeurd, waarbij artikel 1778 wordt aangevuld door een paragraaf 7, houdende inrichting ten deze van een stelsel van openbaarmaking van gelijke aard als in zake hypotheeken.

Die oplossing is neergelegd in volgende tekst :

« Bij artikel 11 wordt een slotalinea toegevoegd, luidende :

« Ter griffie van het vredegericht, wordt een bijzonder register gehouden van de machtigingen aan de pachter verleend om werken uit te voeren, gebouwen op te trekken of beplantingen aan te leggen op het gehuurde goed. De griffier tekent daarin van ambtswege de machtigingen op die door de vrederechter worden verleend, zohaast zij gezag van het gewijsde hebben verkregen. De door de rechter in beroep of door de verpachter verleende machtigingen worden daarin opgetekend op aanvraag van de pachter. Indien de machtiging uitgaande van de verpachter verleend werd bij onderhandse akte, dan wordt slechts tot de inschrijving overgegaan op aanvraag van beide partijen of krachtens een beslissing van de vrederechter waarbij wordt vastgesteld dat deze akte niet ontkend wordt. Bij gebreke van inschrijving in het bijzonder register, kan de schuldvordering die voor de pachter voortvloeit uit de werken, gebouwen of beplantingen waartoe hij gemachtigd werd, niet tegengeworpen worden aan de *bona fide* verkrijger. Deze schuldvordering wordt onmiddellijk eisbaar van af de dag der vervreemding. »

» De griffier is gehouden afschrift van de inschrijving af te leveren binnen vier dagen na de bij aange tekend schrijven gedane aanvraag. »

Deze bepaling, waarvan de volkomen duidelijke tekst geen commentaar vergt, waarborgt doeltreffend de belangen van de pachters ingeval in de loop van de pacht gebouwen werden opgetrokken of beplantingen aangelegd, terwijl zij tevens de veiligheid van de verhandelingen van landeigendommen verzekert.

ART. 11bis.

Artikel 11bis wordt door de Senaatscommissies aan het wetsontwerp toegevoegd met het oog op de regeling, ter zake van landpacht, van het stelsel van de overdrachten van pacht en de onderverpachting.

De Commissies waren van oordeel dat het bij artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek voorziene stelsel van gemeen recht moest gewijzigd worden; zij oordelen dat, in de landpacht, de persoonlijkheid, de waarde en de eigen hoedanigheden van de pachter

déterminants du contrat, éléments dont l'importance est encore accentuée dans le régime nouveau du bail à ferme. Dès lors, il s'indique de respecter davantage le caractère de contrat « *intuitu personae* » dans le régime des cessions de bail et sous-location du bail à ferme.

Deux moyens se présentaient de réaliser cette modification :

ou bien reconnaître dans le fait de la cession du bail et de la sous-location un motif sérieux qui justifie dans le chef du bailleur le congé mettant fin au bail dans les conditions prévues aux articles 1774 et 1775 nouveaux du Code;

ou bien interdire, en principe, en matière de bail à ferme, sauf autorisation expresse du bailleur, toute cession de bail et toute sous-location totale ou partielle.

Les Commissions se sont ralliées à cette dernière solution et ont adopté un article 11*bis*, conçu dans les termes ci-après, destiné à compléter par un alinéa 4 les dispositions de l'article 1717 du Code civil :

« Toutefois, s'il s'agit de biens ruraux, le preneur ne peut céder son bail ni sous-louer en tout ou en partie le bien loué, sans autorisation écrite du bailleur.

Une exception est toutefois prévue à ces interdictions, en faveur des descendants en ligne directe du preneur. Elle est libellée dans le texte suivant qui deviendra l'alinéa 5 de l'article 1717 du Code civil :

« Il pourra cependant, nonobstant toutes dispositions contraires et sans l'autorisation du bailleur, céder son bail à ses descendants en ligne directe. »

Selon les règles du droit commun, l'interdiction ci-dessus, comme toute autre transgression des stipulations du contrat, est sanctionnée par le droit de poursuivre la résiliation du bail et éventuellement le paiement de dommages-intérêts.

ART. 11*ter*.

Dans le but d'assurer aux héritiers du preneur, en cas du décès de ce dernier, la continuation de l'exploitation du bien loué, les Commissions sénatoriales ont adopté, sous un article 11*ter* ajouté au projet, une disposition nouvelle abrogeant les alinéas 4 et 5 de l'article 1742 du Code civil, qui prévoient le droit pour le bailleur, qui s'est réservé cette faculté dans le bail, de résilier celui-ci en cas de décès du preneur. Toute stipulation de pareille réserve est déclarée nulle et non écrite.

bepalende factoren van het contract vormen, factoren waarvan het belang nog wordt beklemtoond in het nieuw stelsel van de landpacht. Dienvolgens ligt het voor de hand dat dit karakter van contract *intuitu personae* nog meer dient nagekomen in het stelsel van de overdracht van pacht en de onderverpachting van de landpacht.

Twee middelen deden zich voor om die wijziging te verwezenlijken :

ofwel in de handeling van het overdragen van de pacht of van de onderverpachting een ernstige reden vinden die, in hoofde van de verpachter, de opzegging rechtvaardigt waarbij aan de pacht een einde wordt gemaakt in de voorwaarden als voorzien in de nieuwe artikelen 1774 en 1775 van het Wetboek;

ofwel, principieel, terzake van landpacht, behoudens uitdrukkelijke machtiging van de verpachter, elke gehele of gedeeltelijke overdracht van de pacht of onderverpachting verbieden.

De Commissies zijn deze laatste oplossing bijgetreden en hebben een artikel 11*bis* aangenomen, luidende als volgt, bestemd om, door middel van een vierde alinea, de bepalingen van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek aan te vullen :

« Evenwel, wanneer het gaat om landeigendom, kan de pachter zijn pacht niet overdragen noch het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk onderverpachten, zonder schriftelijke machtiging van de verpachter. »

Een uitzondering op die verbodsbepalingen wordt evenwel voorzien ten gunste van de afstammelingen in rechte linie van de pachter. Zij wordt onder woorden gebracht in de navolgende tekst, die de vijfde alinea van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek zal worden :

« Hij kan nochtans, niettegenstaande alle strijdige bepalingen en zonder machtiging van de verpachter, zijn pacht aan zijn bloedverwanten in rechte nederdalende linie overdragen. »

Volgens de regelen van het gemeen recht, wordt vorenstaand verbod evenals elke andere inbreuk op de bepalingen van het contract, **gesanctionneerd** met het recht de verbreking van de pacht en eventueel de betaling van schadevergoeding te vervolgen.

ART. 11*ter*.

Ten einde aan de erfgenamen van de pachter bij overlijden van deze laatste de voortzetting van het bedrijf van het gepachte goed te verzekeren, hebben de Senaatscommissies, onder een aan het ontwerp toegevoegd artikel 11*ter*, een nieuwe bepaling aangenomen, houdende intrekking van de vierde en vijfde alinea's van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek, waarin voor de verpachter, welke zich die vrijheid in het pachtcontract heeft voorbehouden, het recht wordt voorzien dat contract in geval van overlijden van de pachter te ontbinden. Elk beding van dergelijk voorbehoud wordt nietig en niet geschreven verklaard.

Il résultera donc de cette disposition nouvelle que, dans le louage des biens ruraux, seuls les héritiers du preneur auront le droit, en cas de décès de ce dernier, de mettre fin au bail et ce dans les conditions prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 1742 du Code civil.

Il va sans dire, et le fait a été souligné, en réponse à une objection présentée à la disposition dont s'agit, que, dans l'hypothèse où le décès du preneur viendrait à créer dans sa famille une situation telle que la bonne exploitation du bien loué en serait compromise, il apparaîtrait évidemment un motif sérieux, d'ailleurs précisément prévu à l'article 9, qui justifierait dans le chef du bailleur un congé mettant fin au bail à l'expiration du terme légal ou conventionnel et même, dans les cas particulièrement graves, une cause de résiliation immédiate du bail, selon les règles du droit commun.

C'est dans cet esprit que les Commissions sénatoriales ont adopté à l'unanimité les dispositions suivantes :

Article 11ter. — Les alinéas 4 et 5 de l'article 1742 du Code civil sont abrogés et remplacés par le texte suivant : « Toute stipulation par laquelle le bailleur se réserve le droit de résilier le bail en cas de décès du preneur est nulle et réputée non écrite. Les dispositions ci-dessus prévues aux alinéas 2 et 3 (de l'article 1742 du Code civil) sont applicables nonobstant toutes conventions contraires antérieures au décès. »

ART. 12.

L'article 12 du projet de loi fixe les règles de procédure applicables aux contestations en matière de bail à ferme. Ces dispositions sont introduites dans le Titre I^{er} du Code de procédure civile sous un article 1bis.

Elles contiennent les deux innovations suivantes :

1. L'organisation d'une comparution en conciliation devant le juge de paix préalable à toute action contentieuse. Procès-verbal en est dressé constatant éventuellement l'accord des parties, auquel cas, l'expédition en est délivrée revêtue de la formule exécutoire.

2. L'institution de conseillers techniques chargés d'assister le juge à titre consultatif dans la procédure de conciliation. Deux d'entr'eux seront commis à cet effet d'office par le juge ou à la demande des parties. Leur mode de nomination, la durée de leur mandat, les conditions de leur rémunération seront fixées par arrêté royal.

Uit die nieuwe bepaling volgt dus dat, inzake huur van landeigendommen, alleen de erfgenamen van de pachter, in geval van overlijden van deze laatste, het recht zullen hebben de pacht tot afloop te brengen en zulks onder de voorwaarden voorzien in de tweede en derde alinea's van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek.

Het spreekt vanzelf, en er werd op gewezen, als antwoord op een tegen de onderwerpelijke bepaling ingebracht bezwaar, dat, in geval het overlijden van de pachter in zijn gezin zulkdanige toestand mocht scheppen dat het deugdelijk bedrijf van het gepachte goed erdoor zou in gevaar komen, zulks natuurlijk een gewichtige reden zou blijken, trouwens uitdrukkelijk voorzien in artikel 9, die in hoofde van de verpachter een opzegging zou rechtvaardigen waardoor aan de pacht een einde wordt gemaakt, bij het verstrijken van de wettelijke of contractuele termijn en zelfs, in de bijzonder gewichtige gevallen, een oorzaak van onmiddellijke verbreking van de pacht, volgens de regelen van het gemeen recht.

Het is in die geest dat de Senaatscommissies eenparig de navolgende bepalingen hebben aangenomen.

Artikel 11ter. — De vierde en vijfde alinea's van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek worden ingetrokken en vervangen door de volgende tekst :

« Elke bepaling waarbij de verpachter zich het recht voorbehoudt de pacht te verbreken bij het overlijden van de pachter is nietig en wordt niet geschreven geacht.

» De voormelde in de tweede en derde alinea's (van art. 1742 van het Burgerlijk Wetboek) voorziene bepalingen worden toegepast niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten die dagtekenen van vóór het overlijden. »

ART. 12.

Artikel 12 van het wetsontwerp houdt vaststelling van de regelen van rechtsvordering, die van toepassing zijn op de betwistingen ter zake van landpacht. Die bepalingen worden ingevoerd in titel I van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering onder artikel 1bis.

Zij bevatten de volgende twee nieuwigheden :

1. Het tot stand brengen van een verschijning tot verzoening vóór de vrederechter, vóór elke vordering in twistgeding. Proces-verbaal er van wordt opgesteld, waarin eventueel, van het akkoord der partijen wordt vastgesteld, in welk geval expeditie er van wordt afgeleverd, bekleed met het formulier van tenuitvoerlegging.

2. De invoering van technische adviseurs, ermede belast de rechter met advies bij te staan in de vordering tot verzoening. Twee van hen worden daartoe van ambtswege door de rechter of op verzoek van partijen aangesteld. De wijze van benoeming, de duur van hun opdracht, de voorwaarden van hun bezoldiging, worden bij koninklijk besluit vastgesteld.

Les Commissions ont apporté des amendements importants aux dispositions de l'article 12 du projet :

Elles ont d'abord consacré, dans un premier alinéa, le principe de la compétence exclusive et absolue du juge de paix du siège de l'exploitation rurale, pour connaître de toutes contestations en matière de bail à ferme.

Elles ont maintenu l'obligation d'une procédure de conciliation préalable à toute action. Mais elles ont écarté l'institution des conseillers techniques et leur intervention obligatoire aux fins d'assister le juge de paix dans la procédure de conciliation, estimant que l'intervention de techniciens, désignés en leur qualité respective de propriétaire et de locataire, serait de nature à entraver la conciliation plutôt qu'à la faciliter. Il a toutefois été prévu la faculté pour chacune des parties de comparaître accompagnée d'un conseiller chargé d'éclairer le juge à titre consultatif et la faculté pour celui-ci, à défaut d'intervention de conseiller des parties, de désigner un expert à son choix.

ART. 13.

L'article 13 contient les dispositions transitoires réglant l'application de la loi.

Il déclare la loi applicable :

1^o aux baux prenant cours après le 16 avril 1946, date du dépôt du projet de loi;

2^o aux baux en cours à cette époque.

Toutefois, en ce qui concerne ces derniers baux, il est prévu que certaines dispositions légales ne leur sont pas applicables : ce sont celles de l'article 1^{er}, imposant l'obligation d'un écrit pour la conclusion d'un bail à ferme et celles de l'article 11, § 6, relatives à l'obligation de dresser un état des lieux du bien loué.

D'autre part, pour certaines dispositions légales nouvelles, des modalités d'application particulières sont prévues :

Elles visent :

1^o les effets des congés donnés par les bailleurs antérieurement au 16 avril 1946.

Il y a lieu d'établir ici une distinction importante entre ceux de ces congés dont l'échéance est antérieure à la date du 16 avril et ceux dont l'échéance est postérieure à cette date.

En ce qui concerne les premiers congés donnés et échus avant le 16 avril 1946, le projet prévoyait qu'aucune disposition légale nouvelle ne leur était applicable et qu'ils sortaient immédiatement leurs effets. Cela résulte expressément des déclarations faites par le Ministre de l'Agriculture à la Chambre, lors du vote en deuxième lecture de l'article 13 (voir *Annales parlementaires*, 9 juillet 1946, page 861).

Les Commissions sénatoriales, en vue d'éviter, dès l'entrée en vigueur de la loi, un afflux d'expulsions, en suite des très nombreux congés notifiés

De Commissies hebben belangrijke amendementen op de bepalingen van artikel 12 van het ontwerp aangebracht :

Vooreerst hebben zij in een eerste alinea bekrachtigd het beginsel van de uitsluitende en volstrekte bevoegdheid van de vrederechter van de zetel van het landbouwbedrijf om kennis te nemen van alle betwistingen ter zake van landpacht.

Zij hebben de verplichting van een vordering tot verzoening vóór elke vordering gehandhaafd. Zij hebben het invoeren van technische raadgevers en dezer verplichte bemoeiing om de rechter bij de verzoeningsvordering bij te staan afgewezen, daar zij oordelen dat het tussenbeide komen van, in hun onderscheidenlijke hoedanigheid van eigenaars en huurders, aangeduide technici van zulke aard zou zijn dat de verzoening eer belemmerd dan vergemakkelijkt zou worden. Evenwel werd voor elk der verschijnende partijen, de mogelijkheid opengesteld te verschijnen bijgestaan door een adviseur, die ermede belast is de rechter van advies te dienen, en voor deze rechter, het recht bij gebrek aan bemoeiing van de adviseur der partijen, een deskundige van zijn keuze aan te duiden.

ART. 13.

Artikel 13 houdt overgangsbepalingen in tot regeling van de toepassing van de wet.

Het verklaart de wet toepasselijk :

1^o op de pachten die ingaan na 16 April 1946, tijdstip van indiening van het wetsontwerp;

2^o op de op die datum lopende pachten.

Evenwel is ten aanzien van laatstgenoemde pachten bepaald, dat sommige wettelijke schikkingen niet zullen gelden : het zijn die van artikel één, waarbij de verplichting wordt opgelegd om de pacht schriftelijk aan te gaan, en die van artikel 11, § 6, betreffende de verplichting een plaatsbeschrijving van het pachtgoed op te maken.

Verder zijn voor sommige nieuwe wetsbepalingen bijzondere modaliteiten van toepassing voorzien.

Deze hebben betrekking op :

1^o de gevolgen van opzeggingen, door de verpachters gedaan vóór 16 April 1946.

Hier valt een belangrijk onderscheid te maken tussen de opzeggingen die vóór 16 April vervielen en die welke na die datum vervallen.

Ten aanzien van eerstgenoemde (opzeggingen gedaan en vervallen vóór 16 April 1946) bepaalde het ontwerp, dat geen enkele nieuwe wettelijke voorziening gold en dat ze onmiddellijk uitwerking hadden. Dit blijkt uitdrukkelijk uit de verklaringen van de Minister van Landbouw in de Kamer, bij de stemming in tweede lezing over artikel 13 (zie *Parlementaire handelingen*, 9 Juli 1946, blz. 861.)

De Senaatscommissies hebben, om te vermijden dat bij de inwerkingtreding van de wet, een groot aantal uitzettingen zouden plaats hebben als gevolg

avant le 16 avril 1946, ont adopté, sous forme d'amendement à l'alinéa 1^{er}, du 2^o de l'article 13, une disposition nouvelle s'appliquant à tous les congés antérieurs au 16 avril 1946, que leur échéance soit antérieure ou postérieure à cette date : « Aucun preneur de bail à ferme ne peut être contraint de déguerpir, en suite de congé, avant la deuxième échéance suivant l'entrée en vigueur de la loi. »

Quant aux congés donnés avant le 16 avril 1946, mais non encore échus à cette date, leurs effets sont réglés par une disposition particulièrement délicate : Si, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, le preneur n'y fait pas opposition devant le juge, ces congés sont définitifs et sortent leurs effets, mais comme pour les premiers, leur exécution est reportée à la deuxième échéance suivant l'entrée en vigueur de la loi.

Si, au contraire, le preneur a fait, dans le délai ci-dessus, opposition au congé devant le juge de paix, il appartient à ce magistrat d'appliquer à ce congé les dispositions légales nouvelles et de ne le valider que s'il remplit les conditions prescrites par l'article 9, c'est-à-dire si, dans le chef du bailleur, il est justifié par des motifs raisonnables, sérieux et fondés. Il va de soi que, dans cette instance, le bailleur peut faire état et rapporter la preuve, de motifs non indiqués dans le congé.

Il résulte de ces dispositions transitoires, que le régime des congés en matière de bail à ferme peut se résumer comme suit :

1. *Congé notifié et échu avant le 16 avril 1946 :*

La présente loi ne s'applique pas.

Le congé est valable et sort ses effets; les droits du bailleur sont acquis et le congé doit être validé.

Toutefois, en vertu de l'article 13, 2^o, alinéa 1^a le congé ne pourra être exécuté qu'à dater de la seconde échéance du bail, suivant l'entrée en vigueur de la loi.

2. *Congé notifié avant le 16 avril 1946 et non échu à cette date :*

Deux hypothèses sont à envisager :

ou bien, le preneur acquiesce à ce congé et s'abstient, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, d'y faire opposition devant le juge de paix. Dans ce cas, le congé est valable et définitif comme s'il était échu avant le 16 avril 1946; mais, tout comme dans ce dernier, il est sursi à son exécution jusqu'à la seconde échéance du bail, suivant l'entrée en vigueur de la loi.

ou bien, le preneur fait, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, opposition au dit congé devant le juge de paix : Dans ce cas, le congé ne sera validé que s'il est justifié par des motifs raisonnables,

van de zeer talrijke opzeggingen, vóór 16 April 1946 betekend, in de vorm van een amendement in alinea 1 van n^o 2^o van artikel 13 een nieuwe bepaling opgenomen, die geldt voor alle opzeggingen van vóór 16 April 1946, onverschillig of ze vóór dan wel na dat tijdstip vervallen : « Geen pachter kan gedwongen worden ingevolge een opzegging, vóór de tweede vervalldag na de inwerkingtreding van de wet het goed te ontruimen.

Wat de vóór 16 April 1946 gedane, maar op dat tijdstip nog niet vervallen opzeggingen betreft, de gevolgen daarvan worden geregeld door een bijzonder kiesse bepaling : indien de pachter, binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de wet, daartegen geen verzet doet bij de rechter, worden die opzeggingen onherroepelijk en hebben zij uitwerking, doch wordt hun tenuitvoerlegging, zoals voor de eerstgenoemde, uitgesteld tot de tweede vervalldag na de inwerkingtreding van de wet.

Indien de pachter daarentegen, binnen bovenstaande termijn, wel verzet doet bij de vrederechter, komt het aan deze magistraat toe ten aanzien van die opzegging de nieuwe wettelijke bepalingen toe te passen, en ze slechts geldig te verklaren, indien ze voldoet aan de voorwaarden, gesteld in artikel 9, d.w.z. indien ze ten aanzien van de verpachter aannemelijk is op grond van redelijke, ernstige en gegronde redenen. Het spreekt vanzelf, dat de verpachter in dat geding melding kan maken en het bewijs leveren van in de opzegging niet aangegeven redenen.

Uit deze overgangsbepalingen blijkt, dat de regeling van de opzeggingen in zake landpacht kan samengevat worden als volgt :

1. *Vóór 16 April 1946 betekende en vervallen opzegging :*

De wet is niet van toepassing.

De opzegging is geldig en heeft uitwerking; de rechten van de verpachter zijn verworven en de opzegging moet geldig verklaard worden.

Evenwel kan de opzegging krachtens artikel 13, 2^o, alinea 1^a niet ten uitvoer gelegd worden dan met ingang van de tweede vervalldag van de pacht na de inwerkingtreding van de wet.

2. *Vóór 16 April 1946 betekende doch op dat tijdstip nog niet vervallen opzegging :*

Hier moeten twee veronderstellingen gemaakt worden :

ofwel stemt de pachter toe in de opzegging en onthoudt hij zich, binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de wet, van verzet bij de vrederechter; in dat geval is de opzegging geldig en definitief, als ware zij vóór 16 April 1946 vervallen; maar, evenals in dit geval, wordt de tenuitvoerlegging uitgesteld tot de tweede vervalldag van de pacht na de inwerkingtreding van de wet;

ofwel doet de pachter, binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de wet, bij de vrederechter wel verzet tegen de opzegging : in dat geval wordt de opzegging slechts dan geldig verklaard, indien zij

sérieux et fondés, Le bailleur pourra naturellement faire état et rapporter la preuve, de motifs non invoqués dans le congé notifié.

3. *Congé notifié après le 16 avril 1946 :*

Toutes les dispositions légales nouvelles lui sont applicables.

Tel est, brièvement exposé, le régime des congés en matière de bail à ferme.

Des modalités spéciales sont également prévues (alinéa 2) pour l'application des dispositions relatives aux « baux en nature ». Les baux de l'espèce, même faits sans écrit, en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi, seront, dès leur première échéance, mis en concordance avec les prescriptions de l'article 3 et suivant la procédure prévue au quatrième alinéa du dit article.

Une disposition transitoire (alinéa 5) autorise bailleurs et preneurs à demander au juge de paix, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, l'adoption du fermage, dans le cas où celui-ci aurait été fixé, lors de la conclusion du bail, à un montant supérieur ou inférieur d'au moins 15 p. c. aux fermages pratiqués dans la région.

Les Commissions ont réduit à 15 p. c. le taux de 20 p. c. adopté par la Chambre.

Les Commissions ont supprimé les alinéas 3, 4 et 5 du 2^o de l'article 13 du projet : l'alinéa 3 visant le renouvellement du bail pour des périodes successives de neuf ans, disposition écartée par le texte de l'article 8 adopté par les Commissions;

l'alinéa 4 n'ayant plus de raison d'être, à raison de l'abrogation de l'alinéa 4 de l'article 1742 du Code civil;

et l'alinéa 5 visant le régime des cession et sous-location, réglé par une disposition spéciale sous l'article 11^{bis} apportant une modification à l'article 1717 du Code civil.

Par contre, les Commissions sénatoriales ont adopté, sous les alinéas 6 et 7 de l'article 13, deux dispositions transitoires nouvelles :

L'alinéa 6 vise l'application de l'article 3 alinéa 2, fixant le mode d'évaluation des produits agricoles dans les baux, dont le fermage est déterminé par référence à ces produits, d'après les prix officiels moyens en vigueur pendant les douze mois précédant l'échéance, ou, à leur défaut, d'après les prix moyens pratiqués dans la région pendant la même période. Or, à l'heure présente — et il en sera ainsi jusqu'à une époque impossible à déterminer — le Gouvernement réglemente à un double titre les prix des produits agricoles. D'une part, il fixe les prix officiels imposés aux transactions visant les dits produits et d'autre part, il fixe, sur des bases toutes autres, la valeur à attribuer aux dits produits agricoles servant de référence au calcul des fermages dans les baux.

responsable est par redelijke, ernstige en grondige redenen. De verpachter kan natuurlijk melding maken en het bewijs leveren van in de betekende opzegging niet aangevoerde redenen.

3. *Na 16 April 1946 betekende opzegging.*

Hierop zijn alle nieuwe wetsbepalingen toepasselijk.

Aldus luidt beknopt het stelsel van de opzeggingen inzake landpacht.

Bijzondere modaliteiten worden ook voorzien (alineea 2) voor de toepassing der bepalingen betreffende de « pachten in natura ». Bedoelde pachten, zelfs zonder geschrift genomen, die lopen op de dag der inwerkingtreding van de wet, worden, van af hun eerste vervaldag in overeenstemming gebracht met de voorschriften van artikel 3 en volgens de procedure voorzien bij de vierde alineea van bedoeld artikel.

Een overgangsbepaling (alineea 5) machtigt de verpachters en pachters aan de vrederechter, binnen drie maanden van af de inwerkingtreding der wet, de aanpassing van de pachtprijs te vragen, ingeval deze, bij het sluiten der pacht, een bedrag zou gehad hebben ten minste 15 t. h. hoger of lager dan de in de streek geldende pachtprizen.

De Commissies hebben het door de Kamer aangenomen bedrag van 20 t. h. op 15 t. h. teruggebracht.

De Commissies hebben de alineea's 3, 4 en 5 van n^o 2^o van artikel 13 van het ontwerp doen wegvallen: alineea 3, die de hernieuwing van de pacht voor achtereenvolgende perioden van negen jaar voorzag, bepaling die door de tekst van het door de Commissies aangenomen artikel 8 afgewezen werd.

Alineea 4, die geen reden van bestaan meer had door de intrekking van alineea 4 van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek;

en alineea 5, die sloeg op het regime van overlating en onderverhuring, dat geregeld wordt bij een bijzondere bepaling onder artikel 11^{bis}, houdende wijziging van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek.

Daarentegen, hebben de Senaatscommissies, onder de alineea's 6 en 7 van artikel 13, twee nieuwe overgangsbepalingen aangenomen :

Alineea 6 bedoelt de toepassing van artikel 3, alineea 2, houdende bepaling van de wijze van raming der landbouwproducten, waarvan de prijs bepaald is met verwijzing naar die producten, volgens de gemiddelde officiële prijzen, die golden gedurende de twaalf maanden vóór de vervaldag of, bij gebreke daarvan, volgens de gemiddelde prijzen, die in de streek in diezelfde periode gemaakt werden. Thans echter — en dit zal het geval zijn tot een onmogelijk te bepalen tijdstip — regelt de Regering in tweevoudig opzicht de prijzen van de landbouwproducten. Aan de ene kant stelt zij de officiële prijzen vast voor de verhandelingen in verband met gezegde producten, en aan de andere kant stelt zij op geheel andere grondslagen de waarde van gezegde landbouwproducten vast, die moeten dienen voor de berekening van de pachtprizen in de pachtovereenkomsten.

Tant que durera cette situation, que l'on peut qualifier d'anormale, — toute défendable qu'elle soit — ce sont évidemment ces derniers prix qui, seuls, peuvent servir de base à la fixation des fermages. Il en résulte que les dispositions de l'article 3, alinéa 2 ne sont pas actuellement applicables et qu'elles ne le seront qu'à une date impossible à déterminer présentement. Ce sont ces considérations qui ont amené vos Commissions sénatoriales à adopter sous l'article 13, 2°, alinéa 6, la disposition transitoire suivante :

« Un arrêté royal fixera la date d'entrée en vigueur des dispositions prévues à l'alinéa 2 de l'article 3; jusqu'à cette date, seuls les prix arrêtés par le Gouvernement fixant la valeur à attribuer aux produits agricoles servant de référence pour le calcul des fermages, pourront être appliqués. »

Une dernière disposition transitoire nouvelle (alinéa 7 du 2° de l'article 13) vise l'application de la présente loi, et notamment des prescriptions de l'article 10 organisant la révision des fermages, en présence de la limitation du taux des dits fermages imposée par l'arrêté ministériel du 30 mai 1945. Les Commissions sénatoriales ont estimé que les dispositions légales nouvelles ne pouvaient mettre obstacle à l'application de l'arrêté ministériel dont s'agit, aussi longtemps que celui-ci restait en vigueur et qu'elles n'impliquaient aucune abrogation du dit arrêté. Elles ont consacré cette opinion dans la disposition transitoire ci-après, adoptée à l'unanimité : « Il n'est pas dérogé par la présente loi à l'application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1945. »

ART. 14.

L'article 14 a été adopté tel que libellé dans le projet et voté par la Chambre. Il abroge toutes les dispositions de la loi du 7 mai 1929 régissant la location des biens ruraux de l'Etat, des provinces et des communes qui seraient contraires aux prescriptions de la présente loi.

* *

Ainsi se terminent l'examen et la discussion des articles du projet de loi sur le bail à ferme.

Ce trop long et aride rapport résume — encore que très imparfaitement — l'énorme travail accompli par les Commissions sénatoriales réunies de l'Agriculture et de la Justice. Elles ont consacré quelques trente séances à l'étude approfondie et minutieuse de l'important projet qui leur a été soumis.

Au cours de ces longues et parfois passionnantes discussions, auxquelles M. le Ministre de l'Agriculture, auteur du projet et, après lui son distingué Successeur, assistés d'un éminent fonctionnaire du Département, ont pris une part importante, juristes et spécialistes des questions agricoles, ont utilement

Zolang deze toestand duurt, — men mag hem wel abnormaal noemen, hoe gerechtvaardigd hij ook moge zijn — het zijn natuurlijk de laatstgenoemde prijzen alleen die tot grondslag mogen dienen voor de berekening van de pachtprijzen. Hieruit volgt dat het bepaalde in artikel 3, alinea 2 niet toepasselijk is en eerst op een thans nog niet te bepalen tijdstip toepasselijk zal wezen. Deze overwegingen hebben uw Senaatscommissies er toe gebracht onder artikel 13, 2°, alinea 6, de volgende overgangsbepaling op te nemen.

« Een koninklijk besluit zal de datum van inwerkingtreding van de bij de tweede alinea van artikel 3 voorziene bepalingen vaststellen. Tot die datum, mogen alleen toegepast worden de prijzen, welke de Regering vaststelt voor de bepaling van de waarde der landbouwproducten, die tot grondslag dienen voor de berekening van de pachtprijzen. »

Een laatste nieuwe overgangsbepaling (alinea 7 van 2° van artikel 13), houdt verband met de toepassing van deze wet, namelijk met het voorgeschrevene in artikel 10, waarbij de herziening van de pachtprijzen wordt geregeld ten overstaan van de beperking van die pachtprijzen opgelegd door het ministerieel besluit van 30 Mei 1945. De Senaatscommissies hebben geoordeeld dat de nieuwe wetsbepalingen de toepassing van het betrokken ministerieel besluit niet mochten in de weg staan, zolang dit van kracht bleef, en dat ze geen intrekking waren van dat besluit. Zij hebben dit oordeel vastgelegd in de onderstaande, eenparig aangenomen bepaling : « bij deze wet wordt niet afgeweken van de toepassing van het ministerieel besluit van 30 Mei 1945 ».

ART. 14.

Artikel 14 is aangenomen, zoals het in het ontwerp voorkomt en door de Kamer goedgekeurd is : het trekt alle bepalingen in van de wet van 7 Mei 1929 houdende regeling van de verpachting van landeigendommen, toebehorende aan de Staat, de provinciën en de gemeenten, welke strijdig zijn met de voorschriften van deze wet.

* *

Dit is aldus het einde van het onderzoek en de bespreking van de artikelen van het wetsontwerp op de landpacht.

Dit al te lang en droog verslag is een, zij het ook zeer onvolmaakte, samenvatting van het ontzaglijke werk, dat de verenigde Senaatscommissies van Landbouw en Justitie hebben verricht. Zij hebben zowat dertig vergaderingen gewijd aan een grondige en nauwlettende bestudering van het belangrijk ontwerp, dat hun was voorgelegd.

In de loop van deze lange en soms spannende discussies, waarin de h. Minister van Landbouw, auteur van het ontwerp, en, nadien, zijn geachte opvolger, met de bijstand van een hoogstaand ambtenaar van het Departement, een zeer groot aandeel hadden, hebben juristen en deskundigen in landbouwzaken

confronté leurs opinions et leurs points de vue et ils se sont rencontrés sans peine et sans heurts pour adopter des solutions qui, tout en consacrant d'importantes et audacieuses innovations dans le régime du bail à ferme, respectent les règles essentielles de notre droit civil et sont marquées au coin de la modération et du souci de l'intérêt général. La quasi totalité des votes ont été émis à l'unanimité.

Les Commissions sénatoriales souhaitent que le travail qu'elles ont réalisé facilite la tâche de la Haute Assemblée et lui permette de consacrer à bref délai une législation du bail à ferme qui, en favorisant les progrès et le développement indispensables de notre économie agricole, servira l'intérêt général du Pays.

Le présent rapport a été adopté à l'unanimité des membres présents.

Le Rapporteur,
C. DERBAIX.

*Les Présidents
des Commissions réunies,*
G. MULLIE,
H. ROLIN.

hun opvattingen en gezichtspunten op doelmatige wijze getoetst en zijn zij het zonder horten of stoten eens geworden over de aanneming van de oplossingen, welke weliswaar belangrijke en stoutmoedige vernieuwingen in de regeling van de landpacht brengen, doch niettemin de grondregelen van ons burgerlijk recht eerbiedigen, en die het kenmerk dragen van gematigdheid en bezorgdheid om het algemeen belang. Bijna alle stemmingen waren eenparig.

De Senaatscommissies wensen dat het door hen verrichte werk de taak van de Hoge Vergadering moge vergemakkelijken en haar in staat moge stellen om eerlang een wettelijke regeling van de landpacht te bekrachtigen, welke de vooruitgang en de onmisbare ontwikkeling van onze landbouweconomie bevordert en tevens het algemeen belang dient.

Dit verslag werd door de aanwezige leden eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,
C. DERBAIX.

*De Voorzitters
van de Verenigde Commissies,*
G. MULLIE.
H. ROLIN.

Législation actuelle.
Articles du Code civil.

Texte voté
par la Chambre des Représentants.

Texte présenté
par les Commissions réunies
de l'Agriculture et de la Justice
du Sénat.

Tegenwoordige wetgeving.
Artikelen van het Burgerlijk Wetboek.

Tekst goedgekeurd
door de Kamer der Volksvertegenwoordigers.

Tekst voorgesteld
door de Verenigde Commissies
van Landbouw en van Justitie
van de Senaat.

Législation actuelle.**Articles du Code civil.**

ART. 1714. — On peut louer ou par écrit ou verbalement.

ART. 1748, alinéa 2. — 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.

**Texte voté
par la
Chambre des Représentants.**

ART. 1^{er}. — L'article 1714 du Code civil est complété par un deuxième alinéa conçu comme suit :

« Toutefois, le bail d'un bien rural d'une contenance d'un hectare au moins ou comportant un bâtiment d'exploitation ou d'habitation doit, à peine de nullité, être conclu par écrit. Il en est de même de 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 preneur ou ses ayants-droit. »

ART. 2. — L'alinéa 2 de l'article 1748 du Code civil est remplacé par le texte suivant :

« L'acquéreur d'un bien rural ne peut expulser l'occupant alors même que le bail n'est pas authentique, n'a pas date certaine ou réserve la faculté d'expulsion, sans observer la durée minimum du bail prévu à l'article 1774, § 2, si ce n'est en vue de l'exploiter lui-même, ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou à ses ascendants. L'acquéreur devra observer le préavis de congé prévu à l'article 1775. Le cas échéant, le délai du congé 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. »

**Texte présenté
par les Commissions réunies
de l'Agriculture et de la Justice
du Sénat.**

ART. 1^{er}. — L'article 1714 du Code civil est complété par les dispositions suivantes :

« Toutefois, le bail d'un bien rural d'une contenance d'un hectare au moins, ou comportant un bâtiment d'exploitation ou d'habitation, doit être conclu par écrit.

» Il en est de même de toute convention modifiant le bail initial.

» A défaut d'écrit, les clauses dérogatoires au droit commun ne pourront être invoquées que par le preneur ou ses ayants-droit qui pourront en faire la preuve par toute voie de droit ; le preneur ou ses ayants-droit pourront aussi résilier le bail, moyennant un préavis d'un an prenant cours à la première échéance qui suit le préavis. »

ART. 2. — L'alinéa 2 de l'article 1748 du Code civil est remplacé par le texte suivant :

« Lors même que le bail d'un bien rural n'a pas date certaine ou réserve la faculté d'expulsion en cas de vente, l'acquéreur ne peut, au cours de la première occupation de neuf années, expulser le fermier que pour exploiter le bien lui-même, ou en céder l'exploitation à ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci, à ses frères et sœurs par parenté ou alliance et à leurs enfants.

» Dans ce cas, il ne sera pas tenu de respecter la durée minimum du bail prévu à l'article 1774, § 2, mais il devra 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.

» Si l'acquéreur ou ses ayants-droit ci-dessus visés n'occupent pas le bien loué dans les six mois et durant six années au moins, sauf motif grave, ou si leur occupation est fictive, le fermier évincé aura droit à des dommages-intérêts. »

Tegenwoordige wetgeving.**Artikelen van het Burgerlijk Wetboek.**

ART. 1714. — Men kan verhuren of bij geschrift of mondeling.

ART. 1748, alinea 2. — 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 wordt de termijn derwijze verlengd dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik.

Tekst goedgekeurd door de Kamer der Volksvertegenwoordigers.

EERSTE ARTIKEL. — Aan artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek wordt een tweede alinea toegevoegd, luidend als volgt :

« Evenwel moet de pacht van een landeigendom met een omvang van ten minste 1 hectare of een bedrijfsgebouw of een woonhuis omvattend, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden aangegaan; hetzelfde geldt voor elke wijziging van de overeenkomst welke zich in den loop van de pacht voordoet. De nietigheid van de pacht, bij gebreke van geschrift, kan slechts door den huurder of zijn rechthebbenden worden ingeroepen. »

ART. 2. — Alinea 2 van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door den volgende tekst :

« De opwonende kan door den koper van een landeigendom niet uitgezet worden, zelfs wanneer de pacht niet authentiek is, geen vasten datum heeft of het recht van uitzetting voorbehoudt, zonder inachtneming van den bij artikel 1774, § 2, voorzien minimumduur van de pacht, tenzij om hem zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aan zijn bloedverwanten in de opgaande linie over te dragen. De koper moet, evenwel, de opzegging doen, zooals is voorzien in artikel 1775. In voorkomend geval, wordt de termijn derwijze verlengd, dat het gebruik eindigt op den datum voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik. »

Tekst voorgesteld door de Verenigde Commissies van Landbouw en van Justitie van de Senaat.

EERSTE ARTIKEL. — Aan artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek worden de navolgende bepalingen toegevoegd :

« Evenwel moet de pacht van een landeigendom ter grootte van ten minste een hectare of een bedrijfsgebouw of een woonhuis omvattend, schriftelijk worden aangegaan.

» Hetzelfde geldt voor elke overeenkomst tot wijziging van de oorspronkelijke pacht.

» Bij gebreke van geschrift, kunnen de van het gemeen recht afwijkende clausules slechts aangevoerd worden door de huurder of zijn rechthebbenden, die daarvan met alle rechtsmiddelen het bewijs zullen kunnen leveren; de huurder of zijn rechthebbenden kunnen ook het huurcontract opzeggen, mits een opzeggingstermijn van een jaar, ingaande op de eerste vervaldag na de opzegging. »

ART. 2. — Alinea 2 van het artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

« Zelfs wanneer de pacht van een landeigendom geen vaste datum heeft of het recht van uitzetting voorbehoudt in geval van verkoop, kan de koper, in de loop van de eerste opwoning van negen jaar, de pachter alleen uitzetten om het goed zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming ervan aan zijn nakomelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande linie, aan zijn echtgenoot, aan dezes bloedverwanten in de opgaande linie of nederdalende linie, aan zijn broeders en zusters door bloed- of aanverwantschap en aan hun kinderen over te dragen.

» In dit geval wordt hij niet toegehouden de minimumduur van de pacht, voorzien bij artikel 1774, § 2, na te leven, maar hij moet de opzegging voorzien bij artikel 1775 in acht nemen. In voorkomend geval, wordt de termijn derwijze verlengd, dat het gebruik eindigt op de datum van het vertrek bepaald door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik.

» Indien de koper of zijn vorenbedoelde rechthebbenden het gepachte goed niet binnen zes maanden en gedurende ten minste zes jaren gebruiken, heeft de afgewezen pachter, behoudens gewichtige reden of wanneer het gebruik fictief is, recht op schadevergoeding. »

Législation actuelle.

Articles du Code civil.

Texte voté
par la
Chambre des Représentants.

ART. 3. — Il est ajouté après l'article 1764 du Code civil, un article 1764bis ainsi libellé :

« Le fermage en nature ne peut être fixé qu'en denrées ou par référence à des denrées normalement produites dans la région du bien loué.

Il s'établit, sauf accord sur une période moins longue, sur la base de la moyenne, pour les douze derniers mois, du prix officiel ou, à son défaut, du prix payé dans la région, abstraction faite des primes et subventions allouées à la culture ou à la production par les pouvoirs publics. Chacune des denrées déterminées par les parties, ne peut intervenir que pour un tiers au plus du fermage global traduit en argent à la date du bail. Si ces prescriptions n'ont pas été respectées dans le bail, le juge, saisi par l'une des parties, conforme le bail à la loi. »

ART. 4. — Il est ajouté au Code civil un article 1764ter conçu comme suit :

« Est réputée non écrite toute clause du bail faisant supporter au preneur les impôts ou autres charges quelconques incombant au propriétaire. »

ART. 5. — Le texte de l'article 1765 du Code civil est modifié comme suit :

« Si dans un bail à ferme on donne au fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'il a réellement, il y a lieu à augmentation ou diminution du

Texte présenté
par les Commissions réunies
de l'Agriculture et de la Justice
du Sénat.

ART. 3. — Il est ajouté après l'article 1764 du Code civil, un article 1764bis ainsi libellé :

« Si le fermage est stipulé en tout ou en partie en produits agricoles, ou par référence à des produits agricoles, seuls les produits agricoles du bien loué ou de la région peuvent servir de base au calcul en espèces du montant du fermage et aucun d'entre eux ne peut représenter plus de quarante pour cent du fermage global traduit en argent à la date du bail.

» Sauf accord écrit sur le mode d'évaluation des produits intervenant dans la fixation du fermage, leur valeur est déterminée d'après les prix moyens officiels en vigueur dans les douze mois précédant l'échéance, ou, à leur défaut, d'après les prix moyens pratiqués dans la région du bien loué au cours de cette période, suivant les mercuriales publiées par le Ministère de l'Agriculture.

» En aucun cas les primes ou subventions allouées par l'Etat au producteur ne peuvent être comprises dans la valeur attribuée aux produits agricoles.

» Si ces prescriptions n'ont pas été respectées dans le bail, le juge, saisi par l'une des parties, le rectifie en respectant autant que possible, les intentions des parties. La décision du juge n'a d'effet que pour les fermages venant à échéance après l'introduction de la demande. »

ART. 4. — Il est ajouté au Code civil un article 1764ter conçu comme suit :

« Est réputée non écrite toute clause du bail faisant supporter par le preneur les impôts ou autres charges quelconques incombant légalement au propriétaire, sauf les charges relatives au curage des fossés ou cours d'eau non navigables ni flottables traversant ou bordant le bien loué et celles qui résulteraient d'une majoration des impôts grevant le bien loué, en suite de constructions, ouvrages et plantations effectués par le preneur en cours de bail. »

ART. 5. — Le texte de l'article 1765 du Code civil est modifié comme suit :

« Si dans un bail à ferme, on donne au fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'il a réellement, le fermage sera augmenté ou diminué pro-

ART. 1765. — « Si, dans un bail à ferme, on donne aux fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'ils ont réellement, il n'y a lieu à augmentation ou diminution du prix pour le fermier que dans les cas et suivant les règles exprimées au titre de la vente. »

Tegenwoordige wetgeving.

Artikelen van het Burgerlijk Wetboek.

Tekst goedgekeurd
door de Kamer
der Volksvertegenwoordigers.

ART. 3. — Na artikel 1764 van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764bis ingelascht, luidend als volgt :

« De pachtprijs in natura mag slechts in waren of met verwijzing naar waren, welke normaal geproduceerd worden in de streek van het gehuurde goed, vastgesteld worden. Hij wordt vastgesteld, behoudens overeenkomst over een minder lang tijdperk, op grondslag van het gemiddelde, voor de twaalf laatste maanden, van den officiëlen prijs, of bij gebreke daarvan, van den prijs in de streek betaald, mits aftrek van de premiën en toelagen aan de teelt of aan de productie door de openbare besturen verleend. Elk van de door partijen bepaalde waren mag slechts ten hoogste voor een derde van den in geld uitgedrukten globalen pachtprijs op het oogenblik van de pacht, tusschenkomen. Werden deze bepalingen in de pacht niet nageleefd, dan brengt de rechter bij wien een der partijen de zaak aanhangig maakt de pacht in overeenstemming met de wet. »

ART. 4. — Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764ter toegevoegd, luidend als volgt :

« Wordt als ongeschreven beschouwd, elke bepaling van de pacht waarbij de huurder de belasting of onverschillig welke andere lasten, welke op den eigenaar rusten, moet dragen. »

ART. 5. — De tekst van artikel 1765 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Indien, in een pacht, aan het erf een kleineren of groteren omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, is er aanleiding om den pachtprijs voor

Tekst voorgesteld
door de Verenigde Commissies
van Landbouw en van Justitie
van de Senaat.

ART. 3. — Na artikel 1764 van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764bis toegevoegd, luidende :

« Indien de pachtprijs geheel of gedeeltelijk wordt bedongen in landbouwproducten of met verwijzing naar landbouwproducten, kunnen alleen de landbouwproducten van het gehuurde goed of van de streek tot grondslag van de berekening in geld van de pachtprijs dienen en geen enkel er van mag meer vertegenwoordigen dan veertig ten honderd van de globale pachtprijs uitgedrukt in geld op de datum van de pacht.

» Behoudens geschreven akkoord over de wijze van schatting der producten die in aanmerking komen in de vaststelling van de pachtprijs, wordt hun waarde bepaald volgens de gemiddelde officiële prijzen die gelden tijdens de twaalf maanden vóór de vervaldag of, bij gebreke daarvan, volgens de gemiddelde prijzen in de streek van het gehuurde goed betaald in de loop van dit tijdperk, volgens de marktprijzen bekendgemaakt door het Ministerie van Landbouw.

» In geen geval, mogen de premies of toelagen, door de Staat aan de producent verleend, begrepen worden in de waarde toegekend aan de landbouwproducten.

» Werden deze bepalingen in de pacht niet nageleefd, dan wijzigt de rechter, bij wie een van partijen de zaak aanhangig maakt, de pacht mits zoveel mogelijk de inzichten van partijen te eerbiedigen. De beslissing van de rechter geldt slechts voor de pachtprizen die vervallen na de indiening van de eis. »

ART. 4. — Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764ter toegevoegd, luidende :

« Wordt ongeschreven geacht elke bepaling van de pacht waarbij de huurder de belasting of onverschillig welke andere lasten, welke wettelijk op de eigenaar rusten, moet dragen, behalve de lasten betreffende de ruiming der grachten of niet bevaarbare en niet vlotbare waterlopen die door of langs het gehuurde goed lopen, en de lasten welke zouden voortvloeien uit een verhoging der belasting die het gehuurde goed treffen ingevolge door de huurder tijdens de pacht opgetrokken gebouwen, uitgevoerde werken of aangelegde beplantingen. »

ART. 5. — De tekst van artikel 1765 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Indien, in een pacht, aan het erf een kleinere of grotere omvang toegeschreven wordt dan het werkelijk heeft, wordt de pachtprijs evenredig vermeerderd of ver-

ART. 1765. — Indien, in een pacht, aan het erf een kleinere of grootere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, is er geen aanleiding om den pachtprijs te vermeerderen of te verminderen, dan alleen in de gevallen en overeenkomstig de regelen bepaald in den titel Verkoop.

Législation actuelle.

Articles du Code civil.

ART. 1766*bis*. — Toute clause 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 fumier de ferme au cours du bail ou de la paille au cours des deux dernières années.

ART. 1772. — Le preneur peut être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse.

ART. 1773. — Cette disposition ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure.

Elle ne s'entend point des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet, à moins que le preneur n'ait été chargé de tous les cas fortuits prévus et imprévus.

§ 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 1720, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 et 1770. »

Texte voté
par la
Chambre des Représentants.

prix pour le preneur, dans les cas et suivant les règles exprimées au titre de la Vente. »

ART. 6. — L'article 1766*bis* du Code Civil, deuxième alinéa, est modifié ainsi qu'il suit :

« Sont toutefois valables, les clauses qui limitent la libre disposition :

» a) du fumier de ferme au cours du bail;

» b) de la paille des deux dernières années à concurrence de moitié. »

ART. 7, § 1^{er}. — L'article 1772 du Code Civil est abrogé.

Texte présenté
par les Commissions réunies
de l'Agriculture et de la Justice
du Sénat.

proportionnellement dès la première échéance qui suivra la demande, sauf le droit pour le preneur de demander la résiliation du bail. La demande en diminution ou augmentation de fermage et la demande en résiliation de bail ne seront reçues que pour autant que la différence en plus ou en moins entre la contenance réelle et celle exprimée au contrat, soit d'un quarantième au moins. »

ART. 6. — L'article 1766*bis* du Code Civil est modifié ainsi qu'il suit :

« Toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres de labour et 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, de la fertilité et de la propreté, dans un état équivalent à celui qu'il avait à son entrée.

» Sont toutefois valables, les clauses qui limitent la libre disposition :

» a) du fumier de ferme au cours du bail;

» b) de la paille des deux dernières années, à concurrence de moitié. »

ART. 7, § 1^{er}. — L'article 1772 du Code Civil est remplacé par le texte suivant :

« Le preneur peut être chargé, par une stipulation expresse, des cas fortuits ordinaires tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure.

» Il ne peut être chargé des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de guerre ou une inondation à laquelle le Pays n'est pas ordinairement sujet. »

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

« Est réputée non écrite toute disposition contractuelle par laquelle le preneur d'un bien rural renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 1720, alinéa 2, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 et 1770, pour autant, en ce qui concerne les articles 1722, 1769 et 1770, qu'il s'agisse de cas fortuits extraordinaires, au sens de l'article 1772. »

Tegenwoordige wetgeving.

Artikelen van het Burgerlijk Wetboek.

ART. 1766bis. — 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 gedurende de laatste twee jaren.

ART. 1772. — De pachter kan, door een uitdrukkelijk beding, den last van het toeval op zich nemen.

ART. 1773. — Zoodanig beding geldt slechts voor het gewone toeval, zooals hagel, bliksem, vorst of het afvallen van druivenbloesems. Het geldt niet voor het buitengewone toeval, zooals de verwoestingen van den oorlog of een overstroming, waaraan de streek niet gewoonlijk onderworpen is, tenzij de pachter den last van alle toevallen, voorziene en onvoorziene, op zich genomen heeft.

Tekst goedgekeurd
door de Kamer
der Volksvertegenwoordigers.

den huurder te vermeerderen of te verminderen, in de gevallen en overeenkomstig de regelen bepaald in den titel « Verkoop ».

ART. 6. — De tweede alinea van artikel 1766bis van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Zijn echter geldig, de bepalingen welke de vrije beschikking beperken :

» a) van den stalmest gedurende de pacht;

» b) van het stroo der laatste twee jaar, tot beloop van de helft. »

ART. 7, § 1. — Artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek wordt ingetrokken.

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

« Is nietig, elk contractueel beding waarbij de huurder van een landeigendom, geheel of ten deele, afstand doet van de rechten die hem bij de artikelen 1720, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 en 1770 worden verleend. »

Tekst voorgesteld
door de Verenigde van Commissies
van Landbouw en Justitie
van de Senaat.

minderd, van af de eerste vervalldag die volgt op de eis, behalve het recht, voor de pachter, verbreking van de pacht te vragen. De vraag tot vermindering of vermeerdering van de pacht prijs en de vraag tot verbreking van de pacht zullen slechts ontvangen worden in zoverre het verschil in meer of in min tussen de werkelijke omvang en de omvang die in de overeenkomst vermeld staat ten minste een veertigste bedraagt. »

ART. 6. — De tekst van artikel 1766bis van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Alle bepalingen, waardoor de vrijheid van de 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 de pachter om het gehuurde goed terug te geven in een gelijkwaardige staat, wat betreft de bezaaiing, de vruchtbaarheid en de zuiverheid, als hij het bij zijn intrede heeft gevonden.

» Zijn echter geldig, de bepalingen welke de vrije beschikking beperken :

» a) van de stalmest gedurende de pacht;

» b) van het stroo der laatste twee jaren ten belope van de helft. »

ART. 7, § 1. — Artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

De last van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem, vorst of het verregenen, kan, door een uitdrukkelijk beding, ten laste van de pachter gelegd worden.

» Het buitengewone toeval, zoals oorlogsverwoestingen of een overstroming waaraan de streek niet gewoonlijk onderworpen is, kan niet te zijnen laste worden. »

§ 2. Artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

« Wordt ongeschreven geacht elk contractueel beding, waarbij de huurder van een landeigendom geheel of gedeeltelijk afziet van de rechten, hem toegekend bij de artikelen 1720, 2^e lid, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 en 1770, voor zover het, ten aanzien van de artikelen 1722, 1769 en 1770, buitengewoon toeval betreft in de zin van artikel 1772. »

Législation actuelle.**Articles du Code civil.**

ART. 1774. — § 2. Lorsqu'il s'agit d'une première occupation, la durée du bail ne peut être inférieure à neuf années, nonobstant toutes clauses et tous usages contraires.

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

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

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

La continuation et le renouvellement au profit des héritiers ou ayants-droit du preneur décédé, d'un bail concédé à ce dernier, ne sont pas considérés comme une première occupation.

§ 3. Les dispositions du § 2 ne sont pas applicables :

...

3° à celles qui concernent les terrains qui, vu leur situation, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels au moment du bail. »

**Texte voté
par la
Chambre des Représentants.**

ART. 8. — 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.

» 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 son conjoint, à ses descendants ou ascendants; dans ce cas, le bailleur devra observer le préavis de congé prévu à l'article 1775; si le propriétaire, son conjoint, 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 fixé à l'article 1775, aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué avant l'expiration du terme.

3° à celles qui concernent les terrains qui, vu leur situation doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle à la condition qu'ils aient été déclarés tels au moment du bail ou reconnus tels par le juge en cours de bail. »

**Texte présenté
par les Commissions réunies
de l'Agriculture et de la Justice
du Sénat.**

ART. 8. — Le paragraphe 2 ainsi que le 3° du paragraphe 3 de l'article 1774 du Code Civil, sont remplacés par les dispositions suivantes :

« § 2. Lorsqu'il s'agit d'une première occupation, la durée du bail ne peut être inférieure à neuf années. »

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

» A défaut du congé prévu à l'article 1775, un nouveau bail d'une durée indéterminée 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. Chacune des parties pourra mettre fin à ce nouveau bail, en se conformant aux dispositions de l'article 1775.

» 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, enfants adoptifs, ou ascendants, à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci, à ses frères et sœurs, par parenté ou alliance et à leurs enfants.

» Dans ce cas, le bailleur devra observer le préavis de congé prévu à l'article 1775. Si le bailleur ou les ayants-droit ci-dessus visés n'occupent pas le bien loué dans le délai de six mois et pendant six ans au moins, le tout sauf motif grave, ou si l'occupation est fictive, l'occupant 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° « à celles qui concernent les terrains qui, vu leur situation doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels au moment du bail ou reconnus tels par le juge en cours de bail. »

Tegenwoordige wetgeving.**Artikelen van het Burgerlijk Wetboek.**

ART. 1774. — § 2. Wanneer het een eerste ingebruikneming geldt mag de duur der pacht niet minder zijn dan negen jaar, niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik. Wanneer partijen den duur niet hebben vastgesteld of een korteren duur hebben bepaald, is deze bepaald op negen jaar.

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

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

De voortzetting en de hernieuwing ten profijte van de erfgenamen of rechtverkrijgenden van den overleden huurder van een aan dezen laatste verleende pacht, worden niet als een eerste ingebruikneming aangezien.

§ 3. De bepalingen van § 2 zijn niet toepasselijk :

...

3º «op die welke gronden betreffen die, gezien hun ligging, moeten worden aangezien als bouwgronden of gronden voor de nijverheid bestemd, mits zij als dusdanig werden opgegeven op het oogenblik der verpachting.»

Tekst goedgekeurd door de Kamer der Volksvertegenwoordigers.

ART. 8. — De tweede paragraaf alsmede het 3º van de derde paragraaf van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek worden vervangen door de volgende bepalingen :

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

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

» Bij gebreke van de opzegging, voorzien bij artikel 1775, gaat, bij het verstrijken van de vroegere pacht, een nieuwe pacht in van negen jaar.

» Hetzelfde geldt wanneer, bij het verstrijken van de pacht, de huurder blijft en in het bezit wordt gelaten, niettegenstaande de opzegging.

» Partijen kunnen bedingen, dat de verpachter het recht heeft aan de pacht van het gehuurde goed een einde te maken om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van aan zijn echtgenoot, 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 echtgenoot, zijn afstammelingen of bloedverwanten in de opgaande linie het gehuurde 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. »

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

Tekst voorgesteld door de Verenigde Commissies van Landbouw en van Justitie van de Senaat.

ART. 8. — De tweede paragraaf alsmede het 3º van de derde paragraaf van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek worden vervangen door de volgende bepalingen :

« § 2. Wanneer het een eerste ingebruikneming geldt, mag de duur der pacht niet minder zijn dan negen jaar.

» Wanneer partijen de duur niet hebben vastgesteld of een kortere duur hebben bepaald, bedraagt deze negen jaar.

» Bij gebreke van de opzegging, voorzien bij artikel 1775, gaat, bij het verstrijken van de vroegere pacht, een nieuwe pacht in van onbepaalde duur. Hetzelfde geldt wanneer, bij het verstrijken van de pacht, de pachter blijft en in het bezit wordt gelaten, niettegenstaande de opzegging. Elke der partijen kan aan deze nieuwe pacht een einde maken, met inachtneming van de bepalingen van artikel 1775.

» Partijen kunnen bedingen dat de verpachter het recht heeft aan de pacht van het gehuurde goed een einde te maken om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van over te dragen aan zijn nakomelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande linie, aan zijn echtgenoot, aan dezes bloedverwanten in de opgaande of nederdalende linie, aan zijn broeders en zusters door bloed- of aanverwantschap en aan hun kinderen.

» In dit geval moet de verpachter de bij artikel 1775 voorziene opzegging in acht nemen. Indien de verpachter of de andere hierboven bedoelde rechthebbenden het gehuurde goed niet in gebruik nemen binnen een tijdsverloop van zes maanden en gedurende ten minste zes jaar, alles behoudens gewichtige reden, of zo de inbedrijfneming fictief is, dan heeft de ingebruiknemer 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 de termijn. »

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

Législation actuelle.**Articles du Code civil.**

ART. 1775, alinéas 1, 2 et 3.

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.

Lorsque le bail n'a pas de durée déterminée, il ne prend fin que moyennant un congé donné deux années au moins avant l'époque fixée pour le départ.

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.

**Texte voté
par la
Chambre des Représentants.**

ART. 9. — 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 fut donné pour un motif qu'il estime sérieux et fondé. »

**Texte présenté
par les Commissions réunies
de l'Agriculture et de la Justice
du Sénat.**

ART. 9. — 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 congé dont il est question à l'article 1774 doit être donné deux ans au moins avant l'expiration du terme légal ou conventionnel.

» 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.

» Le congé donné par le bailleur doit, à peine de nullité, indiquer clairement le ou les motifs pour lesquels il est donné.

» Dans les trois mois de la notification du dit congé, à peine de déchéance, le preneur peut faire opposition au congé, soit qu'il en invoque la nullité, soit qu'il conteste la valeur ou le bien-fondé du ou des motifs invoqués.

» Le congé et l'opposition seront notifiés par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

» Dans le cas de pareille opposition, et dans les trois mois de celle-ci, à peine de déchéance, le bailleur sera tenu de citer le preneur en validité de congé par devant le juge de paix. Celui-ci statuera sur la contestation en tenant compte de tous les intérêts en présence et validera le congé régulièrement donné si les motifs invoqués sont raisonnables, sérieux et fondés.

» Sont considérés comme motifs raisonnables et sérieux :

» 1^o L'intention manifestée par le bailleur d'exploiter lui-même le bien loué ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, à son conjoint, aux descendants ou ascendants de son conjoint, à ses frères et sœurs, par parenté ou alliance, ou aux enfants de ceux-ci. En cas de décès du bailleur, ses héritiers pourront donner congé au fermier occupant en vue de céder l'exploitation aux membres de la famille du bailleur indiqués ci-dessus;

» 2^o des modifications profondes intervenues dans la composition de la famille du preneur, en telle sorte que les possibilités d'exploitation du bien loué seraient gravement compromises;

Tegenwoordige wetgeving.**Artikelen van het Burgerlijk Wetboek.**

ART. 1775, 1^e, 2^e en 3^e lid.

Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, neemt de pacht van landeigendommen, waarvan de duur bepaald wordt door de wet of door de pacht, slechts een einde, mits opzegging ten minste twee jaar vóór het verstrijken er van.

Wanneer de pacht geen bepaalden duur heeft, neemt zij slechts een einde, mits eene opzegging gedaan ten minste twee jaar vóór het tijdstip bepaald voor het vertrek.

In voorkomend geval, wordt de termijn derwijze verlengd dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek vastgesteld door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik.

Tekst goedgekeurd door de Kamer der Volksvertegenwoordigers.

ART. 9. — Alinea's 1, 2 en 3 van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek worden vervangen door de volgende bepalingen :

« 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, ten minste twee jaar vóór het verstrijken gedaan, wanneer de verpachter opzegt, en ten minste één jaar vóór het verstrijken, indien de pachter opzegt.

» In voorkomend geval, wordt de termijn verlengd derwijze dat de inbezitting een einde neemt op de door de pacht of, bij gebreke daarvan, door het plaatselijk gebruik voor het vertrek bepaalde data.

» De door den verpachter gedane opzegging is slechts geldig indien zij duidelijk de redenen vermeldt en indien deze ernstig zijn. De pachter kan, binnen drie maanden, den vrederechter van de plaats waar het verpachte goed gelegen is, vorderen de opzegging te vernietigen. De vrederechter wijst den eisch af, indien hij vaststelt, dat de opzegging werd gedaan om een reden die hij ernstig en gegrond acht. »

Tekst voorgesteld door de Verenigde Commissies van Landbouw en van Justitie van de Senaat.

ART. 9. — Alinea's 1, 2 en 3 van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek worden vervangen door de volgende bepalingen :

« Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, moet de opzegging waarvan sprake bij artikel 1774 gedaan worden ten minste twee jaar vóór het verstrijken van de wettelijke of overeengekomen termijn.

» In voorkomend geval, wordt de termijn verlengd derwijze dat het gebruik een eind neemt op de door de pacht of, bij gebreke daarvan, door het plaatselijk gebruik voor het vertrek bepaalde data.

» De opzegging door de verpachter gedaan moet, op straf van nietigheid, duidelijk de reden of de redenen om welke zij wordt gedaan, vermelden.

» Binnen drie maanden na de betekening van bedoelde opzegging en op straf van verval, kan de pachter in verzet komen tegen de opzegging, hetzij dat hij er de nietigheid van aanvoert, hetzij de waarde of de gegrondheid van de aangevoerde reden of redenen betwist.

» De opzegging en het verzet worden betekend bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekend schrijven.

» In geval van dergelijk verzet, en op straf van verval binnen drie maanden daarvan, is de verpachter gehouden de pachter voor geldigverklaring van de opzegging voor de vrederechter te dagvaarden. Deze doet uitspraak over de betwisting met inachtneming van al de betrokken belangen en verklaart de regelmatig gedane opzegging geldig indien de aangevoerde redenen ernstig, redelijk en gegrond zijn.

» Worden als redelijke en ernstige redenen beschouwd :

» 1^o de bedoeling door de verpachter uitgedrukt om zelf het gehuurde goed in bedrijf te nemen of de exploitatie er van over te laten aan zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in opgaande linie, aan zijn echtgenoot, aan de bloedverwanten in de opgaande of nederdalende linie van zijn echtgenoot, aan zijn broeders en zusters, bij bloed- of aanverwantschap, of aan de kinderen dezer laatsten. In geval van overlijden van de verpachter, kunnen zijn erfgenamen opzegging doen aan de gebruikende pachter ten einde de inbedrijfneming over te laten aan de hierboven vermelde familieleden van de verpachter;

» 2^o diepgaande wijzigingen voorgekomen in de samenstelling van de familie van de pachter, zodanig dat de bedrijfsmogelijkheden van het gehuurde goed ernstig zouden bedreigd zijn;

Législation actuelle..

Articles du Code civil.

Texte voté
par la
Chambre des Représentants.

Texte présenté
par les Commissions réunies
de l'Agriculture et de la Justice
du Sénat.

» 3^o l'intention manifestée par le bailleur de joindre le bien loué à une autre exploitation également donnée à bail par lui, à condition que cette opération soit commandée par un intérêt économique incontestable, qui compense nettement le dommage causé au fermier-occupant;

» 4^o l'échange de parcelles entre deux ou plusieurs fermiers du bailleur dans le but de constituer des exploitations remembrées;

» 5^o la division de l'exploitation en deux ou plusieurs exploitations nouvelles, opérée soit pour des raisons économiques sérieuses, soit pour des motifs d'ordre social ou familial, tels que l'installation de jeunes ménages, la création de petites propriétés terriennes, etc. à condition que l'avantage qui en résulte compense nettement le dommage causé au fermier-occupant;

» 6^o les injures graves ou les actes d'hostilité manifeste de la part du fermier à l'égard du bailleur ou de membres de la famille vivant sous son toit;

» 7^o la condamnation du fermier de nature à ébranler la confiance que le bailleur pouvait avoir dans le fermier ou rendant impossible les rapports de bailleur à fermier;

» 8^o la mauvaise culture qui entraînerait la dépréciation du bien loué.

» Ces cas étant simplement exemplatifs et n'excluant pas tous autres dans lesquels le juge, après avoir pris connaissance de l'ensemble des circonstances, constatera que le congé est sérieux, raisonnable et fondé.

» Lorsque le congé n'aura pas été validé par le juge, le bailleur ne pourra donner un nouveau congé que trois années au moins après la notification du congé non validé. »

ART. 10. — L'article 1776 du Code Civil est remplacé par les dispositions suivantes:

« Les parties ont le droit de demander dans les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat, la révision pour l'avenir du fermage en argent ou en nature, 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 p. c. au moins. Cette variation s'établit par la comparaison entre la situation à l'époque de la conclusion du bail ou de la révision précédente et celle de l'année culturale au cours de laquelle elle est demandée.

ART. 10. — L'article 1776 du Code Civil est remplacé par les dispositions ci-après :

« Les parties ont le droit de demander dans les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat, la révision, pour l'avenir, du fermage en argent ou en nature, lorsque eu égard aux circonstances économiques générales la rentabilité du bien loué aura varié de 15 p. c. au moins;

» La variation de la rentabilité s'établit par la comparaison entre la rentabilité moyenne qui existait au cours du triennat qui précède la demande et celle qui existait à l'époque de la conclusion du bail

Tegenwoordige wetgeving.

Artikelen van het Burgerlijk Wetboek.

Tekst goedgekeurd
door de Kamer
der Volksvertegenwoordigers.Tekst voorgesteld
door de Verenigde Commissies
van Landbouw en van Justitie
van de Senaat.

» 3º de bedoeling door de verpachter uitgedrukt het verhuurde goed te voegen bij een andere insgelijks door hem verhuurde exploitatie, op voorwaarde dat deze verrichting geboden wordt door een onbetwistbaar economisch belang, dat de aan de opwonende pachter berokkende schade beslist vergoedt;

» 4º de ruiling van percelen tussen twee of meer pachters van de verpachter met het doel herverkavelde exploitaties te vormen;

» 5º de verdeling van de exploitatie in twee of meer nieuwe exploitaties, verricht hetzij om ernstige economische redenen, hetzij om sociale of familieredenen, zoals de instelling van jonge gezinnen, de aanleg van kleine grondeigendommen, enz., op voorwaarde dat het voordeel dat er uit voortvloeit de aan de opwonende pachter berokkende schade beslist vergoedt;

» 6º de zware beledigingen of daden van klaarblijkelijke vijandigheid vanwege de pachter tegenover de verpachter of leden zijner familie die onder zijn dak wonen;

» 7º veroordeling van de pachter van dusdanige aard het vertrouwen te schokken dat de verpachter in de pachter kon hebben, of die de betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk maakt;

» 8º slechte bebouwing die de waardevermindering van het gehuurde goed zou na zich slepen.

» Deze gevallen zijn slechts voorbeelden en sluiten generlei andere uit waarvoor de rechter, na kennis genomen te hebben van de omstandigheden in hun geheel, vaststelt dat de opzegging ernstig, redelijk en gegrond is.

» Wanneer de opzegging niet geldig verklaard wordt door de rechter, dan kan de verpachter slechts drie jaar ten minste na de betekening van de niet geldig verklaarde opzegging een nieuwe opzegging doen. »

ART. 10. — Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door volgende bepalingen :

« Partijen hebben het recht, binnen de zes maanden die volgen op het verstrijken van elken termijn van drie jaren, de herziening voor de toekomst van den pacht-prijs in geld of in natura te vragen, indien, sedert het sluiten van de overeenkomst of de vorige herziening, de rentabiliteit van de landbouwbedrijven, in de streek waar het gehuurde goed gelegen is, met 15 t. h. ten minste is gewijzigd. Deze wijziging wordt vastgesteld door vergelijking tusschen den toestand op het tijdstip van het sluiten van de pacht of van de vorige herziening en dien van het teeltjaar waarin zij werd gevraagd.

ART. 10. — Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door volgende bepalingen :

« Partijen hebben het recht, binnen de zes maanden die volgen op het verstrijken van elke termijn van drie jaren, de herziening voor de toekomst van de pacht-prijs in geld of in natura aan te vragen, wanneer met inachtneming van de algemene economische omstandigheden, de rentabiliteit van het gehuurde goed met minstens 15 t. h. zal gewijzigd zijn.

» De wijziging in de rentabiliteit wordt vastgesteld door de vergelijking tusschen de gemiddelde rentabiliteit, die bestond tijdens de termijn van drie jaren die de aanvraag voorafgaat, en diegene die be-

Législation actuelle.**Articles du Code civil.**

ART. 1778 § 1 (Texte du Code civil.) :

§ 1. Nonobstant toute convention contraire, le fermier a le droit de faire les 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 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, sauf pour les plantations, l'indemnité ne peut être supérieure aux impenses faites par le fermier.

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

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 faire l'enlèvement.

En cas de reprise des plantations, 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; sauf pour les plantations, l'indemnité ne peut être supérieure aux impenses faites par le fermier.

Le fermier doit rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus, s'il use de la faculté

**Texte voté
par la
Chambre des Représentants.**

» Le juge peut ne statuer qu'après la clôture de l'année culturale, les parties étant dans ce cas 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. »

ART. 11. — Le § 1^{er} et le § 6 de l'article 1778 du Code civil sont remplacés par les dispositions ci-après :

« § 1. Nonobstant toute convention contraire, le preneur a le droit de faire des plantations, constructions, travaux et tous ouvrages utiles à sa jouissance et conformes à la destination du bien loué. Il pourra de même s'opposer à toutes plantations nouvelles qui seraient de nature à nuire à la productivité de l'exploitation. »

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 par le juge de paix, le bailleur doit, au plus tard trois mois après le congé, faire connaître au preneur sa volonté d'exiger leur enlèvement ou 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 reçus, s'il use de la faculté

**Texte présenté
par les Commissions réunies
de l'Agriculture et de la Justice
du Sénat.**

ou de la dernière révision, suivant le cas.

Le taux de la révision admis par le juge s'appliquera, suivant le cas, au prix du bail fixé dans le contrat ou à la dernière révision.

ART. 11. — Le § 1^{er} et le § 6 de l'article 1778 du Code civil sont remplacés par les dispositions suivantes :

« § 1^{er}. 1^o Le preneur a le droit de faire des constructions, travaux et tous ouvrages utiles à sa jouissance et conformes à la destination du bien loué.

» A défaut d'avoir obtenu le consentement écrit du bailleur, le preneur pourra solliciter du juge de paix l'autorisation d'exécuter des constructions, travaux et ouvrages. Le juge statuera, les parties entendues ou dûment appelées, éventuellement après avis de l'agronome de l'Etat de la région, en tenant compte de l'importance des ouvrages eu égard à celle du bien loué et de leur nécessité en vue d'une bonne exploitation, compte tenu des circonstances économiques. Il précisera les ouvrages autorisés et en fixera le coût maximum qui ne pourra dépasser le montant de trois années du fermage en cours. A la fin des travaux, l'état des dépenses lui sera soumis pour taxation.

Lorsque les ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur, ou, à son défaut, avec l'autorisation du juge, le preneur ne peut les enlever ni le bailleur en exiger l'enlèvement à la fin du bail.

Lorsque, à défaut de consentement du bailleur, le preneur a exécuté les ouvrages sans l'autorisation du juge, il ne peut de sa propre autorité les enlever. Le bailleur aura le choix ou de l'y contraindre ou de retenir les ouvrages moyennant indemnité fixée comme ci-après. Le bailleur devra notifier sa décision au preneur par lettre recommandée à la poste au plus tard un an avant l'expiration du bail. Si, dans ce délai, le bailleur n'a pas notifié la décision de retenir les ouvrages, le preneur pourra les enlever. Dans ce cas, comme aussi dans le cas où le bailleur lui impose l'enlèvement, le preneur devra rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus.

Sauf dans le cas où les ouvrages sont enlevés, le bailleur sera tenu, à fin de

Tegenwoordige wetgeving.**Artikelen van het Burgerlijk Wetboek.**

ART. 1778 § 1. Tekst van het Burgerlijk Wetboek :

§ 1. Ondanks elke strijdige overeenkomst, heeft de pachter het recht beplantingen aan te leggen, gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren dienstig voor zijn gebruik en strookend met de bestemming van het verpachte goed.

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, hunne waarde op het einde der pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed; behalve voor de beplantingen, mag de vergoeding de door den pachter gedane kosten niet overschrijden.

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

Zoolang de eigenaar zijn wil niet heeft betekend 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 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; behalve voor de beplantingen, mag de vergoeding de door den pachter gedane kosten niet overschrijden.

De pachter moet de plaatsen in denzelfden staat herstellen waarin hij ze

Tekst goedgekeurd door de Kamer der Volksvertegenwoordigers.

» De rechter kan slechts uitspraak doen na de sluiting van het teeltjaar, in welk geval, partijen opnieuw worden gehoord en behoorlijk opgeroepen door aangeteekend schrijven van den griffier.

» De aldus vastgestelde herzieningsvoet wordt toegepast op den pacht prijs vastgesteld in het contract of bij de laatste herziening, volgens het geval. »

ART. 11. — De eerste en de zesde paragraaf van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek worden vervangen door de volgende bepalingen :

« § 1. Ondanks elke strijdige overeenkomst, heeft de pachter het recht beplantingen aan te brengen, gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren dienstig voor zijn gebruik en strookend met de bestemming van het gehuurde goed. Hij kan zich ook verzetten tegen alle nieuwe beplantingen die de productiviteit van het bedrijf zouden kunnen schaden. »

Zoo deze beplantingen, gebouwen en werken werden uitgevoerd met de schriftelijke toestemming van den verpachter, dan mag de pachter ze niet doen wegruimen. 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 gebreke van dergelijke overeenkomst, hun waarde op het einde der pacht, gelet op de bestemming van het gehuurde goed.

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

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

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

De pachter moet de plaatsen in denzelfden staat herstellen waarin hij ze

Tekst voorgesteld door de Verenigde Commissies van Landbouw en van Justitie van de Senaat.

stond op het tijdstip van het sluiten der pacht of van de laatste herziening, volgens het geval.

» De herzieningsvoet door de rechter aangenomen wordt volgens het geval toegepast op de pacht prijs vastgesteld in het contract of bij de laatste herziening.

ART. 11. — De eerste en de zesde paragraaf van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek worden vervangen door de volgende bepalingen :

« § 1. 1º De pachter heeft het recht gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren, dienstig voor zijn gebruik en strokend met de bestemming van het gehuurde goed.

» Bij gebreke van verkregen schriftelijke toestemming van de verpachter, kan de pachter aan de vrederechter machtiging vragen om gebouwen op te trekken en werken uit te voeren. De rechter doet uitspraak, na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben, eventueel na advies van de Rijkslandbouwkundige uit de streek, rekening houdend met het belang der werken gelet op dat van het gehuurde goed en hun noodzakelijkheid voor een goede exploitatie, met inachtneming van de economische omstandigheden. Hij bepaalt de toegelaten werken en de maximumkosten er van welke het bedrag van drie jaar van de lopende pacht niet mogen te boven gaan. Op het einde van de werken, wordt de staat der uitgaven hem ter begroting voorgelegd.

» Indien de werken uitgevoerd zijn met de schriftelijke toestemming van de verpachter, of, bij gebreke daarvan, met machtiging van de rechter, dan mag de pachter ze niet wegruimen noch mag de verpachter bij het verstrijken van de pacht er de wegruiming van eisen.

» Wanneer bij gebreke van toestemming van de verpachter, de pachter werken heeft uitgevoerd zonder machtiging van de rechter, dan kan hij ze op eigen gezag niet wegruimen. De verpachter heeft de keuze ofwel hem daartoe te verplichten, ofwel de werken te behouden tegen een vergoeding, bepaald zoals hierna is aangeduid. De verpachter moet zijn besluit aan de pachter betekenen bij ter post aangetekend schrijven, uiterlijk een jaar vóór het verstrijken der pacht. Indien de verpachter, binnen deze termijn, zijn besluit om de werken te behouden niet betekend heeft, dan mag de pachter ze wegruimen. In dit geval, evenals in het geval dat de verpachter hem de wegruiming oplegt, moet de pachter de plaatsen in dezelfde staat herstellen, waarin hij ze gevonden heeft.

» Behalve in het geval dat de werken weggeruimd zijn, is de verpachter gehou-

Législation actuelle.**Articles du Code civil.**

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.

**Texte voté
par la
Chambre des Représentants.**

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 de plantations, constructions, travaux et ouvrages effectués à la demande du preneur, le fermage peut être majoré dans la mesure convenue entre parties ou 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 soumis au juge et taxé par lui. Le bailleur sera tenu de rembourser au preneur la valeur des travaux à la fin du bail, eu égard à la destination du bien.

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

**Texte présenté
par les Commissions réunies
de l'Agriculture et de la Justice
du Sénat.**

bail, de payer au preneur qui a supporté les frais des travaux, l'indemnité convenue entre parties, ou à défaut de pareille convention, la valeur des ouvrages à cette époque, eu égard à la destination du bien loué et compte tenu de leur vétusté. Cette indemnité, dans le cas où les travaux ont été exécutés sans le consentement écrit du bailleur, ne pourra excéder le montant de trois années du fermage en cours.

Si le bailleur supporte les frais des constructions, travaux et ouvrages effectués à la demande du preneur, le fermage peut être majoré dans la mesure convenue entre parties ou fixée par le juge.

Toute stipulation contraire aux prescriptions du 1^o du présent paragraphe est censée non écrite.

2^o Toutes plantations nouvelles en cours de bail, d'arbres fruitiers à haute ou basse tige ou d'arbres forestiers ne peuvent être faites qu'en vertu d'un accord signé entre le bailleur et le preneur.

Ne sont pas comprises dans le terme « plantations nouvelles » les plantations de remplacement d'arbres morts ou qui ont été exploités, ou encore celles nécessaires pour la conservation du bien.

Sont également permises au preneur les plantations fruitières à la condition que la superficie affectée à cette fin ne dépasse pas le trentième de la superficie totale du bien loué.

Si les plantations occasionnent une plus-value ou une moins-value du bien loué, le preneur ou le bailleur ont droit, à fin de bail, à des indemnités à fixer de commun accord ou à dire d'expert.

« Il sera tenu au greffe de la justice de paix, un registre spécial des autorisations données au preneur de faire des constructions, travaux, ouvrages ou plantations sur le bien loué. Le greffier y inscrira d'office les autorisations données par le juge de paix dès qu'elles auront acquis l'autorité de la chose jugée. Les autorisations données par le juge d'appel ou par le bailleur, y seront inscrites à la requête du preneur.

» Si l'autorisation émanant du bailleur a été donnée par un acte sous seing privé, l'inscription ne pourra être prise que sur requête des deux parties ou en vertu d'une décision du juge de paix constatant que cet acte n'est pas dénié.

» A défaut d'inscription dans le registre spécial, la créance résultant pour le pre-

Tegenwoordige wetgeving.**Artikelen van het Burgerlijk Wetboek.**

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.

heeft gevonden, indien hij gebruik maakt van bovenbedoeld recht, of indien de verpachter de wegruiming vordert.

In geen geval, mag de verpachter de wegruiming 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, kan de pacht prijs worden verhoogd in de mate door partijen overeengekomen of door den rechter vastgesteld.

Bij gebreke van 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 doet uitspraak, na partijen gehoord te hebben, rekening houdende met de noodwendigheid van de werken, gelet op de waarde van het gehuurde 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 aan den rechter ter begroting worden voorgelegd. De verpachter is gehouden aan den huurder de waarde der werken op het einde der pacht terug te betalen, gelet op de bestemming van het goed.

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

**Tekst goedgekeurd
door de Kamer
der Volksvertegenwoordigers.**

**Tekst voorgesteld
door de Verenigde Commissies
van Landbouw en van Justitie
van de Senaat.**

den, bij het verstrijken van de pacht, aan de pachter die de kosten der werken gedragen heeft, de onder partijen bedongen vergoeding te betalen of, bij gebreke van dergelijke overeenkomst, de waarde van de werken op dat tijdstip, gelet op de bestemming van het gehuurde goed en met inachtneming van de sleet er van. In geval de werken werden uitgevoerd zonder schriftelijke toestemming van de verpachter, mag bedoelde vergoeding het bedrag van drie jaar van de lopende pacht niet overschrijden.

» Indien de verpachter de kosten draagt van de gebouwen en werken, uitgevoerd op verzoek van de pachter, kan de pacht prijs worden verhoogd in de mate door partijen overeengekomen of door de rechter vastgesteld.

» Elke met de voorschriften van deze paragraaf strijdige bepaling wordt als niet geschreven beschouwd.

» 2º Elke nieuwe beplanting met hoog- of laagstammige fruitbomen dan wel met woudbomen, in de loop van de pacht, kan slechts geschieden krachtens een ondertekende overeenkomst tussen verpachter en pachter.

» Vallen niet onder de benaming « nieuwe beplanting » de aanplantingen ter vervanging van dode of geëxploiteerde bomen, noch die welke noodzakelijk bevonden zijn tot bewaring van het goed.

» De pachter mag eveneens fruitbomen aanplanten op voorwaarde dat de daartoe bestemde oppervlakte het dertigste van de totale oppervlakte van het gehuurde goed niet overschrijdt.

» Indien de aanplanting geleid heeft tot een waardevermeerdering of een waardevermindering van het gehuurde goed, heeft de pachter of de verpachter, bij het verstrijken der pacht, recht op vergoeding, te bepalen in gemeen overleg of naar het zeggen van een deskundige. »

« Ter griffie van het vrederecht, wordt een bijzonder register gehouden van de machtigingen aan de pachter verleend om gebouwen op te trekken, werken uit te voeren of beplantingen aan te leggen op het gehuurde goed. De griffier tekent daarin van ambtswege de machtigingen op die door de vrederechter worden verleend zohast zij gezag van het gewijsde hebben verkregen. De door de rechter in beroep of door de verpachter verleende machtigingen worden daarin opgetekend op aanvraag van de pachter.

» Indien de machtiging uitgaande van de verpachter verleend werd bij onderhandse akte, dan wordt slechts tot de inschrijving overgegaan op aanvraag van beide partijen of krachtens een beslissing van de vrederechter waarbij wordt vastgesteld dat die akte niet ontkend wordt.

» Bij gebreke van inschrijving in het bijzonder register, kan de schuldvorde-

Législation actuelle.

Articles du Code civil.

ART. 1778. — § 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 par un jugement non susceptible d'appel, peut désigner un expert pour y procéder.

ART. 1717. — Le preneur a le droit de sous-louer ou même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Elle peut être interdite pour le tout ou pour partie.

Cette clause est toujours de rigueur.

ART. 1742, alinéa 4. — « 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 sortira ses effets que deux années après sa date. Le cas échéant, le délai sera prorogé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent.

alinéa 5 : « Les dispositions des alinéas qui précèdent sont applicables nonobstant toutes conventions contraires antérieures au décès. »

Texte voté
par la
Chambre des Représentants.

§ 6. Le § 6 de l'article 1778 du Code civil est complété par le texte suivant :

« A défaut d'état des lieux, le preneur sera présumé, nonobstant toute preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à l'expiration du bail. »

ART. 12. — Il est ajouté au titre I^{er} du Code de procédure civile un article 1^{bis} ainsi conçu :

Texte présenté
par les Commissions réunies
de l'Agriculture et de la Justice
du Sénat.

neur des constructions, travaux, ouvrages et plantations qu'il a été autorisé à faire, ne sera pas opposable à l'acquéreur de bonne foi. Cette créance deviendra immédiatement exigible à partir du jour de l'aliénation.

» Le greffier est tenu de délivrer copie de l'inscription dans les quatre jours de la demande faite par lettre recommandée à la poste. »

§ 6. Le § 6 de l'article 1778 du Code civil est complété par le texte suivant :

« Le preneur sera présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin du bail. »

ART. 11^{bis}. — L'article 1717 du Code civil est complété comme suit :

« Toutefois, s'il s'agit de biens ruraux, le preneur ne peut céder son bail ni sous-louer en tout ou en partie le bien loué sans une autorisation écrite du bailleur. »

» Il pourra, cependant, nonobstant toute disposition contraire et sans l'autorisation du bailleur, céder son bail à ses descendants en ligne directe. »

ART. 11^{ter}. — Les alinéas 4 et 5 de l'article 1742 du Code civil sont abrogés et remplacés par le texte suivant :

« Toute disposition par laquelle le bailleur se réserve le droit de résilier le bail en cas de décès du preneur est nulle et réputée non écrite.

» Les dispositions ci-dessus prévues aux alinéas 2 et 3, sont applicables nonobstant toutes conventions contraires antérieures au décès. »

ART. 12. — Il est ajouté au Titre I^{er} du Code de procédure civile un article 1^{bis} ainsi conçu :

« Le juge de paix du siège de l'exploitation est seul compétent pour connaître des contestations en matière de bail à ferme.

Tegenwoordige wetgeving.**Artikelen van het Burgerlijk Wetboek.**

ART. 1778. — § 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. 1717. — De huurder heeft het recht het gehuurde goed in onderhuur te geven en zelfs zijn huur aan een ander af te staan, indien hem zulks niet verboden werd.

Het kan hem worden verboden voor het geheel of voor een gedeelte.

Dat beding moet altijd stipt in acht genomen worden.

ART. 1742, alinea 4. — « De verpachter van een landeigendom, die zich het recht heeft voorbehouden de pacht te verbreken bij het overlijden van de 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 haar dagtekening. In voorkomend geval zal de termijn worden verlengd, zooals wordt bepaald in de vorige alinea.

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

**Tekst goedgekeurd
door de Kamer
der Volksvertegenwoordigers.**

§ 6. § 6 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld door den volgende tekst :

« Bij gebreke van plaatsbeschrijving, wordt de huurder, niettegenstaande elk tegenbewijs, geacht het goed ontvangen te hebben in den staat waarin het zich bevindt bij het verstrijken van de pacht. »

ART. 12. — Aan Titel I van het Wetboek van rechtsvordering wordt een artikel *1bis* toegevoegd :

**Tekst voorgesteld
door de Verenigde Commissies
van Landbouw en van Justitie
van de Senaat.**

ring die voor de pachter voortvloeit uit de gebouwen, werken en beplantingen waartoe hij gemachtigd was, niet tegen-
geworpen worden aan de verkrijger te goeder trouw. Deze schuldvordering wordt onmiddellijk eisbaar van af de dag der vervreemding.

» De griffier is gehouden afschrift van de inschrijving af te leveren binnen vier dagen na de bij ter post aangetekend schrijven gedane aanvraag. »

§ 6. § 6 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld door de volgende tekst :

« De huurder wordt, behoudens tegenbewijs, geacht het goed ontvangen te hebben in de staat waarin het zich bevindt bij het einde van de pacht. »

ART. *11bis*. — Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Evenwel, indien het landgoederen betreft, mag de huurder zijn huur niet overdragen, noch het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk in onderhuur geven zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

» Hij kan nochtans, niettegenstaande alle strijdige bepalingen en zonder toestemming van de verpachten, zijn pacht aan zijn bloedverwanten in rechte nederdalende linie overdragen. »

ART. *11ter*. — De vierde en vijfde alinea's van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek worden ingetrokken en vervangen door de volgende tekst :

« Elke bepaling waarbij de verpachter zich het recht voorbehoudt de pacht te verbreken bij overlijden van de pachter is nietig en wordt ongeschreven geacht.

» De voormelde in de 2^e en 3^e alinea's voorziene bepalingen worden toegepast niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten die dagteekenen van vóór het overlijden. »

ART. 12. — Aan Titel I van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering wordt een artikel *1bis* toegevoegd, luidende :

« Alleen de vrederechter van de zetel van het bedrijf is bevoegd om kennis te nemen van betwistingen in zake landpacht.

Législation actuelle.

Articles du Code civil.

**Texte voté
par la
Chambre des Représentants.**

« Aucune contestation en matière de baux à ferme n'est reçue sans qu'au préalable le demandeur ait présenté au juge de paix une requête aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation.

» La requête est remise au greffe; il en est délivré récépissé. 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 est revêtue de la forme exécutoire.

» La requête prévue à l'alinéa 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 citation soit donnée dans le mois de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties. Cette citation devra contenir les mentions exigées par l'article 1^{er} du Code de procédure civile.

» Tous les actes antérieurs à la citation sont exempts du timbre et de la formalité de l'enregistrement.

» Dans ce préliminaire de conciliation, le juge, à son initiative ou sur demande d'une des parties, se fait assister, à titre consultatif, de deux conseillers techniques, choisis en raison de leurs connaissances en matière agricole.

» Le Roi, sur proposition du Ministre de l'Agriculture, nomme les conseillers techniques pour un terme de cinq ans et fixe leur rémunération; leurs mandats sont renouvelables.

» Le Roi pourra préciser la fonction des conseillers techniques, leur mode de désignation, la procédure relative à leur intervention et la mise à charge des parties litigantes de tout ou partie des frais y afférents. »

**Texte présenté
par les Commissions réunies
de l'Agriculture et de la Justice
du Sénat.**

» Aucune contestation en cette matière n'est reçue sans qu'au préalable le demandeur ait présenté au juge de paix une requête aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation.

» La requête est remise au greffe; il en est donné récépissé. 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 est revêtue de la formule exécutoire.

« La requête prévue à l'alinéa 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, citation soit donnée dans le mois de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties. Cette citation devra contenir les mentions exigées par l'article 1^{er} du Code de procédure civile.

» Tous les actes antérieurs à la citation sont exempts du timbre et de la formalité de l'enregistrement.

» Dans ce préliminaire de conciliation, chacune des parties peut choisir un conseiller technique pour assister le juge à titre consultatif. A défaut de désignation de conseiller par les parties, le juge peut, à son initiative, se faire assister d'un expert à son choix.

» La rémunération de l'expert désigné par le juge est fixée suivant un barème qui sera déterminé par arrêté royal. Elle sera payée par moitié par chacune des parties, sauf en cas de non-conciliation et de procès, à être mis à charge de la partie succombante, si la chose a été demandée par l'autre partie. »

Tegenwoordige wetgeving.

Artikelen van het Burgerlijk Wetboek.

Tekst goedgekeurd
door de Kamer
der Volksvertegenwoordigers.

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

» Het verzoekschrift wordt ter griffie neergelegd; ontvangbewijs wordt er van afgeleverd. Het kan ook mondeling worden gedaan en, in dit geval, wordt akte er van opgemaakt 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 er van wordt met het uitvoerbaarheidsformulier bekleed.

» Het bij eerste alinea hierboven voorziene verzoekschrift heeft, wat de bij de wet voorziene termijnen betreft, de gevolgen van de dagvaarding van rechtsingang voor zoover, bij gebreke van verzoening, dagvaarding wordt gedaan binnen een maand te rekenen van den datum 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 rechtsvordering.

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

» Tijdens die vooraangaande poging tot verzoening doet de rechter zich, op zijn initiatief of op aanvraag van een der partijen, bijstaan door twee technische raadgevers met raadgevende stem, gekozen wegens hun bevoegdheid op landbouwgebied.

» De Koning benoemt de technische raadgevers, op de voordracht van den Minister van Landbouw, voor een termijn van vijf jaar en stelt hun vergoeding vast; hun mandaten kunnen hernieuwd worden.

» De Koning kan de taak van de technische raadgevers, de wijze van hun benoeming, de rechtspleging betreffende hun tusschenkomst en het ten laste leggen van de gedingvoerende partijen van geheel of een deel van de daarop betrekking hebbende kosten nader bepalen. »

Tekst voorgesteld
door de Verenigde Commissies
van Landbouw en van Justitie
van de Senaat.

» Te dezer zake is geen enkele betwisting ontvankelijk, indien de eiser niet, vooraf, een verzoekschrift heeft gericht tot de vrederechter ten einde de toekomstige verweerder ter verzoening te doen verschijnen.

» Het verzoekschrift wordt ter griffie neergelegd; ontvangbewijs wordt er van afgeleverd. Het verzoek kan ook mondeling worden gedaan en in dit geval wordt akte er van opgemaakt door de vrederechter.

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

» Het bij de eerste alinea hierboven voorziene verzoekschrift heeft, wat de bij de wet voorziene termijnen betreft, de gevolgen van de dagvaarding van rechtsingang voor zover, bij gebreke van verzoening, dagvaarding wordt gedaan binnen een maand te rekenen van de datum van het proces-verbaal waarbij de niet-verzoening vastgesteld wordt. Deze dagvaarding moet de vermeldingen inhouden, vereist door het eerste artikel van het Wetboek van Rechtsvordering.

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

» Bij de vooraangaande poging tot verzoening, kan elk van de partijen een technisch raadgever kiezen, om de rechter met raadgevende stem bij te staan. Wijzen partijen geen raadgevers aan, dan kan de rechter zich op eigen gezag doen bijstaan door een deskundige van zijn keuze.

» De bezoldiging van de door de rechter aangewezen deskundige wordt bepaald volgens een schaal, bij koninklijk besluit vast te stellen. Zij wordt om de helft betaald door elk van de partijen, behalve in geval van niet-verzoening en van proces en dan komt zij ten laste van de verliezende partij, indien de zaak door de andere partij gevraagd is. »

Législation actuelle.

Articles du Code civil.

Texte voté
par la
Chambre des Représentants.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

ART. 13. — Les dispositions de la présente loi s'appliquent :

1^o aux baux ayant pris cours postérieurement au 16 avril 1946 ;

2^o aux baux en cours à cette même date. Les congés donnés antérieurement sortiront leurs effets sauf la faculté pour le preneur, dans les trois mois de l'entrée en application de la loi, de demander au juge de paix de dire le congé non venu dans le cas prévu et aux conditions fixées à l'article 9, dernier alinéa, le bailleur pouvant en ce cas faire état de motifs qui n'auraient pas été indiqués lors du congé.

Les fermages des baux en cours, fixés en denrées ou par référence à des denrées, seront mis en concordance avec les dispositions de l'article 3, dès la première échéance.

Dans les baux à durée indéterminée en cours au 16 avril 1946, la durée de neuf ans visée à l'article 8 ci-dessus prendra cours à 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 son conjoint, à ses descendants ou à ses ascendants.

Dans tous les baux, même faits sans écrit, en cours au moment de la publication de la présente loi, le bailleur qui ne s'est pas réservé la faculté prévue au troisième alinéa de l'article 1742 ou même qui y aurait renoncé, pourra néanmoins donner congé dans le cas et suivant les modalités prévues par cette disposition.

En outre, dans ces mêmes baux, la clause interdisant la cession de bail et la sous-location sera de droit sous-entendue.

Ne s'appliquent qu'aux baux conclus depuis le jour de l'entrée en vigueur de la loi, les dispositions de l'article premier relatif au bail écrit et celles de l'article 11 relatives à l'état des lieux.

L'article 4 est applicable aux baux en cours à compter du 1^{er} janvier 1947, sauf révision corrélative du fermage par accord des parties ou par justice.

Dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, les parties peuvent demander au juge de paix l'adaptation du fermage, à charge d'établir

Texte présenté
par les Commissions réunies
de l'Agriculture et de la Justice
du Sénat.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

ART. 13. — Les dispositions de la présente loi s'appliquent :

1^o aux baux ayant pris cours postérieurement au 16 avril 1944 ;

2^o aux baux en cours à cette même date :

Les congés donnés antérieurement sortiront leurs effets, sauf la faculté pour le preneur, dans les trois mois de l'entrée en application de la loi, de demander au juge de paix de dire le congé non venu dans le cas et aux conditions fixées à l'article 9, le bailleur pouvant, en ce cas, faire état de motifs qui n'auraient pas été indiqués lors du congé. En tous cas, les preneurs, qui se trouvent actuellement sous le coup d'un congé, ne pourront être forcés à déguerpir du bien, qu'à la deuxième échéance qui suivra l'entrée en vigueur de la loi.

Les fermages des baux en cours fixés en produits agricoles ou par référence à ces produits, seront mis en concordance avec les dispositions de l'article 3, dès la première échéance et, éventuellement, suivant la procédure prévue au quatrième alinéa du dit article.

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 celles de l'article 11 relatives à l'état des lieux.

L'article 4 est applicable aux baux en cours, à compter du 1^{er} janvier 1948, sauf révision corrélative du fermage par accord des parties ou par justice.

Dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, les parties pourront demander au juge de paix, l'adaptation du fermage, à charge d'établir qu'en raison de circonstances spéciales, le fermage avait été fixé, à l'époque de la convention, à un montant inférieur ou supérieur d'au moins 15 p. c. aux fermages alors pratiqués dans la région.

Un arrêté royal fixera la date d'entrée en vigueur des dispositions prévues à l'alinéa 2 de l'article 3. Jusqu'à cette date, seuls les prix arrêtés par le Gouvernement fixant la valeur à attribuer aux produits agricoles servant de référence pour le calcul des fermages, pourront être appliqués.

Il n'est pas dérogé par la présente loi à l'application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1945.

Tegenwoordige wetgeving.

Artikelen van het Burgerlijk Wetboek.

Tekst goedgekeurd
door de Kamer
der Volksvertegenwoordigers.

OVERGANGSBEPALINGEN.

ART. 13. — De bepalingen van deze wet zijn van toepassing :

1º op de pachten loopende sedert 16 April 1946;

2º op de op denzelfden datum loopende pachten. De vroeger gedane opzeggingen hebben hun uitwerking behoudens het recht voor den huurder, binnen de drie maanden welke op het van kracht worden der wet volgen, den vrederechter te vorderen, de opzegging als niet bestaande te verklaren in het voorziene geval en onder de in laatste alinea van artikel 9 bepaalde voorwaarden, in welk geval de verpachter redenen kan aanvoeren die niet werden aangehaald bij de opzegging.

De pachtprizen der loopende pachten welke in waren of met verwijzing naar waren vastgesteld zijn, worden in overeenstemming gebracht met de bepalingen van artikel 3, van den eersten vervalldag af.

Voor de pachten van onbepaalden duur loopend op 16 April 1946, neemt de bij bovenstaand artikel 8 bedoelde duur van negen jaar een aanvang op den eersten vervalldag welke volgt op de inwerkingtreding van de wet, onverminderd het recht van den verpachter, aan de pacht van het gehuurde goed een einde te maken om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aan zijn bloedverwanten in de opgaande linie over te dragen.

In al de zelfs niet schriftelijk gesloten pachtvereenkomsten loopend op het oogenblik, dat deze wet wordt bekendgemaakt, kan de verpachter die zich het in de derde alinea van artikel 1742 voorziene recht niet heeft voorbehouden of er van mocht hebben afgezien, niettemin de opzegging doen in het geval en volgens de modaliteiten voorzien door deze beschikking.

Daarenboven is in dezelfde pachtvereenkomsten het beding waardoor de overlating van pacht en de onderverhuring wordt verboden, van rechtswege, stilzwijgend begrepen.

De bepalingen van het eerste artikel betreffende de geschreven pachtvereenkomst, en die van artikel 11, betreffende de plaatsbeschrijving, zijn slechts van toepassing op de pachten sedert den dag van de inwerkingtreding van de wet gesloten.

Artikel 4 is van toepassing op de loopende pachten te rekenen van 1 Januari 1947, behoudens wederzijdsche herziening van den pachtprijs door akkoord der partijen of door het gerecht.

Binnen de drie maanden volgend op de inwerkingtreding van deze wet, kunnen partijen de aanpassing van den pachtprijs aan den vrederechter vragen, mits

Tekst voorgesteld
door de Verenigde Commissies
van Landbouw en van Justitie
van de Senaat.

OVERGANGSBEPALINGEN.

ART. 13. — De bepalingen van deze wet zijn van toepassing :

1º op de pachten lopende sedert 16 April 1946;

2º op de op dezelfde datum lopende pachten.

De vroeger gedane opzeggingen hebben hun uitwerking behoudens het recht voor de huurder, binnen drie maanden welke op het van kracht worden der wet volgen, de vrederechter te vorderen, de opzegging als niet bestaande te verklaren in het geval en de voorwaarden bij artikel 9 bepaald, in welk geval de verpachter redenen kan aanvoeren die niet werden aangehaald bij de opzegging. In elk geval kunnen de huurders, die thans het voorwerp van een opzegging zijn, niet verplicht worden het goed te ontruimen, dan bij de tweede vervalldag die volgt op de inwerkingtreding der wet.

De pachtprizen der lopende pachten welke in landbouwproducten of met verwijzing naar die producten vastgesteld zijn, worden in overeenstemming gebracht met de bepalingen van artikel 3, van de eerste vervalldag af en, in voorkomend geval, volgens de wijze voorzien bij de vierde alinea van bedoeld artikel.

De bepalingen van het eerste artikel betreffende de geschreven pachtvereenkomst, en die van artikel 11 betreffende de plaatsbeschrijving, zijn slechts van toepassing op de pachten sedert de dag van de inwerkingtreding van de wet gesloten.

Artikel 4 is van toepassing op de lopende pachten te rekenen van 1 Januari 1948, behoudens onderlinge herziening van de pachtprijs door akkoord der partijen of door het gerecht.

Binnen de drie maanden volgend op de inwerkingtreding van deze wet, kunnen partijen de aanpassing van de pachtprijs aan de vrederechter vragen, mits te bewijzen dat, wegens bijzondere omstandigheden, de pachtprijs, op het tijdstip van de overeenkomst, was vastgesteld op een bedrag dat ten minste 15 t. h. hoger of lager was dan de in de streek toegepaste pachtprizen.

Een koninklijk besluit zal de datum van inwerkingtreding van de bij de 2º alinea van artikel 3 voorziene bepalingen vaststellen. Tot die datum mogen alleen toegepast worden de prijzen welke de Regering vaststelde voor de bepaling van die waarde der landbouwproducten welke tot grondslag dienen voor de berekening van de pachtprizen.

Bij deze wet wordt niet afgeweken van de toepassing van het ministerieel besluit van 30 Mei 1945.

Législation actuelle.

Articles du Code civil.

**Texte voté
par la
Chambre des Représentants.**

qu'en raison de circonstances spéciales, le fermage avait été fixé, à l'époque de la convention, à un montant inférieur ou supérieur d'au moins 20 p. c. aux fermages alors pratiqués dans la région.

ART. 14. — En tant qu'elles seraient contraires aux prescriptions de la présente loi, sont abrogées les dispositions de la loi du 7 mai 1929 régissant la location des biens ruraux appartenant à l'Etat, aux Provinces, aux Communes et aux établissements publics.

**Texte présenté
par les Commissions réunies
de l'Agriculture et de la Justice
du Sénat.**

ART. 14. — En tant qu'elles seraient contraires aux prescriptions de la présente loi, sont abrogées les dispositions de la loi du 7 mars 1929 régissant la location des biens ruraux appartenant à l'Etat, aux provinces, aux communes et aux établissements publics.

Tegenwoordige wetgeving.**Artikelen van het Burgerlijk Wetboek.****Tekst goedgekeurd
door de Kamer
der Volksvertegenwoordigers.**

te bewijzen dat, wegens bijzondere omstandigheden, de pachtprijs, op het tijdstip van de overeenkomst, was vastgesteld op een bedrag, dat ten minste 20 t. h. hoger of lager was dan de in de streek toegepaste pacht prijzen.

ART. 14. — Voor zoover zij mochten strijdig zijn met de bepalingen van deze wet, worden de bepalingen van de wet van 7 Mei 1929 houdende regeling van de verpachting van de landeigendommen behorend aan den Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen, ingetrokken.

**Tekst voorgesteld
door de Verenigde Commissies
van Landbouw en van Justitie
van de Senaat.**

ART. 14. — Voor zover zij mochten strijdig zijn met de bepalingen van deze wet, worden de bepalingen van de wet van 7 Mei 1929 houdende regeling van de verpachting van de landeigendommen behorend aan de Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen, ingetrokken.