

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1947-1948.

SÉANCE DU 14 JANVIER 1948.

Projet de loi modifiant la législation
sur le bail à ferme.

AMENDEMENTS
PROPOSÉS PAR M. FONTEYNE.

ARTICLE PREMIER.

Rédiger cet article comme suit :

« Tout bail verbal d'un bien rural contenant un hectare au moins ou comportant un bâtiment d'exploitation :

» a) est, nonobstant toute preuve contraire, censé fait avec faculté pour le preneur ou ses ayants droit d'y mettre fin à tout moment moyennant préavis d'un an, prenant cours à la première échéance de fermage qui suit le préavis;

» b) est, pour le surplus, présumé fait aux clauses et conditions de droit commun, le preneur ou ses ayants droit étant seuls admis à renverser autrement que par écrit, cette présomption. »

ART. 2.

Amendement principal.

Supprimer tout ce qui suit les mots « au cours de la première occupation de neuf années, expulser le fermier ».

Amendements subsidiaires.

a) Supprimer, au deuxième alinéa, les mots « au cours de la première occupation de neuf années »;

Voir :

Documents du Sénat :

61 (Session de 1946-1947): Rapport.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1947-1948.

VERGADERING VAN 14 JANUARI 1948.

Wetsontwerp houdende wijziging
van de wetgeving betreffende de landpacht.

AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE h. FONTEYNE.

EERSTE ARTIKEL.

Dit artikel te doen luiden :

« Elke mondelinge pacht van een landeigendom ter grootte van ten minste een hectare of een bedrijfsgebouw omvattend :

» a) wordt, niettegenstaande elk strijdig bewijs, geacht te zijn afgesloten met de mogelijkheid voor de pachter of diens rechthebbenden om er te allen tijde een eind aan te maken mits een opzeggings-termijn van één jaar, ingaande op de eerste verval-dag na de opzegging;

» b) wordt, bovendien, vermoed te zijn afgesloten volgens de clausules en voorwaarden van het gemeen recht, waarbij het alleen de pachter of diens rechthebbenden toegelaten is dat vermoeden, anders dan bij geschrifte, om te keren. »

ART. 2.

Hoofdamendement.

In de zinsnede : « ... kan de koper, in de loop van de eerste opwoning van negen jaar de pachter *alleen* uitzetten », het woord « *alleen* » te vervangen door « *niet* », en alles, wat op die zinsnede volgt, te doen wegvallen.

Amendementen in bijkomende orde.

a) In de tweede alinea de woorden « in de loop van de eerste opwoning van negen jaar » te doen wegvallen.

Zie :

Gedr. stuk van de Senaat :

61 (Zitting 1946-1947): Verslag.

b) Supprimer au *deuxième alinéa* les mots « enfants adoptifs ou » et « à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci, à ses frères et sœurs par parenté ou alliance et à leurs enfants »;

c) Supprimer, au troisième alinéa, la deuxième phrase « Le cas échéant, le délai ... des lieux ».

Justification.

Cette précision est inutile, étant contenue dans l'article 1775, à laquelle l'alinéa renvoie.

d) Rédiger comme suit le quatrième alinéa :

« Si l'acquéreur ou ses ayants droit visés à l'alinéa 2, s'abstiennent, sans justifier d'un motif grave, d'occuper dans les six mois du départ du fermier et durant six années au moins, le bien loué, ou si leur occupation est fictive, le fermier évincé a droit à dommages-intérêts. »

ART. 3.

Rédiger comme suit les 2 premiers alinéas :

« Il est ajouté en tête de la Section III du Chapitre II, Titre VIII, Livre III du Code Civil, un article 1762^a ainsi conçu :

» Le fermage doit être fixé en monnaie, en produits agricoles du bien loué ou de la région, ou par référence à pareils produits. Les parties du fermage fixées en produits, ne peuvent, traduites en monnaie à la date du bail, dépasser, pour un même produit, quarante pour cent du fermage total.

» L'évaluation des produits a, nonobstant toute convention contraire, lieu à la moyenne des prix légaux des douze mois précédant l'échéance, ou, à défaut de prix légaux, à la moyenne des prix pratiqués dans la région au cours de la même période, suivant les mercuriales publiées par le Ministère de l'Agriculture, à l'exclusion de toutes primes ou subventions allouées par l'Etat au producteur.

» A la demande de l'une ou l'autre des parties, le juge conforme leurs conventions aux prescriptions du présent article. Il respecte autant que possible leurs intentions. Sa décision n'a d'effet que pour les échéances postérieures à la demande. »

ART. 4.

Rédiger comme suit :

« Il est ajouté au Code civil un article 1762^a ainsi conçu :

» Sont réputées non écrites, toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques incombant légalement au *bailleur*, exception faite pour le curage des fossés ou

b) In de *tweede alinea*, de woorden : « aangenomen kinderen », en « 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 » te doen wegvallen.

c) In de derde alinea, de tweede volzin : « In voorkomend geval ... het plaatselijk gebruik » te doen wegvallen.

Verantwoording.

Die bepaling is zonder nut, vermits zij vervat is in artikel 1775, waarnaar de alinea verwijst.

d) de vierde alinea te doen luiden :

« Indien de verkrijger of zijn in alinea 2 bedoelde rechthebbenden, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het gepachte goed niet gebruiken binnen zes maanden na het vertrek van de pachter en gedurende ten minste zes jaar, of indien hun gebruik fictief is, heeft de afgewezen pachter recht op schadevergoeding ».

ART. 3.

De eerste twee alinea's te doen luiden :

« Vooraan Afdeling III van Hoofdstuk II, Titel VIII, Boek III van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1762^a ingelast, luidende :

« De pacht prijs moet vastgesteld worden in geld, in landbouwproducten van het gepachte goed of van de streek, of door verwijzing naar dergelijke producten. De gedeelten van de pacht prijs die in producten vastgesteld zijn, mogen, uitgedrukt in geld op de datum van de pacht, voor een zelfde product, niet meer bedragen dan veertig procent van de totale pacht prijs.

» De schatting van de producten geschiedt, niettegenstaande elke strijdige overeenkomst, op grond van het gemiddelde der wettelijke prijzen van de laatste twaalf maanden vóór de vervaldag, of, bij gebreke van wettelijke prijzen, op grond van het gemiddelde der prijzen in de streek tijdens hetzelfde tijdperk betaald, volgens de marktprijzen bekendgemaakt door het Ministerie van Landbouw, met uitsluiting van alle door de Staat aan de producent verleende premies of toelagen.

» Op aanvraag van een van beide partijen, brengt de rechter hun overeenkomsten in overeenstemming met de voorschriften van dit artikel. Hij eerbiedigt zoveel mogelijk hun bedoelingen. Zijn beslissing heeft slechts uitwerking voor de vervaldagen die na het verzoek voorkomen. »

ART. 4.

Te doen luiden als volgt :

« Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1762^a toegevoegd, luidende :

» Worden ongeschreven geacht, alle bepalingen waarbij de huurder belastingen, taxes of onverschillig welke andere lasten worden opgelegd, welke wettelijk op de *verhuurder* rusten, met uitzondering

cours d'eau non navigables ni flottables traversant ou bordant le bien loué et pour les majorations d'impôt résultant de constructions, ouvrages ou plantations faits par le preneur sur le bien loué. »

ART. 6.

Rédiger comme suit cet article :

L'article 1766bis du Code civil est modifié ainsi qu'il suit :

« Sont réputées non écrites 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, à l'exception des clauses :

a) relatives à la restitution du bien loué dans un état d'emblavement, de fertilité et de propreté équivalant à celui existant lors de l'entrée en jouissance;

b) limitant la disposition du fumier de ferme au cours du bail et, à concurrence de moitié au plus, la disposition de la paille des deux dernières années.

» Le fermier a, nonobstant toute convention contraire, le droit de détruire le gibier sur le bien loué. »

ART. 8, alinéa 4.

Au quatrième alinéa remplacer les mots « d'une durée indéterminée » par « de neuf années ».

ART. 8, alinéas 5 et 6.

Amendement principal.

Supprimer les cinquième et sixième alinéas.

Amendements subsidiaires.

a) *Cinquième alinéa* : supprimer les mots « enfants adoptifs ou » et « aux ascendants ou descendants de celui-ci, à ses frères et sœurs, par parenté ou alliance et à leurs enfants ».

b) Remplacer le *sixième alinéa* par le texte suivant :

« Dans ce cas le bailleur observera le préavis de congé prévu à l'article 1775. Si le bailleur ou les ayants droit ci-dessus visés s'abstiennent, sans justifier d'un motif grave, d'occuper le bien loué dans les six mois du départ du fermier et pendant six ans au moins, ou si leur occupation est fictive, l'occupant aura droit à dommages-intérêts. »

van de ruiming der grachten of niet bevaarbare en niet vlotbare waterlopen die door of langs het gehuurde goed lopen en van de belastingverhogingen die voortvloeien uit het optrekken van gebouwen, het uitvoeren van werken of het aanleggen van beplantingen door de huurder op het gehuurde goed. »

ART. 6.

Dit artikel te doen luiden :

Artikel 1766bis van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Worden ongeschreven geacht 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, met uitzondering van de bepalingen :

a) betreffende de teruggaaf van het gehuurde goed in een gelijkwaardige staat, wat betreft de bezaaiing, de vruchtbaarheid en de zuiverheid, als die waarin hij het bij de ingentreding heeft gevonden;

b) tot beperking van de beschikking over de stal mest gedurende de pacht en, ten belope van hoogstens de helft, van de beschikking over het stro van de laatste twee jaren.

» De pachter heeft, niettegenstaande elke strijdige overeenkomst, het recht om het wild op het gehuurde goed te vernietigen. »

ART. 8, alinea 4.

In de vierde alinea de woorden : « van onbepaalde duur » te vervangen door : « van negen jaar ».

ART. 8, alinea's 5 en 6.

Hoofdamendement.

De vijfde en zesde alinea's te doen wegvallen.

Amendementen in bijkomende orde.

a) *Vijfde alinea* : de woorden « aangenomen kinderen » en « aan dezès bloedverwanten in de opgaande of nederdalende linie, aan zijn broeders en zusters door bloed- of aanverwantschap en aan hun kinderen » te doen wegvallen.

b) de *zesde alinea* te vervangen door de volgende tekst :

« In dit geval moet de verpachter de bij artikel 1775 voorziene opzegging in acht nemen. Indien de verpachter of de bovenbedoelde rechthebbenden, zonder blijk te geven van een ernstige reden, nalaten, het gehuurde goed in gebruik te nemen binnen zes maanden na het vertrek van de pachter en gedurende ten minste zes jaar, of zo de inbedrijfneming fictief is, dan heeft de ingebruiknemer recht op schadeloosstelling. »

ART. 9.

A. Rédiger le deuxième alinéa comme suit :

« Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le congé doit :

» a) lorsqu'il est destiné à mettre fin au bail à l'expiration de son terme légal ou conventionnel, être donné deux ans au moins avant cette expiration;

» b) lorsqu'il est destiné à mettre fin à la location à une date autre que l'expiration du terme ou lorsque la durée du bail est indéterminée, être donné avec un préavis de deux ans prenant cours le jour de la première échéance de fermage qui suit le préavis. »

B. Rédiger comme suit le neuvième alinéa :

« 1^o L'intention manifestée par le bailleur ou en cas de décès de celui-ci par ses héritiers, d'exploiter eux-mêmes le bien loué ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, ascendants ou à son conjoint. »

C. Au onzième alinéa, substituer aux mots « intérêt économique incontestable qui compense nettement le dommage » par « intérêt économique incontestable et d'une importance sociale telle qu'elle légitime le dommage. »

D. au treizième alinéa, remplacer les mots : « etc., à condition que l'avantage qui en résulte compense nettement » par « à condition que l'avantage social qui en résulte légitime le dommage ».

E. Au quatorzième alinéa, remplacer « les injures graves ou les actes d'hostilité manifeste » par « des injures graves ou des actes graves d'hostilité. »

F. Quinzième alinéa :

Remplacer par ce qui suit :

« 7^o la condamnation du fermier du chef de faits de nature à ébranler la confiance légitime du bailleur ou à rendre impossible les rapports normaux de bailleur à fermier. »

G. Remplacer le seizième alinéa par ce qui suit :

« 8^o la dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise culture. »

H. Supprimer l'avant dernier alinéa.

ART. 9.

A. De tweede alinea te doen luiden :

« Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, moet de opzegging :

» a) wanneer ze bestemd is om aan de pacht een eind te maken bij het verstrijken van de wettelijke overeengekomen termijn er van, ten minste twee jaar vóór het verstrijken van die termijn gedaan worden;

» b) wanneer ze bestemd is om aan de pacht een eind te maken op een ander tijdstip dan het verstrijken van de termijn of wanneer de duur van de pacht onbepaald is, twee jaar te voren gedaan worden met ingang van de eerste vervaldag van de pachtprijs na de opzegging. »

B. De negende alinea te doen luiden :

« 1^o De bedoeling door de pachter of, ingeval deze overleden is, door zijn erfgenamen uitgedrukt om zelf het gehuurde goed in bedrijf te nemen of de exploitatie er van over te laten aan zijn afstammelingen, zijn bloedverwanten in opgaande linie of aan zijn echtgenoot. »

C. In de elfde alinea, de woorden « onbetwistbaar economisch belang, dat de aan de opwonende pachter berokkende schade beslist vergoedt » te vervangen door « onbetwistbaar economisch en, op sociaal gebied, zo aanzienlijk belang dat het de aan de opwonende pachter berokkende schade wettigt ».

D. In de dertiende alinea, de woorden « enz., op voorwaarde dat het voordeel dat er uit voortvloeit de aan de opwonende pachter berokkende schade beslist vergoedt » te vervangen door « op voorwaarde dat het sociaal voordeel dat er uit voortvloeit de aan de opwonende pachter berokkende schade wettigt ».

E. In de veertiende alinea, « de zware beledigingen of daden van klaarblijkelijke vijandigheid » te vervangen door « zware beledigingen of daden van klaarblijkelijke vijandigheid ».

F. Vijftiende alinea :

De vijftiende alinea te vervangen door hetgeen volgt :

« 7^o veroordeling van de pachter uit hoofde van feiten die het wettig vertrouwen van de verpachter kan aan het wankelen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk maakt. »

G. De zestiende alinea te vervangen door hetgeen volgt :

« 8^o waardevermindering van het gehuurde goed ingeval slechte bebouwing. »

H. De voorlaatste alinea te doen wegvallen.

Justification.

Cet alinéa fait double emploi avec l'alinéa 7.

ART. 10.

a) Alinéa 2 :

Supprimer les mots « en argent ou en nature ».

b) Alinéa 3 :

Remplacer « moyenne qui existait au cours de » par « moyenne pendant le ».

ART. 11.

a) Alinéa 5 :

Remplacer cet alinéa par le texte suivant :

« Lorsque le preneur a exécuté les ouvrages sans l'autorisation écrite du bailleur et sans l'autorisation du juge, le preneur ne peut les enlever que s'il y est contraint ou autorisé par le bailleur ou si celui-ci ne lui a pas notifié par lettre recommandée à la poste, un an au plus tard avant l'expiration du bail, sa décision de les retenir. L'enlèvement entraînera pour le preneur l'obligation de rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus. »

b) Alinéa 8 :

Remplacer « stipulation » par « disposition ».

c) Alinéas 9, 10 et 11 :

Remplacer par le texte suivant

« Le preneur ne peut procéder à des plantations nouvelles d'arbres fruitiers ou forestiers qu'avec l'accord du bailleur.

» Le preneur peut, sans autorisation et nonobstant toute disposition contraire effectuer :

» a) toutes plantations de remplacement d'arbres morts, dégénérés ou exploités;

» b) les plantations nécessaires pour la conservation du bien;

» c) des plantations fruitières, à la condition que la superficie affectée à l'exploitation fruitière ne dépasse pas le trentième de la superficie totale du bien loué. »

d) Alinéa 13 :

Faire précéder de « 3° ».

ART. 11bis.

Supprimer au 2^{me} alinéa les mots : « en ligne directe ».

ART. 12.

A. Amendement principal.

Remplacer les deux derniers alinéas par le texte suivant :

« Le juge de paix siège avec l'assistance de deux « assesseurs ruraux », qui participent à l'in-

Verantwoording.

Deze alinea drukt hetzelfde uit als alinea 7.

ART. 10.

a) Alinea 2 :

De woorden « in geld of in natura » te doen wegvallen.

b) Alinea 3 :

De woorden « gemiddelde rentabiliteit die bestond tijdens » te vervangen door « gemiddelde rentabiliteit tijdens ».

ART. 11.

a) Alinea 5 :

Deze alinea te vervangen door de volgende tekst :

« Wanneer de pachter werken heeft uitgevoerd zonder geschreven machtiging van de verpachter en zonder machtiging van de rechter, kan de pachter ze slechts wegruimen indien hij door de verpachter daartoe gedwongen of gemachtigd is of indien de verpachter hem zijn besluit om ze te behouden niet bij ter post aangetekend schrijven heeft betekend, uiterlijk een jaar vóór het verstrijken van de pacht. De wegruiming brengt voor de pachter de verplichting mede om de plaatsen in dezelfde staat te herstellen, waarin hij ze gevonden heeft. »

b) Alinea 8 :

Blijft ongewijzigd.

c) Alinea's 9, 10 en 11 :

Te vervangen door de volgende tekst :

« De pachter mag geen nieuwe beplantingen met fruit- of woudbomen aanleggen tenzij met de instemming van de verpachter.

» De pachter mag, zonder daartoe gemachtigd te zijn, en ondanks elke strijdige bepaling :

» a) alle beplantingen aanleggen ter vervanging van dode, ontaarde of geëxploiteerde bomen;

» b) de beplantingen nodig voor het behoud van het goed, aanleggen;

» c) fruitbomen aanplanten, op voorwaarde dat de oppervlakte besteed aan de fruitteelt het dertigste van de totale oppervlakte van het gehuurde goed niet overschrijdt. »

d) Alinea 13 :

Deze alinea te doen voorafgaan door een cijfer « 3° ».

ART. 11bis.

In de tweede alinea het woord : « rechte » te doen wegvallen.

ART. 12.

A. Hoofdamendement.

De laatste twee alinea's te vervangen door de volgende tekst :

« De vrederechter zetelt met bijstand van twee « landelijke bijzitters », die deel nemen aan het

struction, au délibéré et au jugement et signent la minute de celui-ci.

» Les assesseurs ruraux sont nommés par le Roi d'après les propositions du Ministre de l'Agriculture, sur des listes de candidats présentées respectivement par les organisations de fermiers et par les organisations de propriétaires ou bailleurs, un assesseur étant choisi parmi les candidats des fermiers, l'autre parmi les candidats des propriétaires ou bailleurs.

« Le Roi détermine le mode de nomination des assesseurs ruraux, leur rémunération et tous les détails relatifs à l'organisation de leur fonction. »

B. Amendements subsidiaires.

1^o Quatrième alinéa : remplacer « Juge de Paix » par « greffier ».

2^o Dernier alinéa : modifier la fin comme suit :
« à être mise, à la demande de la partie gagnante, à charge de la partie succombante. »

ART. 13.

Au quatrième alinéa :

a) supprimer les mots « dans le cas et »;

b) remplacer « qui se trouvent actuellement sous le coup d'un congé » par « se trouvant sous le coup d'un congé à la date d'entrée en vigueur de la loi ».

J. FONTEYNE

onderzoek, de beraadslaging en de uitspraak, en de minuut hiervan ondertekenen.

» De landelijke bijzitters worden door de Koning benoemd volgens de voordracht van de Minister van Landbouw, op candidaatlijsten, welke onderscheidenlijk worden voorgedragen door de pachtersorganisaties en door de eigenaars- of verpachtersorganisaties; een bijzitter wordt gekozen onder de kandidaten van de pachters, de andere onder de kandidaten van de eigenaars of verpachters.

» De Koning bepaalt de wijze van benoeming der landelijke bijzitters, hun bezoldiging en alle bijzonderheden in verband met de inrichting van hun ambt. »

B. Amendementen in bijkomende orde.

1^o Vierde alinea : het woord « vrederechter » te vervangen door « griffier ».

2^o Laatste alinea : het slot als volgt te wijzigen :
« en dan wordt zij, op verzoek van de winnende partij, ten laste van de verliezende partij gebracht »

ART. 13.

In de vierde alinea :

a) de woorden : « in het geval en » te doen wegvallen;

b) de woorden : « die thans het voorwerp van een opzegging zijn » te vervangen door « die het voorwerp zijn van een opzegging op de datum van inwerkingtreding der wet ».