

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1947-1948.

Wetsontwerp houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht**AMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE h. LAGAE.****ART. 8.**

Na alinea 3 van § 2 van dit artikel, de volgende bepaling in te lassen :

« Zelfs bij gebreke van dit beding, heeft de verpachter, ook indien hij een nieuw verkrijger is, het recht — van welk recht slechts één maal zal mogen gebruik gemaakt worden, — om, met het oog op het bouwen van een of meer woningen, te allen tijde, mits een opzegging van drie maanden en de betaling van de gewone vergoeding voor overnamen, de beschikking te vorderen over een perceel uit één stuk gelijk aan het tiende van het verhuurde goed, zonder dat dit perceel groter mag zijn dan 10 aren en waarvan de plaats eventueel door de rechter moet aangewezen worden in geval van betwisting, behoudens het recht voor de pachter op vergoeding indien het doel niet verwezenlijkt wordt binnen de termijn van een jaar. »

L. LAGAE.

Toelichting.

Het voorgesteld amendement strekt er toe te voorzien in de grote moeilijkheid welke thans bestaat om op de buiten bouwgrond te vinden. Hoe verrassend ook, de moeilijkheid is een feit en zij is begrijpelijk : er zijn wel gronden in groot aantal, doch wegens de lange duur van de landpacht en de verlengingen die toegestaan werden en die door de wet bekrachtigd worden, zijn die gronden niet beschikbaar.

De verpachter kan vanzelfsprekend opzegging geven om de beschikking over het goed te verkrijgen en om er op te bouwen, doch dergelijke oplos-

*Zie :**Gedr. St. van de Senaat :*

61 (Zitting 1947-1948) : Verslag;

95 en 96 (Zitting 1947-1948) : Amendementen.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1947-1948.

Projet de loi modifiant la législation sur le bail à ferme.**AMENDEMENT
PROPOSÉ PAR M. LAGAE.****ART. 8.**

Insérer, après l'alinéa 3 du § 2 de l'article, la disposition suivante :

« Même en l'absence de cette stipulation, le bailleur, fût-il un nouvel acquéreur, aura le droit, dont il ne pourra être fait usage qu'une fois, dans le but de l'érection d'une ou de plusieurs habitations, de réclamer en tout temps, moyennant un préavis de trois mois et le paiement de l'indemnité habituelle pour reprises, la disposition d'une parcelle d'un seul tenant égale au dixième du bien loué sans qu'elle puisse dépasser 10 ares et à localiser éventuellement par le juge en cas de contestation, sauf le droit du preneur à indemnité si le but n'est pas réalisé dans le délai d'une année. »

Justification.

L'amendement proposé tend à remédier à la grande difficulté existant actuellement de trouver à la campagne du terrain pour bâtir. Si étonnante qu'elle soit, la difficulté est réelle et elle est compréhensible : il y a bien des terrains en grand nombre, mais en raison de la longue durée du bail à ferme et des prorogations qui ont été accordées et que la loi consacre, ces terrains ne sont pas disponibles.

Le bailleur peut évidemment donner congé pour obtenir la disposition du bien loué et y bâtir, mais pareille solution sera souvent peu pratique parce

*Voir :**Documents du Sénat :*

61 (Session de 1947-1948) : Rapport ;

95 et 96 (Session de 1947-1948) : Amendements.

sing zal vaak weinig practisch zijn, omdat de pachter voor de voorgenomen bouw slechts een gedeelte van het gehuurde goed zal nodig hebben en geen gebruik zal hebben van het overige, en toch zal hij, daar hij de beschikking over het andere gedeelte bekomen heeft, verplicht zijn het zelf in bedrijf te nemen. Een opzegging voor slechts een gedeelte van het gehuurde goed zou trouwens niet geldig zijn zonder de toestemming van de pachter. Anderdeels is deze oplossing evenmin practisch, omdat de verpachter de verplichting zal hebben de opzegging twee jaar vooraf te geven en aldus twee jaar zal moeten wachten alvorens met het bouwen te kunnen aanvangen. Ten slotte, zal deze oplossing vaak niet verwezenlijkbaar zijn omdat zij, voor de verwezenlijking er van, tijdens de eerste negen jaar van gebruik van de pachter, het bij artikel 8, § 2, alinea 3, voorziene beding veronderstelt.

De bepaling van § 3 van hetzelfde artikel geeft geen gepaste oplossing, omdat daardoor enkel de eigenlijke bouwgronden beoogd worden die, door hun voordelige ligging, normaal bestemd zijn om bebouwd te worden. Doch de verpachter kan er belang bij hebben in volle buiten te bouwen, langs een aardeweg of een grintweg. In de huidige toestand is zulks hem onmogelijk zonder de hierboven uiteengezette bezwaren van de totale opzegging te ondergaan. Om dit te verhelpen, zou voor de verpachter het recht moeten voorzien worden om de beschikking over een gedeelte van het gehuurde goed, dat nodig is voor het bouwen van een of zelfs meer woningen, te vorderen en te bekomen, welk gedeelte forfaitair kan vastgesteld worden op 1/10 van het gehuurde goed, zonder 10 aren te mogen overschrijden. 's Lands belang, dat het bouwen van zeer vele huizen — er zijn er in België meer dan 300.000 tekort — dringend vergt, zou baat vinden bij die wijziging, die anderdeels de pachter niet kan benadelen, vermits het slechts gaat om het onttrekken van het genot van zeer kleine percelen.

Het amendement is aan de Verenigde Commissies voorgelegd geworden en genoot aldaar een gunstig onthaal, doch werd ten slotte verworpen omdat de oorspronkelijke tekst er van niet bepaalde dat van het recht, om de gedeeltelijke onttrekking van de pacht uit te oefenen, slechts éénmaal zou kunnen gebruik gemaakt worden, en dat het aldus aan de pacht onttrokken tiende uit één stuk zou moeten bestaan.

De indiener van het amendement heeft rekening gehouden met die bezwaren en de oorspronkelijke tekst, die aan de Verenigde Commissies was voorgelegd geworden, aangevuld door daarin ditmaal uitdrukkelijk te bepalen dat het recht van gedeeltelijke onttrekking slechts éénmaal zou kunnen uitgeoefend worden en dat het aan de pacht onttrokken tiende uit één stuk zou moeten zijn.

De redenen om welke de Verenigde Commissies de tekst verworpen hebben zijn aldus uit de weg geruimd en, aangezien de tegenstanders voldoening hebben gekregen, schijnt niets meer zich tegen de aanneming van het amendement te verzetten.

que, pour la construction qu'il projette, le bailleur n'aura souvent besoin que d'une partie du bien loué et n'aura pas l'usage du reste et que cependant, ayant obtenu la disposition de cette autre partie, il aura l'obligation de l'exploiter lui-même. Un congé visant seulement une partie du bien loué ne serait d'ailleurs pas valable sans assentiment du preneur. D'autre part, cette solution n'est pas pratique non plus parce que le bailleur aura l'obligation de donner congé deux ans à l'avance et devra ainsi attendre deux ans avant de pouvoir commencer à bâtir. Enfin, cette solution ne sera souvent pas réalisable parce qu'elle suppose, pour sa réalisation pendant les neuf premières années de l'occupation du preneur, la stipulation visée à l'article 8, § 2, alinéa 3.

La disposition du § 3 du même article ne fournit pas de solution adéquate parce qu'elle ne vise que les terrains à bâtir proprement dits qui, par leur situation avantageuse sont normalement destinés à devoir être bâtis. Or, le bailleur peut avoir intérêt à bâtir en pleine campagne, le long d'un chemin de terre ou d'un gravier. Dans la situation actuelle, cela lui est impossible sans subir les inconvénients du congé total exposés ci-dessus. Afin de remédier à ces inconvénients, il y aurait lieu de prévoir pour le bailleur le droit de réclamer et d'obtenir la disposition d'une partie du bien loué nécessaire à la construction d'une ou même de plusieurs habitations, cette partie pouvant être fixée forfaitairement au 1/10 du bien loué sans pouvoir dépasser 10 ares. L'intérêt national, qui exige impérieusement la construction de très nombreuses maisons — il en manque en Belgique plus de 300.000 — serait servi par cette modification et, d'autre part, ne peut guère préjudicier au preneur puisqu'il ne s'agit que du retrait de jouissance de parcelles infimes.

L'amendement a été soumis aux Commissions réunies et après y avoir bénéficié d'un accueil favorable, a été finalement rejeté parce que son texte originaire ne prévoyait pas que le droit d'exercer le retrait partiel du bail ne pourrait l'être qu'une seule fois et que le dixième ainsi retiré de la location devrait être d'un seul tenant.

L'auteur de l'amendement a tenu compte de ces objections et a complété le texte originaire soumis aux Commissions réunies en y prévoyant cette fois expressément que le droit de retrait partiel ne pourrait s'exercer qu'une seule fois et que le dixième retiré de la location devrait être d'un seul tenant.

Les motifs de rejet aux Commissions réunies se trouvant ainsi éliminés et les opposants ayant obtenu satisfaction, rien ne paraît plus faire obstacle à l'adoption de l'amendement.