

**SÉNAT DE BELGIQUE****BELGISCHE SENAAT**

SESSION DE 1950-1951.

ZITTING 1950-1951.

SÉANCE DU 5 JUIN 1951.

VERGADERING VAN 5 JUNI 1951.

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

**Verslag van de Verenigde Commissies van Landbouw en van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht.**

Présents : MM. ROLIN et MULLIE, présidents; ANCOT, CUSTERS, le comte d'ASPREMONT LYNDEN, MM. DESMEDT (R.), ESTIENNE, FRANCEN, HANQUET, KNOPS, LEYSEN, NIHOUL, PETIT, STREEL, VERMEYLEN; DERBAIX et BOUILLY, rapporteurs.

MESDAMES, MESSIEURS,

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Les Commissions réunies de la Justice et de l'Agriculture du Sénat ont procédé — pour la troisième fois — à l'examen du projet de loi modifiant la législation sur le bail à ferme. Elles y ont consacré cinq séances. Cet examen qui a pris pour base le texte adopté par la Chambre des Représentants en sa séance du 21 mars dernier (voir Document Sénat 1950-1951, n<sup>o</sup> 231), a porté non seulement sur les articles 3, 4, 11, 14, 15 et 20 du projet de loi, que le vote de la Chambre a modifiés, mais aussi sur plusieurs autres dispositions à l'endroit desquelles les Commissions réunies ont jugé indispensable soit de préciser l'interprétation qu'elles donnent aux textes adoptés, soit d'y apporter certaines corrections de forme et même quelques modifications de fond qui leur ont paru s'imposer.

De Verenigde Commissies van Justitie en van Landbouw van de Senaat onderzochten een derde maal het wetsontwerp houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht. Vijf vergaderingen werden daaraan gewijd. Het onderzoek geschiedde op grond van de door de Kamer ter vergadering van 21 Maart jl. aangenomen tekst (zie Gedr. St. Senaat, 1950-1951, n<sup>o</sup> 231) en sloeg niet enkel op de artikelen 3, 4, 11, 14, 15 en 20 die door de Kamer werden gewijzigd, maar tevens op verscheidene andere bepalingen in verband waarmee de Verenigde Commissies het nodig achtten hetzij nader te omschrijven welke interpretatie zij aan de goedgekeurde teksten hechten, hetzij er sommige vormverbeteringen en zelfs sommige nodig gebleken wijzigingen van de inhoud in aan te brengen.

**Examen des articles.****Artikelsgewijze onderzoek.**

ART. 1 et 2.

ART. 1 en 2.

*L'article premier* du projet de loi, qui consacre le principe de l'obligation de constater par un écrit le bail d'un bien rural et *l'article 2*, qui règle le droit de cession du bail d'un bien rural et de sa sous-location, n'ont subi aucune modification, ni donné lieu à aucune observation.

Het *eerste artikel* van het wetsontwerp, waarbij het beginsel van de verplichting, om de pacht van een landeigendom bij geschrift vast te stellen, wordt bevestigd, en *artikel 2*, waarbij het recht van overdracht van de pacht van een landeigendom en van de onderverhuur daarvan worden geregeld, zijn ongewijzigd gebleven en gaven geen aanleiding tot opmerkingen.

Voir :

Zie :

Document du Sénat :

Gedr. Stuk van de Senaat :

231 (Session de 1950-1951) : Projet réamendé par la Chambre des Représentants.

231 (Zitting 1950-1951) : Ontwerp opnieuw geamendeerd door de Kamer der Volksvertegenwoordigers.

## ART. 3.

*L'article 3 règle le sort du bail d'un bien rural, en cas du décès du preneur.*

Dans un paragraphe 1<sup>er</sup>, il maintient, sans y rien modifier quant au fond, les dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article 1742 du Code civil, lesquelles, nonobstant toutes conventions contraires antérieures au décès, reconnaissent aux héritiers et ayants droit du preneur décédé, le droit de renoncer à la continuation du bail, à la condition d'user de ce droit dans l'année qui suit le décès, et moyennant un congé avec préavis de trois mois, délai éventuellement prorogé de manière à mettre fin à l'occupation aux dates fixées pour la sortie par le bail ou par l'usage des lieux.

Dans son paragraphe 2, l'article 3 du projet de loi apporte une modification importante au régime consacré par l'article 1742 du Code civil réglant le droit du bailleur de mettre fin au bail en cas de décès du preneur. Le dit article 1742, déjà modifié sur ce point par la loi du 7 mars 1929, reconnaît au bailleur, qui s'était réservé cette faculté dans le bail, le droit de résilier le bail, en cas de décès du preneur, à la seule condition d'exercer le droit dans l'année suivant le décès, en donnant aux héritiers ou ayants-droit du preneur un congé avec préavis de deux ans.

L'article 3, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, du projet de loi voté par la Chambre modifie ce régime en adoptant une solution extrême et radicale : « Toute disposition par laquelle le bailleur se réserve le droit de résilier le bail en cas de décès du preneur, est réputée inexistante. » Le bailleur ne pourra donc jamais mettre fin au bail pour cause de décès du preneur. Il devra subir, nonobstant les stipulations du bail, la continuation de celui-ci par les héritiers ou ayants-droit, quels qu'ils soient, du preneur décédé.

Cette disposition nouvelle a fait l'objet, au sein des Commissions réunies, de sérieuses critiques; d'abord au nom de la logique, en ce qu'elle aboutit, si on la rapproche de celle prévue à l'article 2 visant le droit de cession du bail et de sous-location des biens ruraux, à ce résultat inadmissible : alors que, en cours de bail, le bailleur peut faire obstacle à toute cession de bail et sous-location au profit d'un tiers autre qu'un descendant direct du preneur, il ne pourrait, en cas de décès du dit preneur, s'opposer à la continuation du bail par l'un quelconque des héritiers de celui-ci et même par un étranger que le défunt aurait institué son ayant-droit en lui léguant le droit de continuer le bail après son décès. Rien ne pourrait justifier une disposition aussi outrancière. Il a été également souligné que pareil régime fournirait l'occasion de spéculations malsaines dans le chef du preneur, qui, en

## ART. 3.

*Artikel 3 regelt het lot van een landeigendom bij overlijden van de pachter.*

De eerste paragraaf ervan handhaaft, zonder wijzigingen wat de inhoud betreft, de bepalingen van de alinea's 2 en 3 van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij, niettegenstaande elke strijdige overeenkomst die dagtekent van vóór het overlijden, aan de erfgenamen en rechthebbenden van de overleden pachter het recht wordt toegekend om van de voortzetting van de pacht af te zien, mits zij van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgend op het overlijden en 3 maand te voren opzegging doen, welke termijn eventueel derwijze verlengd wordt dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of door de plaatselijke gewoonte.

Paragraaf 2 van artikel 3 van het wetsontwerp brengt een belangrijke wijziging in het stelsel, dat was ingevoerd bij artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek tot regeling van het recht van de verpachter om aan de pacht een einde te maken bij overlijden van de pachter. Bedoeld artikel 1742, dat op dit punt reeds gewijzigd werd bij de wet van 7 Maart 1929, kent aan de verpachter die zich in de pacht deze bevoegdheid heeft voorbehouden, het recht toe de pacht te verbreken bij overlijden van de pachter, met als enige voorwaarde dat hij van dit recht gebruik maakt binnen het jaar volgende op het overlijden, door aan de erfgenamen of rechthebbenden van de pachter twee jaar opzegging te doen.

Artikel 3, § 2, lid 1, van het door de Kamer goedgekeurd wetsontwerp wijzigt dit stelsel door een uiterste en radicale oplossing aan te nemen : « Elke bepaling, waarbij de verpachter zich het recht voorbehoudt om aan de pacht een einde te maken bij het overlijden van de pachter, wordt als onbestaande beschouwd ». De verpachter zal dus nooit een einde kunnen maken aan de pacht op grond van het overlijden van de pachter; hij moet, ondanks de bepalingen van de pacht, de voortzetting van de pacht door om het even welke erfgenamen of rechthebbenden, van de overleden pachter gedogen.

Die nieuwe bepaling gaf in de Verenigde Commissies aanleiding tot ernstige critiek; vooreerst uit naam van de logica, omdat die bepaling, indien men ze in verband brengt met het bepaalde in artikel 2 betreffende het recht van overdracht van de pacht en de onderverhuring van landeigendommen, dit onaanvaardbaar gevolg heeft : terwijl, in de loop van de pacht, de verpachter zich kan verzetten tegen elke overdracht van de pacht en onderverhuring ten gunste van een derde die geen rechtstreekse afstammeling van de pachter is, zou hij, bij overlijden van bedoelde pachter, zich niet kunnen verzetten tegen de voortzetting van de pacht door om het even welke van de erfgenamen van de pachter en zelfs door een buitenstaander die de overledene tot zijn rechthebbende zou gesteld hebben door hem het recht van de voortzetting der pacht na zijn overlijden te ver-

prévision de son décès, imposerait le paiement de lourdes indemnités au profit de sa succession, comme charge du legs à un tiers, de la jouissance de son bail.

Un amendement proposé par un membre et qui a recueilli l'adhésion unanime des Commissions réunies, adopte une solution moins radicale et plus équitable : à la condition qu'il se soit réservé le droit de résilier le bail en cas de décès du preneur, le bailleur pourra user de ce droit vis-à-vis des héritiers et ayants-droit du preneur autres que ses descendants, enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les ascendants et descendants de celui-ci, ses frères et sœurs, beaux-frères et belles-sœurs et neveux et nièces.

Seuls, les héritiers et ayants-droit du preneur énumérés ci-dessus auront toujours, quelles que soient les stipulations du bail, le droit de continuer le bail du preneur décédé.

Les deux derniers alinéas du § 2 de l'article 3 ont été maintenus, mais le texte adopté par la Chambre a été complété afin d'en préciser l'interprétation. Elle peut se résumer comme suit :

En cas de décès du preneur, ses héritiers ou ayants droit sont tenus indivisiblement de toutes les obligations et des dettes éventuelles résultant du bail, antérieures à l'ouverture de la succession. C'est l'application des principes de droit commun.

En ce qui concerne les obligations résultant du bail, postérieures à l'ouverture de la succession, celui d'entre les héritiers ou ayants droit du preneur décédé qui continue l'exploitation du bien loué, est tenu, seul et pour le tout, vis-à-vis du bailleur des dites obligations. Et, si cette exploitation est continuée en commun, les héritiers et ayants droit qui y participent, sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur.

Il va de soi qu'en toute hypothèse, le bailleur conserve tous les droits que lui confère le privilège agricole prévu à l'article 20 de la loi hypothécaire et qu'il lui appartient de les exercer sur la totalité des fruits, récoltes, matériel et cheptel constituant sa garantie, même dans le cas où les héritiers et ayants droit, étrangers à l'exploitation, possèdent des droits quelconques sur les dits biens.

Les dispositions reprises aux deux derniers alinéas de l'article 3 commentées ci-dessus, s'appliquent non seulement au cas prévu à l'alinéa précédent, mais aussi dans l'hypothèse où, selon la règle du droit commun prévue au premier alinéa de l'arti-

maker. Niets kan een zo scherpe bepaling verantwoordelijk. Er werd eveneens op gewezen dat zulk stelsel gelegenheid zou bieden tot ongezone speculaties in hoofde van de pachter, die, in het vooruitzicht van zijn overlijden, zware vergoedingen zou doen betalen voor zijn nalatenschap, als last voor het vermaken aan een derde van het genot van zijn pacht.

Een door een lid voorgesteld amendement dat de eenparige instemming van de Verenigde Commissies wegdroeg, aanvaardt een minder radicale en meer billijke oplossing : op voorwaarde dat hij zich het recht heeft voorbehouden om de pacht te verbreken bij overlijden van de pachter, kan de verpachter van dit recht gebruik maken tegenover de erfgenamen en rechthebbenden van de pachter, behalve tegenover zijn afstammelingen, aangenomen kinderen, zijn ascendenten, zijn echtgenoot, dezes ascendenten en afstammelingen, zijn broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters, neven en nichten.

Alleen de hierboven opgenoemde erfgenamen en rechthebbenden van de pachter zullen altijd, welke ook de bedingen van de pacht zijn, het recht hebben om de pacht van de overleden pachter voort te zetten.

De laatste twee alinea's van § 2 van artikel 3 bleven gehandhaafd, maar de door de Kamer aangenomen tekst werd aangevuld om de interpretatie ervan scherper te omschrijven. Deze kan samengevat worden als volgt :

In geval van overlijden van de pachter zijn diens erfgenamen of rechthebbenden op ondeelbare wijze aansprakelijk voor alle verplichtingen en gebeurlijke schulden die voortspruiten uit de pacht en die dagtekenen van vóór het openvallen van de nalatenschap. Dit is de toepassing van een beginsel van het gemeen recht.

Voor de verplichtingen voortspruitend uit de pacht die dagtekenen van na het openvallen van de nalatenschap, is diegene van de erfgenamen of rechthebbenden van de overleden pachter, die de exploitatie van het gepacht goed voortzet, alleen en voor het geheel aansprakelijk tegenover de verpachter voor voornoemde verplichtingen. En indien het bedrijf in gemeenschap wordt voortgezet, zijn de erfgenamen en rechthebbenden die daaraan deelnemen hoofdelijk verantwoordelijk tegenover de verpachter.

Het spreekt vanzelf dat, in elke veronderstelling, de verpachter alle rechten behoudt die hem toegekend zijn door het landbouwvoorrecht gesteld in artikel 20 van de hypotheekwet en dat hij bevoegd is om ze uit te oefenen op het geheel van de vruchten, oogsten, materieel en veestapel welke zijn waarborg uitmaken, zelfs ingeval de erfgenamen en rechthebbenden die niet aan het bedrijf deelnemen, enig recht op bedoelde goederen bezitten.

De hierboven gecommentarieerde bepalingen van de twee laatste alinea's van artikel 3 zijn niet alleen toepasselijk in het geval waarvan sprake in de vorige alinea, maar eveneens in de veronderstelling dat, volgens de regel van het gemeen recht gesteld in

cle 1742 du Code civil, le droit à la continuation du bail est recueilli par l'ensemble de la succession du preneur décédé, soit que le bailleur ne se soit pas réservé la faculté de résiliation dans le cas du dit décès, soit qu'il n'ait pas fait usage de la faculté lui réservée.

Un amendement proposé et adopté par les Commissions réunies maintient, à l'encontre du texte voté par la Chambre, le dernier alinéa ainsi conçu de l'article 1742 du Code civil : « Les dispositions des alinéas qui précèdent sont applicables, nonobstant toutes conventions contraires antérieures au décès. »

Cette disposition attribue en termes exprès un caractère impératif, limité à la période antérieure au décès, à l'ensemble des dispositions de l'article 1742 nouveau du Code civil réglant le sort du bail en cas de décès de l'un des contractants.

Il est peut-être utile de résumer ici la portée des dispositions de l'article 1742 du Code Civil, ainsi modifié suivant le texte de l'article 3 adopté par les Commissions réunies :

*Dans le cas du décès du bailleur :* Rien n'est modifié à la règle du droit commun reprise à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 1742 du Code Civil, suivant laquelle le bail continue, les héritiers ou ayants droit du bailleur décédé succédant aux droits et obligations de leur auteur résultant du bail.

*Dans le cas du décès du preneur :* Les alinéas 2 et 3 de l'article 1742 reconnaissent aux héritiers et ayants droit du preneur décédé le droit absolu de renoncer à la continuation du bail, à la condition d'user de cette faculté dans l'année qui suit le décès, en donnant un congé qui sortira ses effets trois mois après sa date.

L'alinéa 4 nouveau de l'article 1742, qui règle le droit des héritiers et ayants droit du preneur de continuer le bail, prévoit deux hypothèses :

1. Au cas où le bailleur s'est réservé le droit de résilier le bail, à la mort du preneur, il ne peut exercer ce droit que vis-à-vis des héritiers et ayants droit du preneur autres que ses descendants, enfants adoptifs, ascendants, son conjoint, les descendants et ascendants de celui-ci, ses frères et sœurs, beaux-frères et belles-sœurs, neveux et nièces, lesquels sont toujours en droit de continuer le bail.

En présence de tous autres héritiers et ayants droit du preneur, il peut être mis fin au bail, moyennant un congé de deux ans que le bailleur a la faculté de donner dans l'année qui suit le décès.

de eerste alinea van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek, het recht op de voortzetting van de pacht verkregen is door het geheel van de nalatenscha van de overleden pachter, hetzij doordat de verpachter zich het recht van verbreking bij overlijden van de pachter niet heeft voorbehouden, hetzij omdat hij van de hem voorbehouden bevoegdheid geen gebruik heeft gemaakt.

Een door de Verenigde Commissies voorgesteld en aanvaard amendement, handhaaft, in strijd met de door de Kamer aangenomen tekst, de laatste alinea van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek luidende : « De bepalingen van de vorige alinea worden toegepast niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten die dagtekenen van vóór het overlijden. »

Door die bepaling wordt, in uitdrukkelijke bewoordingen en enkel voor het tijdperk van vóór het overlijden, een gebiedend karakter verleend aan het geheel der bepalingen van artikel 1742 (nieuw) van het Burgerlijk Wetboek, waarbij het lot van de pacht bij overlijden van één van partijen geregeld wordt.

Het ware wellicht doelmatig hier even de strekking toe te lichten van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek, dat gewijzigd wordt volgens de tekst van artikel 3, zoals aangenomen door de Verenigde Commissies :

*Bij overlijden van de verpachter :* Geen verandering in de gemeenterechlijke regel, die neergelegd is in het 1<sup>ste</sup> lid van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek en volgens welke de pacht voortgaat op de erfgenamen of rechthebbenden van de overleden verpachter in de aan de pacht verbonden rechten en plichten van hun rechtsvoorgangetreden.

*Bij overlijden van de pachter :* Het 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> lid van artikel 1742 kennen aan de erfgenamen en rechthebbenden van de overleden pachter het volstrekte recht toe om van de pacht af te zien, op voorwaarde dat zij zulks doen binnen één jaar na het overlijden, en dat zij een opzegging doen die drie maanden na haar datum uitwerking heeft.

Het 4<sup>e</sup> lid (nieuw) van artikel 1742, betreffend het recht van de erfgenamen en rechthebbenden van de pachter om de pacht voort te zetten, voorziet in twee hypothesen :

1. Ingeval de verpachter zich het recht heeft voorbehouden, om de pacht te verbreken bij overlijden van de pachter, kan hij dat recht uitoefenen ten opzichte van de erfgenamen en rechthebbenden van de pachter, met uitzondering van diens afstammelingen, aangenomen kinderen, ascendenten, zijn echtgenoot, de descendenten en ascendenten van deze, zijn broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters, neven en nichten, die steeds de pacht mogen voortzetten;

Ten overstaan van alle andere erfgenamen en rechthebbenden van de pachter, kan hij aan de pacht een einde maken, mits opzegging van twee jaar, hetgeen de verpachter mag doen binnen een jaar na het overlijden.

2. Au cas où le bailleur ne s'est pas réservé le droit de résilier le bail en cas de décès du preneur, ou si, s'étant réservé cette faculté, il n'en a pas fait usage les héritiers ou ayants droit, quels qu'ils soient, sont en droit de continuer le bail.

Dans ce cas, les alinéas 5 et 6 de l'article 1742 règlent comme suit les obligations des héritiers ou ayants droit, continuateurs du bail :

a) Celui d'entre les héritiers ou ayants droit du preneur décédé qui continue l'exploitation du bien loué est tenu, seul et pour le tout, vis-à-vis du bailleur, des obligations résultant du bail et postérieures au décès;

b) Si cette exploitation est continuée en commun, les héritiers ou ayants droit qui y participent sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur.

Enfin, le dernier alinéa de l'article 1742 stipule qu'il ne peut être dérogé à ces diverses dispositions de l'article 1742 que postérieurement au décès.

#### ART. 4.

L'article 4 du projet de loi, qui remplace le second alinéa de l'article 1748 du Code Civil, assure la protection du fermier-locataire, en cas d'aliénation du bien loué.

Le texte nouveau voté par la Chambre n'apporte aucun changement aux principes juridiques adoptés en la matière par le projet de loi initial sur le bail à ferme, mais il en modifie les conditions d'application sur deux points importants : Et tout d'abord, à l'endroit des conditions dans lesquelles l'acquéreur, lorsqu'il se trouve en présence d'une occupation sans bail, ou en vertu d'un bail sans date certaine antérieure à la vente, ou encore d'un bail réservant la faculté d'expulsion en cas de vente, peut expulser l'occupant pour exploiter par lui-même ou par ses ayants droit; les conditions sont différentes suivant que l'acquisition a lieu au cours d'une première ou d'une seconde période d'occupation du fermier locataire.

Pendant la première période d'occupation, l'expulsion du fermier locataire ne peut avoir lieu qu'en vue de l'exploitation du bien loué par l'acquéreur, son conjoint et les descendants de l'un et l'autre, tandis que, pendant la seconde période d'occupation, l'expulsion peut également avoir lieu pour cause d'exploitation par les enfants adoptifs de l'acquéreur, les ascendants de l'acquéreur et ceux de son conjoint, les frères et sœurs, beaux-frères et belles-sœurs, neveux et nièces de l'acquéreur.

Bien qu'entraînant certaine complication, cette différence de régime, qui se justifie dans son principe et renforce l'efficacité des mesures de protection du fermier en cas de vente, n'a pas soulevé d'objection au sein des Commissions réunies.

2. Ingeval de verpachter zich niet het recht heeft voorbehouden om de pacht te verbreken bij overlijden van de pachter, of indien hij zich dit recht wil voorbehouden, maar er geen gebruik van gemaakt heeft, mogen de erfgenamen of rechthebbenden, hoe ook genaamd, de pacht voortzetten.

In dat geval regelen de alinea's 5 en 6 van artikel 1742 de plichten van de erfgenamen of rechthebbenden, die de pacht voortzetten, als volgt :

a) De erfgenaam of rechthebbende van de overleden pachter, die het pachtgoed verder exploiteert, is jegens de verpachter geheel alleen gehouden tot nakoming van alle verbintenissen die na het overlijden uit de pacht voortvloeien;

b) Wordt het bedrijf gemeenschappelijk voortgezet, dan zijn de erfgenamen of rechthebbenden, die er aan deelnemen, hoofdelijk verbonden jegens de verpachter.

Ten slotte bepaalt het laatste lid van artikel 1742 dat van deze verschillende regelen van artikel 1742 niet mag worden afgeweken dan na het overlijden.

#### ART. 4.

Artikel 4 van het wetsontwerp, dat in de plaats komt van het 2<sup>e</sup> lid van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek, beschermt de pachter bij vervreemding van het pachtgoed.

De nieuwe tekst van de Kamer brengt geen wijziging in de juridische beginselen, zoals deze neergelegd waren in het aanvankelijk wetsontwerp op de landpacht, doch hij verandert op twee belangrijke punten de voorwaarden van toepassing : in de eerste plaats mag de koper thans, wanneer hij te doen heeft met een ingebruikneming zonder pacht, of krachtens een pacht zonder vaste datum vóór de verkoop, of een pachtvereenkomst waarin de uitzetting voorbehouden wordt in geval van verkoop, de gebruiker uitzetten om het goed zelf in bedrijf te nemen of door zijn rechthebbenden te laten in bedrijf nemen : deze voorwaarden verschillen al naar de verkrijging plaats heeft in de loop van de eerste of de tweede gebruiksperiode van de pachter.

In de eerste gebruiksperiode kan de pachter slechts uitgezet worden met het oog op inbedrijfneming van het pachtgoed door de verkrijger, diens echtgenoot, en beider afstammelingen, terwijl in de tweede gebruiksperiode de pachter ook uitgezet kan worden met het oog op inbedrijfneming door de aangenomen kinderen van de verkrijger, de ascendenten van de verkrijger en die van zijn echtgenoot, de broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters, neven en nichten van de verkrijger.

Hoewel deze dubbele regeling, die principieel verantwoord is en de maatregelen ter bescherming van de pachter in geval van verkoop nog doeltreffender maakt, tot enige verwikkeling leidt hebben de Verenigde Commissies er geen bezwaar tegen gemaakt.

L'établissement de ces régimes différents, selon les périodes d'occupation, a amené la Chambre à préciser dans un alinéa 4, les modes de preuve, à défaut d'écrit, de la date initiale d'occupation du fermier locataire. Votre Commission a estimé cette disposition nouvelle reprise à l'alinéa 4 de l'article 4, superflue, comme faisant double emploi avec celles prévues à l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi et à l'article 20 visant les dispositions transitoires.

Elles proposent la suppression pure et simple du dit alinéa 4.

La Chambre a modifié sur un autre point le texte précédemment adopté de l'article 4; c'est à l'endroit des sanctions prévues au 5<sup>me</sup> alinéa du dit article, contre l'acquéreur qui, ayant expulsé le fermier-locataire, en vue d'exploiter par lui-même ou par ses ayants droit, n'a pas commencé l'exploitation dans les six mois du départ du fermier et ne l'a pas continuée pendant six années. Le fermier ainsi indûment évincé, peut réclamer des dommages-intérêts et sa réintégration dans les biens loués.

La Chambre, en vue de renforcer la position du fermier dans le litige pouvant résulter de l'usage abusif par l'acquéreur de ce droit d'expulsion, a introduit, sous l'alinéa 6, une disposition nouvelle ainsi conçue: « Si cette exploitation (par l'acquéreur qui a expulsé le fermier locataire) est contestée, la preuve doit en être faite par le bailleur ».

Il a paru de toute évidence aux Commissions réunies, que le terme « bailleur » est ici employé par erreur, au lieu de « l'acquéreur ».

En effet, la contestation dont s'agit, est relative à l'exploitation par l'acquéreur du bien qu'il a acquis. Elle a trait au point de départ, à la durée et au caractère personnel et effectif de cette exploitation; elle met donc en présence le preneur expulsé et l'acquéreur qui a pris possession du bien. Le bailleur n'y intervient en aucune façon.

D'autre part, les motifs graves susceptibles d'écarter les sanctions prévues par la loi — les dommages-intérêts et la réintégration — sont des faits et des circonstances personnels à l'acquéreur et complètement étrangers au bailleur.

C'est donc bien de l'acquéreur qu'il s'agit et nullement du bailleur.

Il semble d'ailleurs résulter clairement des termes mêmes du rapport à la Chambre (Document 1950-1951, n° 373, page 3) que le texte ici critiqué est la reproduction textuelle d'une disposition analogue reprise à l'article 11, où il s'agit bien du bailleur, disposition qui a été reprise telle quelle, à l'article 4, qui nous occupe, sans que, par pure inadvertance, on ait remplacé le terme « bailleur » par « l'acquéreur ».

Vos Commissions réunies ont donc rectifié cette erreur.

Après avoir écarté un amendement tendant à assurer en toute hypothèse au preneur, en cas de vente du bien loué, l'achèvement de la période

De invoering van een verschillende regelin volgens de gebruiksperioden, heeft de Kamer erto gebracht in een 4<sup>e</sup> lid te bepalen hoe, bij gebrek van geschrift, de datum van eerste ingebruikneming door de pachter moet bewezen worden. Uw Commissies achtten deze nieuwe bepaling, opgenomen als 4<sup>e</sup> lid van artikel 4, overbodig, omdat ze reed voorkomt in artikel 1 van het wetsontwerp en in artikel 20 bij de overgangsbepalingen.

Zij stellen voor, dat 4<sup>e</sup> lid zonder meer te late wegvallen.

De Kamer heeft de vroeger aangenomen teks van artikel 4 ook op een ander punt gewijzigd nl. waar het gaat over de sancties in het 5<sup>e</sup> lid van dat artikel tegen de verkrijger die, na uitzetting van de pachter om het goed zelf in bedrijf te nemen of door zijn rechthebbenden te laten in bedrijf nemen, dit niet gedaan heeft binnen zes maander na het vertrek van de pachter of het bedrijf nie zes jaar lang heeft voortgezet. De aldus onrechtmatig uitgezette pachter kan schadevergoeding er terugkeer op het pachtgoed eisen.

De Kamer heeft, ter versterking van de positie van de pachter in het geschil, dat kan ontstaan als gevolg van misbruik van het uitzettingsrecht door de verkrijger, onder alinea 6 een nieuwe bepaling opgenomen, luidende: « Indien deze inbedrijfneming (door de verkrijger die de pachter uitgezet heeft) wordt betwist, dan moet het bewijs daarvan worden geleverd door de « verpachter ».

Het leek de Verenigde Commissies overduidelijk, dat de term « verpachter » hier verkeerdelijk gebruikt is voor « verkrijger ».

Immers, de bedoelde betwisting houdt verband met de inbedrijfneming van het goed door de verkrijger. Zij houdt verband met de begindatum, de duur en het persoonlijk en effectief karakter van die inbedrijfneming; zij stelt tegenover elkaar de uitgezette pachter en de verkrijger, die bezit genomen heeft van het goed. De verpachter komt daar in genen dele tussen.

Daarnaast zijn de zwaarwichtige redenen, die de in de wet gestelde sancties — schadevergoeding en terugkeer — kunnen te niet doen, feiten en omstandigheden, die de verkrijger eigen zijn en in 't geheel niets te maken hebben met de verpachter.

Het betreft hier dus wel de verkrijger, niet de verpachter.

Dit schijnt overigens zeer duidelijk te volgen uit het verslag van de Kamer (Gedr. St., 1950-1951, n° 373, blz. 3), waarin gezegd wordt, dat de hier behandelde tekst een woordelijke weergave is van een gelijkaardige bepaling in artikel 11, waar het wel degelijk gaat over de verpachter, en welke bepaling als dusdanig overgenomen is in artikel 4, zonder dat, door loutere vergetelheid, het woord « verpachter » vervangen werd door « verkrijger ».

De Verenigde Commissies hebben die fout dus verbeterd.

Na verwerping van een amendement, volgens hetwelk de pachter bij verkoop van het pachtgoed in ieder geval op het goed mocht blijven tot het

d'occupation en cours au moment de la vente, les Commissions réunies revoyant l'ensemble des dispositions de l'article 4 modifiées comme dit ci-dessus, y ont apporté quelques modifications de texte, qui lui ont paru s'imposer, pour mettre le présent article en parfaite concordance avec les dispositions de l'article 11 fixant les règles de la durée du bail rural et aussi en vue d'écarter toute ambiguïté et d'assurer une rédaction plus claire et plus juridique.

Deux de ces modifications visent le texte du deuxième alinéa de l'article 4. La première simplifie le texte en supprimant une inexactitude juridique et une redondance inutile déjà signalées, en remplaçant les termes « dans le cas de bail n'ayant ni forme authentique ni date certaine » par « dans le cas où il n'y a pas de bail ayant date certaine antérieure à la vente. » En effet, juridiquement, ce n'est pas le caractère authentique du bail, ni d'un acte quelconque, qui le rend opposable au tiers, en l'espèce à l'acquéreur; c'est uniquement le fait que le bail, qu'il soit authentique ou sous seing privé, a date certaine antérieure à la vente. Cette formule, adoptée par les Commissions, est d'ailleurs la seule rigoureusement exacte, et la seule qui puisse s'appliquer au cas fréquent de l'occupation sans bail. Il importe, des lors qu'ici, comme il a été fait dans une disposition identique de la loi récente sur les baux commerciaux corrigée dans ce sens, on s'en tienne à la seule notion juridiquement correcte et précise, du « bail ayant date certaine antérieure à la vente. »

La seconde modification vise, dans le même deuxième alinéa, les termes « avant l'expiration de la première période de neuf ans en cours, au moment de la vente... » Il y a dans ce texte une erreur incontestable : il résulte en effet de la disposition reprise à l'article 11, § 2, I, fixant la durée du bail des biens ruraux, que la première période d'occupation est obligatoirement d'une durée *minima* de neuf années et peut parfaitement excéder neuf années.

Pour ne pas contredire cette règle essentielle de la législation nouvelle, les Commissions ont substitué aux termes critiqués, les suivants : « avant l'expiration de la première période d'occupation en cours, au moment de la vente. »

Une dernière modification apportée par les Commissions à l'article 4, vise le troisième alinéa, où elles ont estimé plus juridique de remplacer les termes « L'acquéreur... ne peut plus expulser le fermier » par « ne peut plus résilier le bail. »

En effet, le « droit qui appartient au bailleur originaire en vertu de l'article 1775 » du Code Civil n'est pas, juridiquement parlant, le droit « d'expulser » l'occupant, mais bien le droit, dans des conditions précisées par le dit article, de « résilier le bail ».

einde van de gebruiksperiode, die ten tijde van de verkoop aan de gang is, hebben de Verenigde Commissies bij een herziening van de gezamenlijke bepalingen van het aldus gewijzigde artikel 4 daarin enkele tekstveranderingen aangebracht, om dit artikel volkomen in overeenstemming te brengen met artikel 11, waarin de duur van de landpacht geregeld wordt, om elke dubbelzinnigheid te voorkomen en een duidelijker en meer juridische tekst te verkrijgen.

Twee van die wijzigingen betreffen de tekst van lid 2 van artikel 4. De eerste vereenvoudigt die tekst door het weglaten van een juridische onnauwkeurigheid en een nutteloze bepaling waarop reeds werd gewezen, waar zij de woorden « wanneer de pacht noch authentieke vorm noch vaste datum heeft » vervangt door « wanneer er geen pacht met vast datum, van vóór de verkoop dagtekenend bestaat ». Immers, rechtskundig gezien is het niet door het authentiek karakter van de pacht, noch van enige akte, dat daarop een beroep mag gedaan worden tegen een derde, in onderhavig geval tegen de verkrijger, doch alleen door het feit dat de pacht, ongeacht of zij authentiek of onderhands is, een vaste datum heeft, dagtekenend van vóór de verkoop. Deze door de Commissies aanvaarde formule is trouwens de enige die stipt nauwkeurig is, de enige die kan toegepast worden in het vaak voorkomend geval van ingebruikneming zonder pacht. Men dient zich hier dan ook, zoals zulks reeds gebeurd is voor een overeenkomstige bepaling van de onlangs goedgestemde wet op de handelshuur-overeenkomsten die in deze zin werd verbeterd, te houden aan het enige juridisch juiste begrip van de « huur met vaste datum dagtekenend van vóór de verkoop. »

De tweede wijziging betreft, in hetzelfde lid 2, de woorden « vóór het verstrijken van de eerste bij de verkoop lopende negenjarige termijn ». Deze tekst bevat onbetwistbaar een vergissing : immers, uit de bepaling van artikel 11, § 2, I, waarbij de duur van de pacht van landeigendommen wordt vastgesteld, volgt dat de eerste termijn van ingebruikneming een *minimumduur* van 9 jaar heeft en beslist meer dan 9 jaar kan bedragen.

Om niet in tegenspraak te zijn met deze hoofdregel van de nieuwe wetgeving, hebben de Verenigde Commissies de betwiste woorden vervangen door : « vóór het verstrijken van de eerste bij de verkoop lopende termijn van ingebruikneming. »

Een laatste wijziging door de Commissies in artikel 4 gebracht betreft lid 3, waar zij het juridisch geoordeeld hebben de woorden « De verkrijger..... kan de pacht niet meer uitzetten » te vervangen door « kan de pacht niet meer verbreken ».

Immers, het recht dat op grond van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek aan de oorspronkelijke verpachter toebehoort is, juridisch gesproken, niet het recht de ingebruiknemer « uit te zetten », maar wel het recht, onder de bij dit artikel bepaalde voorwaarden, « de pacht te verbreken ».

L'acquéreur, qui n'a pas usé de la faculté exceptionnelle, que lui confère comme tel l'alinéa 2, d'expulser l'occupant, ne dispose plus que des droits du bailleur originaire, c'est-à-dire en l'occurrence du droit de résilier le bail aux époques et dans les conditions prévues à l'article 1775.

## ART. 5 à 10.

*Les articles 5 à 10 inclus du projet de loi, maintenus dans leur texte ancien, n'ont donné lieu à aucune observation.*

## ART. 11.

C'est à l'article 11, qui remplace le § 2 de l'article 1774 du Code Civil, que figurent les modifications essentielles apportées par la Chambre au régime de la durée des baux des biens ruraux.

Celle-ci est fixée par deux dispositions inscrites à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 11. Elles se complètent par une troisième disposition figurant à l'article 15.

Ces dispositions aboutissent au régime suivant :

- La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans, s'il s'agit d'une première occupation;
- A l'expiration de la première occupation, le bail continue par une nouvelle période de neuf ans, si les parties n'ont pas donné le congé prévu à l'article 1775;
- A l'expiration de la deuxième occupation et, à défaut du congé prévu à l'article 1775, le bail continu pour une période indéterminée à laquelle il peut être mis fin par un congé de deux ans, conforme au prescrit de l'article 1775.

Tel est le nouveau régime adopté par la Chambre.

Non sans que certains Commissaires aient émis de vifs regrets que le régime de durée des baux ruraux adopté par le Sénat ait été écarté par le vote de la Chambre, les Commissions réunies, désireuses de concilier les points de vue et d'aboutir sans plus de nouveau retard à une solution impartialement attendue, se sont finalement ralliées au régime adopté par la Chambre; mais elles ont tenu à fixer de façon précise la portée des textes leur soumis.

Une controverse s'est engagée sur le point de savoir si la continuation du bail pour une seconde période d'une durée de neuf années était de droit dans tous les cas, même lorsque la première occupation avait une durée excédant neuf années.

De verkrijger die geen gebruik heeft gemaakt van het hem als dusdanig bij lid 2 toegekende buitengewone recht om de ingebruiknemer uit te zetten, beschikt nog enkel over de rechten van de oorspronkelijke verpachter, d.w.z. in onderhavig geval het recht om de pacht te verbreken op de tijdstippen en onder de voorwaarden als bepaald bij artikel 1775.

## ART. 5 tot 10.

*De artikelen 5 tot en met 10 bleven in hun vroegere tekst behouden en gaven geen aanleiding tot opmerkingen.*

## ART. 11.

*Artikel 11, dat § 2 van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek vervangt bevat de voornaamste wijzigingen die door de Kamer gebracht werden in de duur van de landpacht.*

Die duur is vastgesteld door twee bepalingen die voorkomen in het eerste lid van artikel 11. Zij worden aangevuld door een derde bepaling, welke voorkomt in artikel 15.

Die bepalingen leiden tot het volgend stelsel :

- De duur van de pacht mag niet minder zijn dan negen jaar, wanneer het een eerste ingebruikneming geldt;
- Bij het verstrijken van de eerste ingebruikneming, gaat de pacht voort voor een nieuwe termijn van negen jaar, indien partijen de bij artikel 1775 voorziene opzegging niet gedaan hebben;
- Bij het verstrijken van de tweede ingebruikneming, en bij ontstentenis van de opzegging waarvan sprake in artikel 1775, gaat de pacht voort voor een onbepaalde termijn, waaraan een einde kan worden gemaakt door een opzegging van twee jaar overeenkomstig het bepaalde in artikel 1775.

Zulks is het nieuwe stelsel dat door de Kamer werd aangenomen.

Niet zonder dat enkele commissieleden levendig hadden betreurd dat het stelsel van de duur der landpachten zoals het door de Senaat was aanvaard, door de Kamer werd afgewezen, zijn de Verenigde Commissies, ten einde de standpunten overeen te brengen en zonder verdere vertraging een met ongeduld verwachte oplossing tot stand te brengen, ten slotte het door de Kamer aanvaarde stelsel bijgetreden; maar zij hebben er aan gehouden de draagwijdte van de hun voorgelegde teksten nauwkeurig te omschrijven.

Een betwisting ontstond over de vraag of de voortzetting van de pacht voor een tweede termijn van negen jaar rechtelijk is in alle gevallen, zelfs wanneer de eerste ingebruikneming een duur had van meer dan negen jaar.

Les Commissions ont estimé que le texte adopté par la Chambre consacre une règle absolue et sans exception : la prorogation légale pour une période de neuf ans, quelle qu'ait été la durée, excédant neuf années, de la première occupation.

Un amendement a été déposé tendant à atténuer cette règle et à ne rendre la prorogation légale de neuf années obligatoire, que dans le cas où la première occupation a eu une durée inférieure à dix-huit ans. Cet amendement a été rejeté par 12 voix contre 3.

Dans les quatre alinéas suivants et sous un chiffre II du même article 11, il est prévu en faveur du bailleur une dérogation possible aux règles fixées à l'alinéa 1<sup>er</sup> pour la durée du bail : Le bail peut prévoir que le bailleur aura la faculté de résilier le bail anticipativement, en vue d'exploiter le bien loué par lui-même ou par ses ayants droit.

Et la Chambre a adopté ici, quant au droit du bailleur de résilier le bail, le même régime que celui prévu à l'article 4 vis-à-vis de l'acquéreur du bien loué, à l'endroit de l'expulsion de l'occupant : Pendant la première période d'occupation, la résiliation du bail au profit du bailleur ne peut avoir lieu, si elle est expressément prévue dans le bail, qu'en vue de l'exploitation du bien loué par le bailleur lui-même par son conjoint ou par les descendants de l'un et l'autre.

Pendant la seconde période d'occupation, pareille résiliation peut avoir lieu également en vue de l'exploitation du bien loué par les enfants adoptifs du bailleur, les ascendants du bailleur et de son conjoint, les frères et sœurs, beaux-frères et belles-sœurs, neveux et nièces du bailleur.

Enfin, une disposition identique à celle prévue à l'article 4 assure au fermier-locataire les mêmes garanties — les dommages-intérêts et la réintégration — pour le cas où l'exploitation du bailleur, en suite de la résiliation du bail, ne remplit pas les conditions prévues par la loi; ici encore ces sanctions sont complétées par une disposition spéciale prévoyant qu'en cas de contestation au sujet de l'exploitation du bailleur, c'est à ce dernier qu'il incombera de faire la preuve que cette exploitation remplit les conditions légales.

Les Commissions réunies se sont ralliées unanimement à ces dispositions, mais pour les motifs indiqués déjà sous l'article 4, elles en ont modifié le texte sur deux points : Au premier alinéa du chiffre II, elles ont supprimé l'indication de la durée de neuf ans de la première période d'occupation; cela s'impose puisque, ainsi qu'il est stipulé de façon expresse au premier alinéa de l'article 11, la première période d'occupation peut avoir une

De Commissies oordeelden dat de door de Kamer aanvaarde tekst een absolute regel, zonder uitzonderingen, vestigt : de wettelijke verlenging voor een termijn van negen jaar, welke ook de duur, boven de negen jaar, van het eerste gebruik was.

Een amendement werd ingediend om deze regels te verzachten en om de wettelijke verlenging van negen jaar slechts verplicht te stellen in de gevallen waarin het eerste gebruik een duur van minder dan achttien jaar heeft gehad. Dit amendement werd met 12 tegen 3 stemmen verworpen.

In de vier volgende alinea's en onder een cijfer II van hetzelfde artikel 11 wordt, ten gunste van de verpachter, een mogelijke afwijking van de in het eerste lid voor de duur van de pacht gestelde regelen vermeld. In de pacht kan bedongen worden dat de verhuurder het recht zal hebben om de pacht vóór het verstrijken van de termijn te verbreken ten einde het goed zelf of door zijn rechthebbers in bedrijf te nemen.

En de Kamer heeft hier, wat betreft het recht van de verpachter om de pacht te verbreken, hetzelfde stelsel aangenomen als dat hetwelk voorzien is in artikel 4 tegenover de verkrijger van het gehuurde goed in zake de uitzetting van de ingebruiknemer. Tijdens de eerste termijn van ingebruikneming kan de verbreking van de pacht ten voordele van de verpachter niet plaats hebben, indien zij uitdrukkelijk bedongen is in de pacht, tenzij met het oog op de inbedrijfneming van het gepachte goed door de verpachter zelf, door dezes echtgenoot of door de afstammelingen van een van beiden.

Tijdens de tweede termijn van ingebruikneming, kan zulke verbreking eveneens plaats hebben met het oog op de inbedrijfneming van het gepachte goed door de aangenomen kinderen van de verpachter, de ascendenten van de verpachter en van zijn echtgenote, de broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters, neven en nichten van de verpachter.

Een bepaling die overeenstemt met die welke voorkomt in artikel 4 verschaft ten slotte aan de pachter dezelfde waarborgen — schadeloosstelling en terugkeer — voor het geval dat de inbedrijfneming door de verpachter, na de verbreking van de pacht, niet voldoet aan de bij de wet gestelde voorwaarden. Hier worden ook die sancties aangevuld door een bijzondere bepaling, volgens welke, in geval van betwisting nopens de inbedrijfneming door de verpachter, deze laatste het bewijs zal moeten leveren dat die inbedrijfneming aan de wettelijke voorwaarden voldoet.

De Verenigde Commissies traden die bepalingen eenparig bij, maar, om de redenen die reeds aangegeven werden onder artikel 4, wijzigden zij de tekst ervan op twee punten : in het eerste lid van cijfer II, hebben zij de aanduiding van de duur van 9 jaar van de eerste termijn van ingebruikneming laten wegvallen. Zulks is nodig vermits, zoals uitdrukkelijk vermeld is in het eerste lid van artikel 11, de eerste termijn van ingebruikneming een duur van

durée excédant neuf années. Au second alinéa du même chiffre II, les Commissions, par souci de précision et de clarté, ont remplacé les termes « au cours de la seconde période de neuf ans » par « au cours de la période de prorogation légale de neuf ans ».

A l'endroit de la disposition reprise au même chiffre II de l'article 11, la question a été posée de savoir si la faculté réservée dans le bail au profit du bailleur de résilier le bail pour exploiter le bien loué par lui-même ou par ses ayants droit, implique le droit d'exercer cette reprise pour une partie seulement du bien loué.

Les partisans de la solution affirmative tiraient argument de l'adage « qui peut le plus, peut le moins ». Les opposants faisaient observer qu'une reprise partielle, surtout si le bail ne détermine pas la ou les parcelles soumises à la reprise, pouvait occasionner des inconvénients graves pour le fermier-locataire contraint de continuer l'occupation d'une partie seulement du bien loué dans des conditions d'exploitation peut-être anormale et peu rentable.

Une disposition nouvelle a été proposée, qui tient compte de ces considérations de fait et qui précise que, lorsque le bail réserve la faculté de résiliation au profit du bailleur, conformément aux alinéas 1 et 2 du Chapitre II de l'article 11, celui-ci ne pourra exercer une reprise partielle du bien loué, que si cette reprise n'est pas de nature à affecter sérieusement l'exploitation. Cette disposition, qui forme l'alinéa 3 du chiffre II, a été adoptée par 9 voix contre 8.

#### ART. 12 et 13.

*Les articles 12 et 13 du projet de loi modifiant et complétant l'article 1774, § 3 du Code civil énumérant les conventions de bail auxquelles la législation nouvelle n'est pas applicable, n'ont subi aucune modification.*

#### ART. 14.

*L'article 14 remplace l'article 1775 du Code civil. Il fixe les conditions de délai et de forme des congés, ainsi que la procédure en vue de leur validation.*

Un amendement tendant à écarter la nécessité du « motif sérieux » dans le congé du bailleur mettant fin au bail à l'expiration de la période de prorogation légale du bail, a été rejeté par 14 voix contre 2 et une abstention.

Un autre amendement, admis à l'unanimité, a modifié comme suit le libellé du « motif sérieux » repris à l'octavo de l'énumération reprise au dit article :

« 8° La dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise culture ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des bâtiments loués. »

meer dan 9 jaar kan hebben. In het tweede lid van hetzelfde cijfer II, hebben de Commissies, nauwkeurigheds- en duidelijkheidshalve, de woorden « in de loop van de tweede termijn van negen jaar » vervangen door « in de loop van de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar ».

In verband met de bepaling onder hetzelfde cijfer II van artikel 11, werd de vraag gesteld of het recht dat in de pacht aan de verpachter is voorbehouden om de pacht te verbreken ten einde het pachtgoed zelf of door zijn rechthebbenden in bedrijf te nemen, het recht insluit om slechts een gedeelte van het pachtgoed over te nemen.

De voorstanders van een bevestigend antwoord haalden als argument aan het spreekwoord « Wie het grotere kan, kan het kleinere. » De tegenstanders deden opmerken dat een gedeeltelijke overname, vooral wanneer de pacht de over te nemen kavel(s) niet bepaalt, ernstige bezwaren kan veroorzaken voor de pachter, die met slechts een gedeelte van het gepachte goed moet voortdoen, in wellicht abnormale en weinig renderende bedrijfsvoorwaarden.

Een nieuwe bepaling werd voorgesteld, welke met die feitelijke omstandigheden rekening houdt en verduidelijkt dat, wanneer de pacht aan de verpachter het recht geeft om op te zeggen overeenkomstig leden 1 en 2 van hoofdstuk II van artikel 11, hij het gepachte goed slechts gedeeltelijk kan overnemen indien die overname het bedrijf niet ernstig beïnvloedt. Deze bepaling vormt het 3<sup>e</sup> lid van het cijfer II en werd met 9 tegen 8 stemmen aangenomen.

#### ART. 12 en 13.

*De artikelen 12 en 13 strekken tot wijziging en aanvulling van artikel 1774, § 3, van het Burgerlijk Wetboek, dat een opsomming geeft van de pacht-overeenkomsten waarop de nieuwe wetgeving niet toepasselijk is; zij werden niet gewijzigd.*

#### ART. 14.

*Artikel 14 vervangt artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek. Het bepaalt de termijn- en vormvoorwaarden van de opzegging, alsmede de procedure tot geldigverklaring.*

Een amendement strekkende tot weglating van de « ernstige reden » bij de opzegging door de verpachter die een einde maakt aan de pacht bij het verstrijken van de periode van wettelijke pachtverlenging, werd met 14 tegen 2 stemmen en één onthouding verworpen.

Een ander amendement, dat met eenparige stemmen werd goedgekeurd, wijzigt als volgt de omschrijving van de « ernstige reden » vermeld onder 8<sup>o</sup> van de opsomming in dit artikel :

« 8<sup>o</sup> De waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of door ernstige tekortkoming in het huuronderhoud van de gepachte gebouwen ».

Interprétant la portée du texte ci-dessus, les Commissions ont souligné que pourraient être reconnus suffisants pour justifier le congé du bailleur des manquements du fermier dans la culture des terres et dans l'entretien des bâtiments loués qui, selon la jurisprudence en cours, seraient considérés comme insuffisamment graves, pour provoquer la résiliation du bail.

Examinant l'ensemble des dispositions de l'article 14, les Commissions y ont relevé une lacune évidente : L'intention certaine du législateur est d'assurer au fermier-locataire, victime d'une éviction induite de la part du bailleur, le même recours que celui prévu à son profit dans la même éventualité vis-à-vis de l'acquéreur : chaque fois que le bailleur, ayant obtenu la résiliation du bail en arguant d'intentions reconnues par la loi comme « motifs sérieux » et reprises sous les numéros 1, 3, 4 et 5 du dit article 14, ne réalise pas ces intentions dans les délais prévus, le fermier-locataire ainsi indûment évincé doit pouvoir réclamer à son bailleur et des dommages-intérêts et sa réintégration dans l'immeuble loué. Or, ces sanctions vis-à-vis du bailleur ne sont pas prévues à l'article 14. C'est là incontestablement le résultat d'un oubli que les Commissions ont réparé en insérant dans le dit article, une disposition analogue à celle qui figure à l'article 4 visant l'acquéreur du bien loué; elles y prévoient également qu'en cas de contestation, c'est au bailleur qu'il incombera de faire la preuve qu'il a réalisé l'intention dont il s'est prévalu à l'appui de son congé.

Une dernière question a été posée au sujet de l'application des sanctions prévues au profit du fermier-locataire ainsi indûment expulsé, soit par le bailleur, soit par l'acquéreur du bien loué; celle de savoir si la double réparation prévue, consistant dans des dommages-intérêts et dans la réintégration dans le bien loué, constitue dans le chef du preneur un droit absolu dont il lui appartient de réclamer à son gré l'application totale ou partielle, ou bien si, au contraire, la loi entend laisser au magistrat la faculté d'apprécier, selon les circonstances, s'il y a lieu d'appliquer l'une ou l'autre seulement des deux sanctions dont s'agit.

Les Commissions ont été unanimement d'avis que, sauf dans le cas prévu de motifs graves dans le chef du bailleur ou de l'acquéreur, le preneur indûment évincé a un droit absolu à la double réparation et qu'il n'appartient qu'à lui seul de limiter sa réclamation à l'application de l'une d'elles.

Il va de soi que le preneur, réintégré dans le bien loué, a droit à la continuation de son occupation — suspendue pendant la durée de l'éviction — pour toute la période restant à courir au moment de son éviction.

Ter interpretatie van bovenstaande tekst, hebben de Commissies onderstreept, dat tekortkomingen van de pachter in de bebouwing van de grond en in het onderhoud van de gepachte gebouwen, welke volgens de rechtspraak der hoven niet als ernstig genoeg zouden worden beschouwd om tot opzegging van de pacht te leiden, nu toereikend geacht worden om de opzegging vanwege de verpachter te rechtvaardigen.

Bij het onderzoek van artikel 14 in zijn geheel hebben de Commissies een klaarblijkende leemte aangetroffen :

De wetgever heeft zeker de bedoeling aan de pachter, die het slachtoffer wordt van een onrechtmatige uitwinning door de verpachter, hetzelfde middel van beroep te verlenen als hetgeen te zijnen behoeve in dezelfde omstandigheden tegenover de verkrijger is voorzien. Telkens als de verpachter verbreking van de pacht heeft bekomen, door zich te beroepen op voornemens die de wet als « ernstige redenen » beschouwt en die onder n<sup>rs</sup> 1, 3, 4 en 5 van artikel 14 zijn opgesomd, maar dit voornemen binnen de gestelde termijn niet ten uitvoer brengt, moet de aldus ten onrechte uitgewonnen pachter van zijn verpachter schadevergoeding en terugkeer in het gepachte goed kunnen vorderen. Die sancties ten aanzien van de verpachter zijn echter in artikel 14 niet opgenomen. Dit is onbetwistbaar een vergissing welke de Commissies hebben hersteld door in dit artikel een soortgelijke bepaling op te nemen als in artikel 4 betreffende de verkrijger van het verpachte goed. Zij hebben ook bepaald dat in geval van betwisting, de verpachter het bewijs moet leveren dat hij het voornemen waarop hij zijn opzegging steunde, heeft ten uitvoer gebracht.

Een laatste vraagpunt is gerezen omtrent de toepassing van de sancties ten behoeve van de pachter, die onrechtmatig is uitgezet ofwel door de verpachter ofwel door de verkrijger van het verpachte goed, namelijk of de dubbele schadeloosstelling, bestaande in schadevergoeding en terugkeer voor de pachter een absoluut recht is, waarvan hij naar goedvinden de gehele of gedeeltelijke toepassing kan vorderen, ofwel integendeel of de wet aan de magistrat het recht overlaat om naar omstandigheden te oordelen of slechts één van beide sancties dient toegepast.

De Commissies waren eenparig van mening dat de onrechtmatig uitgewonnen pachter; behoudens in de voorziene gevallen van ernstige redenen vanwege de verpachter of de verkrijger, een absoluut recht op de dubbele schadeloosstelling heeft en dat hij vrij is zijn vordering tot een van beide sancties te beperken.

Het spreekt vanzelf dat de in het pachtgoed teruggekeerde pachter recht heeft op verdere ingebruikneming welke voor de duur van de uitwinning werd onderbroken — gedurende geheel de nog te lopen periode op het ogenblik van zijn uitwinning.

## ART. 15 à 19.

Aux *articles 15 à 19* inclus du projet de loi, diverses modifications nécessaires, mais de pure forme, ont été apportées au texte :

Une erreur d'impression a été corrigée à l'article 15, dans la référence au § 2 — au lieu du § 1<sup>er</sup> — de l'article 1774 du Code Civil.

Aux alinéas 3 et 7 de l'article 17 et à l'alinéa unique de l'article 18, les termes « à la fin du bail » ont été chaque fois remplacés par ceux plus exacts « à la fin de l'occupation ».

Au deuxième alinéa du *secundo* de l'article 17 relatif aux plantations effectuées en cours de bail, il est prévu le remplacement des arbres « abattus » au lieu des arbres « exploités ».

Enfin, à l'article 19, fixant la compétence territoriale du juge de paix, il a été précisé que celle-ci était déterminée par la situation du siège d'exploitation du preneur.

Toutes ces modifications ont été adoptées par vos Commissions unanimes.

## ART. 20 et 21.

Reste à examiner l'article 20 du projet de loi réglant, dans des dispositions transitoires, le problème important et toujours délicat de l'application de la législation nouvelle aux baux en cours, au jour de l'entrée en vigueur de la loi.

Le régime adopté par la Chambre et consacré par le premier alinéa du chiffre II de l'article 20, peut se résumer comme suit :

Les baux en cours depuis moins de neuf ans, au jour de l'entrée en vigueur de la loi, se renouvelleront pour une nouvelle période de neuf ans prenant cours à l'expiration de la première période de neuf ans.

Les baux en cours depuis plus de neuf ans, à la même époque, se renouvelleront, pour une nouvelle période de neuf ans prenant cours à la première échéance qui suivra l'entrée en vigueur de la loi.

Ces dispositions ne peuvent être maintenues; la distinction qu'elles établissent entre les baux en cours depuis moins de neuf ans et depuis plus de neuf ans, au jour de l'entrée en vigueur de la loi, ne tient pas compte de ce que, ainsi qu'il a été souligné ci-avant dans le commentaire de l'article 11, la durée de la première période d'occupation peut parfaitement excéder neuf années. Cette prescription formelle du texte légal, comme d'ailleurs la simple logique, commandent de distinguer trois catégories de baux en cours, au jour de l'entrée en vigueur de la loi :

Ceux en cours de la première période d'occupation, quelle qu'en soit la durée, de neuf années ou plus

## ART. 15 tot 19.

In de *artikelen 15 tot en met 19* van het wetsontwerp werden verschillende noodzakelijke vormwijzigingen gebracht.

In artikel 15 werd een drukfout verbeterd, waar werd verwezen naar § 2 in plaats van § 1 van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek.

In het 3<sup>e</sup> en 7<sup>e</sup> lid van artikel 17 en in het enig lid van artikel 18 werden de woorden « op het einde van de pacht » vervangen door de nauwkeuiger uitdrukking « op het einde van de ingebruikneming ».

In het 2<sup>e</sup> lid van 2<sup>o</sup> van artikel 17 betreffende de aanplantingen gedurende de pacht, werd in de Franse tekst de uitdrukking « arbres exploités » vervangen door « arbres abattus ».

Ten slotte werd in artikel 19, betreffende de territoriale bevoegdheid van de vrederechter, verduidelijkt dat deze wordt bepaald door de ligging van het bedrijf van de pachter.

Al die wijzigingen werden door uw Commissies eenparig aangenomen.

## ART. 20 en 21.

Blijft nog artikel 20 van het wetsontwerp te onderzoeken, hetwelk overgangsbepalingen bevat ter oplossing van het belangrijke en altijd moeilijke vraagstuk van de toepassing van de nieuwe wet op pachtovereenkomsten, die bij de inwerkingtreding van de wet aan de gang zijn.

De regeling, door de Kamer aangenomen en in het eerste lid van cijfer II van artikel 20 bekrachtigd, kan als volgt worden samengevat :

De pachtovereenkomsten, die bij de inwerkingtreding van de wet sedert minder dan negen jaar aan de gang zijn, worden vernieuwd voor negen jaar met ingang van het verstrijken van de eerste negenjarige periode.

De pachtovereenkomsten, die op hetzelfde tijdstip sedert meer dan negen jaar bestaan, worden nogmaals voor een periode van negen jaar hernieuwd met ingang van de eerste vervaldag na de inwerkingtreding van de wet.

Deze bepalingen kunnen niet gehandhaafd worden; het onderscheid tussen de pachtovereenkomsten, die sedert minder dan negen jaar en sedert meer dan negen jaar bestaan bij de inwerkingtreding van de wet, houdt er geen rekening mee dat de eerste gebruikstermijn zeer goed meer dan negen jaar kan bedragen, zoals hiervoren in de toelichting bij artikel 11 is betoogd. Dit formele voorschrift van de wetstekst eist, en dit is ook logisch, een indeling in drie categorieën van pachtovereenkomsten, die aan de gang zijn bij de inwerkingtreding van de wet :

De pachten, die in de eerste gebruikstermijn zijn, onverschillig of deze negen jaar of meer bedraagt.

Ceux en cours d'une seconde période d'occupation, ou plus exactement en cours de prorogation légale de neuf années.

Et enfin, ceux en cours d'une période d'occupation de durée indéterminée faisant suite à la période de prorogation légale.

Tenant compte de ces distinctions, les Commissions réunies, en suite d'un amendement, ont adopté les dispositions suivantes, remplaçant l'alinéa 1<sup>er</sup> du chiffre II de l'article 20 :

« Les baux en cours, au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi, se renouvelleront à leur expiration, à défaut du congé prévu à l'article 1775, pour une période de neuf ans, pour autant qu'il s'agisse d'une première occupation du preneur ou de ses auteurs.

» S'il ne s'agit pas d'une première occupation, et que moins de neuf ans se sont écoulés depuis l'achèvement de celle-ci, le bail en cours sera prorogé jusqu'à la fin de la période de neuf ans, en cours, laquelle à son expiration sera, à défaut du congé de l'article 1775, suivie d'une période d'occupation de durée indéterminée régie par l'article 1776 du Code Civil.

» Les autres baux en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi seront considérés comme se continuant pour une durée indéterminée, à laquelle il pourra être mis fin comme il est prévu à l'article 1776 du Code Civil. »

En suite de l'adoption des dispositions ci-dessus, les Commissions réunies ont supprimé, comme faisant double emploi, le troisième alinéa du chiffre II de l'article 20.

Elles ont maintenu sans observation les autres dispositions de l'article 20 ainsi que l'article 21 du projet de loi, sauf à remplacer au deuxième alinéa du chiffre III de l'article 20 la date du 1<sup>er</sup> janvier 1950 par celle du 1<sup>er</sup> janvier 1952 pour la mise en application de l'article 1764<sup>ter</sup> nouveau du Code Civil.

L'ensemble du projet de loi ainsi modifié a été adopté à l'unanimité sauf deux abstentions.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

*Les Rapporteurs,*  
C. DERBAIX.  
J. BOUILLY.

*Les Présidents,*  
H. ROLIN.  
G. MULLIE.

De pachten die in de tweede gebruiksperiode zijn, of juister gezegd, die in de wettelijke verlengstermijn van negen jaar zijn.

En ten slotte de pachten, die na de wettelijke verlengstermijn in een gebruiksperiode van onbepaalde duur zijn.

Met inachtneming van dit drievoudig onderscheid namen de Verenigde Commissies, ingevolge een amendement, de hiernastaaende bepalingen aan ter vervanging van het eerste lid van cijfer II van artikel 20 :

« De pachten welke lopen op de dag van de inwerkingtreding van deze wet, worden, bij gebreke van opzegging volgens artikel 1775, bij hun verstrijken hernieuwd voor een termijn van negen jaar, voor zover het een eerste ingebruikneming door de pachter of door zijn rechtsvoorgangers geldt.

» Is het geen eerste ingebruikneming en zijn minder dan negen jaar verlopen sedert de beëindiging ervan, dan wordt de lopende pacht verlengd tot aan het einde van de lopende negenjarige termijn, welke, bij gebreke van opzegging volgens artikel 1775, wordt gevolgd door een ingebruikneming voor onbepaalde termijn volgens artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek.

» De andere pachten, welke lopen op de dag van de inwerkingtreding van deze wet, worden geacht te blijven lopen voor een onbepaalde termijn, waaraan een einde kan worden gemaakt met inachtneming van artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek. »

Ingevolge aanneming van deze bepalingen, hebben de Verenigde Commissies het derde lid van cijfer II van artikel 20 laten wegvallen.

Zij handhaafden zonder opmerkingen de overige bepalingen van art. 20, alsmede art. 21 van het wetsontwerp, behalve dat in het tweede lid van cijfer III van artikel 20 de datum 1 Januari 1950 vervangen wordt door 1 Januari 1952 voor de inwerkingtreding van het nieuwe artikel 1764<sup>ter</sup> van het Burgerlijk Wetboek.

Het geheel van het aldus gewijzigde wetsontwerp werd aangenomen bij eenparigheid van stemmen, op twee onthoudingen na.

Het verslag werd bij eenparigheid goedgekeurd.

*De Verslaggevers,*  
C. DERBAIX.  
J. BOUILLY.

*De Voorzitters,*  
H. ROLIN.  
G. MULLIE.

## ANNEXE

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

TEXTE PRÉSENTÉ  
PAR LES  
COMMISSIONS RÉUNIES DE LA JUSTICE  
ET DE L'AGRICULTURE.

### ARTICLE PREMIER.

Un article 1716*bis*, libellé comme suit, est inséré dans le Code civil :

« Lorsqu'il s'agit d'un bien rural d'un hectare au moins ou comprenant un bâtiment d'exploitation ou d'habitation, le bail doit être constaté par écrit, faute de quoi, le preneur ou ses ayants droit, dont la jouissance a commencé du consentement exprès ou tacite du bailleur, peuvent faire la preuve des conditions du bail par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

» L'article 1716 n'est pas applicable à ce bail. Toutefois, si le preneur ou ses ayants droit ne font pas la preuve du montant du fermage, ils pourront demander sa fixation par expert. »

### ART. 2.

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 peut cependant, nonobstant toutes dispositions contraires, et sans l'autorisation du bailleur, céder son bail ou sous-louer la totalité du bien loué à l'un de ses descendants. »

## BIJLAGE

Wetsontwerp houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht.

TEKST VOORGEDRAGEN  
DOOR DE  
VERENIGDE COMMISSIES VAN JUSTITIE  
EN VAN LANDBOUW.

### EERSTE ARTIKEL.

Een artikel 1716*bis*, dat luidt als volgt, wordt in het Burgerlijk Wetboek ingelast :

« Betreft het een landeigendom van ten minste één hectare of die een bedrijfsgebouw of woonhuis omvat, dan moet de pacht bij geschrift worden vastgesteld, zoniét kunnen de pachter of zijn rechthebbenden, die in het genot zijn getreden met uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van de verpachter, het bewijs van de voorwaarden van de pacht leveren door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

» Artikel 1716 is niet toepasselijk op deze pacht. Evenwel, wanneer de pachter of zijn rechthebbenden het bewijs van het bedrag van de pacht prijs niet leveren, kunnen zij de vaststelling er van door een deskundige vragen. »

### ART. 2.

Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Evenwel, indien het landeigendommen betreft, kan de pachter zijn pacht niet overdragen, noch het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.

» Nochtans kan hij, niettegenstaande alle strijdige bepalingen en zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht overdragen aan een van zijn afstammelingen of hem het gepachte goed geheel in onderpacht geven. »

## ART. 3.

§ 1. — L'alinéa 2 de l'article 1742 est modifié comme suit :

« Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un bien rural, les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent renoncer à la continuation du bail, à la condition d'exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès. »

§ 2. — L'alinéa 4 de l'article 1742 est remplacé par la disposition suivante :

*« Le bailleur d'un bien rural, qui s'est réservé le droit de résilier le bail à la mort du preneur, ne peut exercer ce droit que contre les héritiers ou ayants droit du preneur décédé autres que ses descendants, enfants adoptifs, ascendants, son conjoint, les descendants et ascendants de celui-ci, ses frères et sœurs, beaux-frères et belles-sœurs et neveux et nièces. Il doit exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès, à peine de déchéance. Le congé donné dans ce but ne produira ses effets que deux années au moins après sa date. Le cas échéant, le délai sera prorogé, ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent. »*

« Celui d'entre les héritiers ou ayants droit du preneur décédé qui continue l'exploitation du bien loué, est tenu, seul et pour le tout, vis-à-vis du bailleur, des obligations résultant du bail et postérieures au décès.

« Si cette exploitation est continuée en commun, les héritiers ou ayants droit qui y participent sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur ».

## ART. 4.

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

*« Même lorsque le bail réserve la faculté d'expulsion en cas de vente, ou dans le cas où il n'y a pas de bail ayant date certaine antérieure à la vente, l'acquéreur d'un bien rural ne peut expulser le fermier avant l'expiration de la première période d'occupation en cours au moment de la vente, conformément à l'article 1774, § 2-I, si ce n'est en vue d'exploiter le bien lui-même ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants et à ceux de son conjoint et avant l'expiration de la période de prorogation légale de neuf ans en cours au moment de la vente, si ce n'est en vue d'exploiter lui-même le bien loué ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci, à ses frères et sœurs, ses beaux-frères et belles-sœurs, ou ses neveux et nièces, et à la condition de notifier le congé au preneur dans les trois mois de la vente et de se conformer*

## ART. 3.

§ 1. — Lid 2 van artikel 1742 wordt gewijzigd als volgt :

« Betreft het echter een landeigendom, dan kunnen de erfgenamen of de rechthebbenden van de overleden pachter, van de voortzetting van de pacht afzien, mits zij van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgend op het overlijden. »

§ 2. — Lid 4 van artikel 1742 wordt vervangen door de volgende bepaling :

*« De verpachter van een landeigendom, die zich het recht heeft voorbehouden de pacht te verbreken bij het overlijden van de pachter, kan van dit recht gebruik maken tegen de erfgenamen of rechthebbenden van de overleden pachter, met uitzondering van zijn afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande linie, van zijn echtgenoot, diens bloedverwanten in de opgaande en de nederdalende linie, zijn broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters en neven en nichten. Hij moet van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgend op het overlijden, dit op straffe van verval. De te dien einde gedane opzegging heeft pas uitwerking twee jaar ten minste na haar dagtekening. In voorkomend geval wordt de termijn verlengd, zoals wordt bepaald in de vorige alinea. »*

« Degene onder de erfgenamen of rechthebbenden van de overleden pachter die de uitbating van het verhuurde goed voortzet is alléén tegenover de verpachter gehouden tot het nakomen van alle verbintenissen die uit de pachtovereenkomst voortspruiten en na het overlijden ontstaan zijn.

« Indien de uitbating op gemeenschappelijke wijze wordt voortgezet, zijn de erfgenamen of rechthebbenden die er aan deelnemen hoofdelijk tegenover de verpachter gehouden. »

## ART. 4.

§ 1. — Lid 2 van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

*« Zelfs wanneer de pacht het recht van uitzetting in geval van verkoop voorbehoudt, of wanneer er geen pacht met vaste datum van vóór de verkoop bestaat, kan de verkrijger van een landeigendom de pachter niet uitzetten vóór het verstrijken van de bij de verkoop lopende eerste termijn van ingebruikneming, overeenkomstig artikel 1774, § 2-I, tenzij om zelf het gepachte goed in bedrijf te nemen of om het bedrijf over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aan deze van zijn echtgenoot en vóór het verstrijken van de bij de verkoop lopende wettelijke verlengingstermijn van negen jaar, tenzij om zelf het gepachte goed in bedrijf te nemen of over te dragen aan zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande linie, aan zijn echtgenoot, diens bloedverwanten in de opgaande of nederdalende linie, aan zijn broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters of zijn neven en*

*pour le surplus aux dispositions de l'article 1775 relatives à la durée et aux modalités du congé. »*

« L'acquéreur d'un bien rural qui ne fait pas usage de cette faculté d'expulsion, ne peut plus résilier le bail qu'aux époques et dans les conditions où ce droit appartient au bailleur originaire en vertu de l'article 1775. »

(1)

« Si l'acquéreur a fait usage de la faculté exceptionnelle d'expulsion qui lui est ouverte dans les trois mois de la vente et si, sans motifs graves, l'exploitation n'a pas commencé dans les six mois du départ du fermier ou n'a pas continué pendant six ans, le fermier peut réclamer soit des dommages et intérêts, soit sa réintégration sans préjudice de dommages-intérêts. »

Si cette exploitation est contestée, la preuve doit en être faite par l'acquéreur.

§ 2. — Dans le dernier alinéa de l'article 1748, les mots « résultant de l'alinéa précédent » sont remplacés par « résultant de l'alinéa 2 ».

#### ART. 5.

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, seuls les produits agricoles du bien loué ou de la région peuvent être stipulés et aucun d'entre eux ne peut intervenir pour une valeur supérieure à quarante pour cent du fermage global converti en espèces à la date du bail.

« Il en est de même s'il s'agit d'un fermage stipulé en tout ou en partie par référence à des produits agricoles.

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

(1) Le texte suivant a été supprimé :

« En l'absence de bail authentique ou ayant date certaine, la date initiale de la période d'occupation de neuf ans en cours au moment de la vente pourra être établie par toute voie de droit; en cas de doute, la date d'entrée en vigueur de la présente loi sera considérée comme début d'une période de neuf années. »

*nichten, en op voorwaarde dat hij de opzegging binnen drie maanden na de verkoop aan de pachter betekent, en zich bovendien gedraagt naar het bepaalde in artikel 1775 betreffende de duur en de modaliteiten van opzegging.*

« De verkrijger van een landeigendom, die van dit recht van uitzetting geen gebruik maakt, kan de pacht niet meer verbreken dan op de tijdstippen en onder de voorwaarden als artikel 1775 bepaalt voor de uitoefening van dat recht door de oorspronkelijke verpachter.

(1).

« Indien de verkrijger gebruik heeft gemaakt van het uitzonderlijk recht van uitzetting, dat hij geniet binnen drie maanden na de verkoop, en indien het goed zonder gewichtige redenen niet in bedrijf genomen is binnen zes maanden na het vertrek van de pachter of niet in bedrijf gehouden is gedurende zes jaar, kan de pachter hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer op het goed, onverminderd schadeloosstelling, vorderen.

« Indien deze inbedrijfneming wordt betwist, dan moet het bewijs daarvan worden geleverd door de verkrijger. »

§ 2. — In het laatste lid van artikel 1748, worden de woorden « uit de vorige alinea voortvloeiende » vervangen door « uit lid 2 voortvloeiende ».

#### ART. 5.

Na artikel 1764 van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764bis toegevoegd, dat luidt als volgt :

« Indien de pachtprijs geheel of gedeeltelijk in landbouwproducten bedongen wordt, kan zulks alleen geschieden in landbouwproducten van het gepachte goed of van de streek en mag geen enkel daarvan in aanmerking komen voor een hoger bedrag dan veertig ten honderd van de globale pachtprijs omgezet in speciën op de datum van de pachtovereenkomst.

« Hetzelfde geldt, wanneer het een pachtprijs betreft, die geheel of gedeeltelijk met verwijzing naar landbouwproducten bedongen wordt.

« Behoudens geschreven akkoord over de wijze van waardering der producten, die in aanmerking komen om de pachtprijs te bepalen, wordt hun waarde vastgesteld volgens het gemiddelde der officiële prijzen, die golden tijdens twaalf maanden voor de vervaldag of, bij gebreke daarvan, volgens het gemiddelde der prijzen, welke in de streek van het gepachte goed gedurende dat tijdperk werden betaald, volgens de marktberichten die door het Ministerie van Landbouw worden bekendgemaakt.

(1) Volgende tekst werd weggelaten :

« Bij gebreke van een authentieke pacht of met vaste datum, kan de aanvangsdatum van de bij de verkoop lopende negenjarige termijn van ingebruikneming door elk rechtsmiddel vastgesteld worden; in geval van twijfel wordt de datum van inwerkingtreding van deze wet beschouwd als de aanvang van een negenjarige termijn. »

» 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 observées 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. 6.

Il est ajouté au Code civil un article 1764<sup>ter</sup> ainsi conçu :

« Sont réputées inexistantes toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques dues par le bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions souscrites par lui vis-à-vis de tiers, exception faite pour le curage des fossés, des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué et pour les majorations d'impôts résultant de constructions, ouvrages ou plantations faits par le preneur sur le bien loué. »

#### ART. 7.

Le texte de l'article 1765 du Code civil est modifié comme suit :

« Si, dans un bail à ferme, on donne au bien loué une contenance moindre ou plus grande que celle qu'il a réellement, le fermage sera augmenté ou diminué 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 de résiliation du bail ne seront reçues que si la différence entre la contenance réelle et celle exprimée au contrat est d'un quart au moins. »

#### ART. 8.

L'article 1766<sup>bis</sup> du Code civil est modifié comme suit :

« Sont réputées inexistantes 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 toutefois valables, les clauses relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assèchement, de fertilité et de propriété équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, celles

» In geen geval mogen de door de Staat aan de producent verleende premien of toelagen begrepen worden in de waarde die aan de landbouwproducten wordt toegekend.

» Indien deze voorschriften in de pacht niet werden nageleefd, wordt deze laatste door de rechter, bij wie een van de partijen de zaak aanhangig maakt, verbeterd, waarbij echter de bedoelingen van de partijen zoveel mogelijk worden geëerbiedigd. De beslissing van de rechter geldt slechts voor de pachtprijzen die na het indienen van de vordering vervallen. »

#### ART. 6.

Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764<sup>ter</sup> toegevoegd, dat luidt als volgt :

« Worden als niet bestaande beschouwd, alle bedingen waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taxes of onverschillig welke andere lasten die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens door hem tegenover derden aangegane overeenkomsten, met uitzondering van het ruimen van de grachten en van de niet bevaarbare waterlopen welke door of langs het verpachte goed vloeien, en van belastingsverhoging wegens gebouwen, werken of beplantingen welke de pachter zelf op het gepachte goed heeft opgericht. »

#### ART. 7.

De tekst van artikel 1765 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Indien, in een pacht, aan het gepachte goed een kleinere of grotere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, wordt de pacht prijs evenredig vermeerderd of verminderd te rekenen van de eerste vervalldag die volgt op de vordering, behoudens het recht voor de pachter om de ontbinding van de pacht te vragen. De vordering tot vermindering of vermeerdering van de pacht prijs en de vordering tot ontbinding van de pacht zijn alleen dan ontvankelijk, indien het verschil tussen de werkelijke omvang en de omvang die in de overeenkomst vermeld staat, tenminste één veertigste bedraagt. »

#### ART. 8.

Artikel 1766<sup>bis</sup> van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Worden als niet bestaande beschouwd alle bepalingen waarbij de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing der akkers of omtrent de beschikking over de producten der hoeve wordt beperkt.

» Hebben evenwel waarde de bepalingen betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich

qui limitent le droit de disposer du fumier de ferme au cours du bail et celles qui limitent à la moitié au maximum le droit de disposer de la paille des deux dernières années. »

## ART. 9.

L'article 1772 du Code civil est modifié comme suit :

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

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

## ART. 10.

L'article 1773 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Est réputée inexistante toute disposition 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. »

## ART. 11.

L'article 1774, § 2, du Code civil, est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 2-I. La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans, s'il s'agit d'une première occupation. A l'expiration de la première occupation, *même si sa durée excède neuf années*, le bail continue pour une nouvelle période de neuf ans, si les parties n'ont pas donné le congé prévu à l'article 1775 ou lorsque, nonobstant le congé, le preneur reste et est laissé en possession.

« II. Les parties peuvent convenir dans le bail que le bailleur aura la faculté, moyennant d'observer le préavis et les modalités de congé fixées par l'article 1775, de mettre fin au bail au cours de la première occupation (1) en vue d'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants et à ceux de son conjoint.

» Elles peuvent également convenir que le bailleur pourra, dans les mêmes conditions, résilier le bail *au cours de la période de prorogation légale de neuf ans*, en vue d'exploiter lui-même le bien loué ou d'en

(1) Les mots : « de neuf ans » ont été supprimés.

bij de ingenottreding bevond, alsook de bepalingen welke het recht van beschikking over de stalmeest gedurende de pacht beperken en de bepalingen welke het recht van beschikking over het stro van de laatste twee jaar beperken tot ten hoogste de helft. »

## ART. 9.

Artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd :

« De gevolgen van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst kunnen door een uitdrukkelijk beding ten laste van de pachter gelegd worden.

» De gevolgen van het buitengewone toeval, zoals de verwoestingen van de oorlog of een overstroming waaraan de streek niet gewoonlijk onderworpen is, kunnen niet te zijnen laste gelegd worden. »

## ART. 10.

Artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepaling vervangen :

« Wordt als niet bestaande beschouwd, elke bepaling waarbij de pachter van een landeigendom geheel of ten dele afziet van de rechten, welke hem bij de artikelen 1720, 2<sup>e</sup> lid, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 en 1770 worden toegekend, voor zover het, ten aanzien van de artikelen 1722, 1769 en 1770, gaat om buitengewoon toeval in de zin van artikel 1772. »

## ART. 11.

Artikel 1774, § 2, van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« § 2-I. De duur van de pacht mag niet minder zijn dan negen jaar bij een eerste ingebruikneming. Bij het verstrijken van de eerste ingebruikneming, *zelfs indien de duur daarvan langer is dan negen jaar*, gaat de pacht verder voor een nieuwe periode van negen jaar, indien partijen de bij artikel 1775 voorziene opzegging niet gegeven hebben of wanneer de pachter, ondanks de opzegging, in bezit blijft en gelaten wordt.

» II. Partijen kunnen in de pacht overeenkomen dat de verpachter, bijaldien hij zich houdt aan de duur en de modaliteiten van opzegging als bepaald bij artikel 1775, het recht zal hebben aan de pacht een einde te maken in de loop van de eerste ingebruikneming (1), om zelf het gepachte goed in bedrijf te nemen of om het bedrijf er van over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aan deze van zijn echtgenoot.

» Zij kunnen eveneens overeenkomen dat de verpachter, onder dezelfde voorwaarden, de pacht kan opzeggen *in de loop van de wettelijke verlengings-termijn van negen jaar*, om zelf het gepachte goed

(1) De woorden « van negen jaar » werden weggelaten.

céder l'exploitation à ses descendants, ses enfants adoptifs, ou ses ascendants, à son conjoint, aux descendants et ascendants de celui-ci, à ses frères et sœurs, ses beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces.

» *Le droit de reprise par le bailleur stipulé dans le bail ne peut être exercé pour une partie seulement du bien loué, que si cette reprise partielle n'est pas de nature à affecter sérieusement l'exploitation.*

» Si le bailleur ou ses ayants droit énumérés ci-dessus, sans motif grave, ne commencent pas l'exploitation dans les six mois depuis le jour du départ du fermier et ne la continuent pas pendant six ans, celui-ci pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration sans préjudice de dommages-intérêts.

» Si cette exploitation est contestée, la preuve doit en être faite par le bailleur.

» III. Moyennant préavis de trois mois, réduction proportionnelle du fermage et paiement d'une indemnité, le bailleur a le droit, même en l'absence de stipulations particulières, de disposer, dans le but d'ériger une ou plusieurs habitations, d'une parcelle d'un seul tenant, ne dépassant pas dix ares, ni le dixième de la superficie du bien loué.

» En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle à prélever, le juge statue.

» Il ne peut être fait usage de cette faculté qu'une seule fois à l'égard du même preneur et celui-ci a droit à des dommages-intérêts et à réintégration si, sans motif grave, la construction projetée n'a pas été commencée dans le délai d'une année de l'évacuation.

» IV. Quelle que soit la durée du bail, et nonobstant toute convention contraire, le preneur aura la faculté d'y mettre fin avant l'expiration du terme, moyennant le préavis de l'article 1775.

» Lorsqu'il s'agit du bail verbal d'un des biens ruraux visés à l'article 1716bis, le délai de préavis est ramené à un an pour le preneur et ses ayants droit. »

#### ART. 12.

Le 3<sup>o</sup> du § 3 de l'article 1774 du Code civil est remplacé par ce qui suit :

« 3<sup>o</sup> A 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 dans le bail ou soient reconnus tels par le juge. »

in bedrijf te nemen of het bedrijf er van over te dragen aan zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande linie, aan zijn echtgenoot, diens bloedverwanten in de opgaande of nederdalende linie, aan zijn broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters, of zijn neven en nichten.

» *Van het in de pacht bedongen recht van overname door de pachter mag geen gebruik worden gemaakt voor slechts een gedeelte van het gepachte goed, tenzij die gedeeltelijke overname de aard van het bedrijf niet ernstig kan wijzigen.*

» Indien de verpachter of zijn hierboven opgesomde rechthebbenden, zonder gewichtige reden, geen begin maken met de inbedrijfneming binnen zes maanden na het vertrek van de pachter en er niet mee doorgaan gedurende zes jaar, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer, onverminderd schadeloosstelling, vorderen.

» Indien deze inbedrijfneming wordt betwist, moet het bewijs daarvan worden geleverd door de verpachter.

» III. Mits drie maanden te voren wordt opgezegd, de pacht prijs evenredig wordt verminderd en een vergoeding wordt betaald, heeft de verpachter het recht, ook bij gebreke van bijzondere bedingen, voor het bouwen van één of meer woningen te beschikken over een aaneengesloten perceel, dat echter niet meer dan tien aren, noch meer dan een tiende van de oppervlakte van het verpachte goed kan bedragen.

» In geval van geschil omtrent de ligging van het af te nemen perceel, doet de rechter uitspraak.

» Van dit recht kan slechts éénmaal gebruik worden gemaakt ten aanzien van eenzelfde pachter en deze heeft recht op de schadeloosstelling en op terugkeer in het goed, indien de ontworpen bouw, binnen de termijn van één jaar te rekenen van de ontruiming, en zonder gewichtige reden, niet begonnen is.

» IV. Welke de duur van de pacht ook zijn mag en niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst, kan de pachter, mits hij de bij artikel 1775 bedoelde opzegging doet, aan de pacht een einde maken vóór het verstrijken van de termijn.

» Betreft het de mondelinge pacht van één der bij artikel 1716bis bedoelde landeigendommen, dan wordt de opzeggingstermijn voor de pachter en zijn rechthebbenden teruggebracht op één jaar. »

#### ART. 12.

Het 3<sup>o</sup> van § 3 van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek wordt door het volgende vervangen :

« 3<sup>o</sup> 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 in de pachtvereenkomst of door de vrederechter als dusdanig worden erkend. »

## ART. 13.

Il est ajouté à l'article 1774, § 3, du Code civil un alinéa ainsi conçu :

« 7<sup>o</sup> Aux conventions relatives à des terrains appartenant soit à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché ou à ses sociétés agréées, soit à la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne ou à ses sociétés agréées. »

## ART. 14.

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

« Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le bail des biens ruraux ne prend fin que moyennant un congé donné deux ans au moins avant son expiration.

» 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 doit, à peine de nullité, indiquer clairement les motifs pour lesquels il est donné.

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

» L'opposition au congé est notifiée par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, à peine de nullité.

» Dans le cas d'opposition au congé, et dans les trois mois de celle-ci, à peine de déchéance, le bailleur est tenu de citer le preneur en validation du congé devant le juge de paix. Celui-ci statue sur la contestation en tenant compte de tous les intérêts en présence et valide le congé régulièrement donné si les motifs indiqués sont sérieux et fondés.

» Sont notamment considérés comme motifs sérieux :

» 1<sup>o</sup> 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, beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces. 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<sup>o</sup> Des modifications profondes intervenues dans la composition de la famille du preneur, en telle sorte que les possibilités d'exploitation du bien loué soient gravement compromises;

## ART. 13.

Aan artikel 1774, § 3, van het Burgerlijk Wetboek wordt een lid toegevoegd, luidende als volgt :

« 7<sup>o</sup> Op de overeenkomsten welke gronden betreffen, toebehorende aan de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en haar erkende maatschappijen en aan de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom of haar erkende maatschappijen. »

## ART. 14.

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

« Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, neemt de pacht van landeigendommen slechts een einde mits opzegging gedaan wordt ten minste twee jaar voor het verstrijken van de pacht.

» Bij 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.

» De opzegging door de verpachter moet, op straffe van nietigheid, duidelijk de redenen vermelden waarom zij wordt gedaan.

» Binnen drie maanden na de betekening van de opzegging, op straffe van verval, kan de pachter daartegen verzet doen, hetzij hij zich op de nietigheid er van beroept, hetzij hij de geldigheid of de gegrondheid van de aangevoerde reden of redenen betwist.

» Het verzet tegen de opzegging wordt, op straffe van nietigheid, betekend bij deurwaarders-exploit of ter post aangetekende brief.

» In geval van verzet tegen de opzegging en, op straffe van verval, binnen drie maanden te rekenen van het verzet, is de verpachter gehouden de pachter tot geldigverklaring van de opzegging te dagvaarden voor de vrederechter. Deze doet over het geschil uitspraak, met inachtneming van alle betrokken belangen, en verklaart de regelmatig gedane opzegging geldig, indien de aangevoerde redenen ernstig en gegrond zijn.

» Worden inzonderheid als ernstige redenen beschouwd :

» 1<sup>o</sup> Het voornemen door de verpachter geuit om zelf het verpachte goed in bedrijf te nemen of de exploitatie er van over te laten aan zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande linie, aan zijn echtgenoot, aan de bloedverwanten in de opgaande of de nederdalende linie van zijn echtgenoot, aan zijn broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters of aan zijn neven en nichten. Bij overlijden van de verpachter, kunnen zijn erfgenamen opzegging doen aan de ingebruikhebbende pachter ten einde het bedrijf over te laten aan de hierboven vermelde familieleden van de verpachter;

» 2<sup>o</sup> Diepgaande wijzigingen in de samenstelling van de familie van de pachter, zodanig dat de bedrijfsmogelijkheden van het gepachte goed ernstig bedreigd zijn;

» 3° L'intention manifestée par le bailleur de joindre une ou plusieurs parcelles louées à une autre exploitation également donnée à bail par lui, à condition que cette opération soit commandée par un intérêt économique incontestable et d'une importance sociale telle qu'elle légitime le dommage causé au fermier occupant;

» 4° L'échange de parcelle entre deux ou plusieurs fermiers du bailleur dans le but de constituer des exploitations remembrées;

» 5° 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 social qui en résulte justifie le dommage causé au fermier occupant;

» 6° Des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du fermier à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit.

» 7° La condamnation du fermier du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossibles les rapports normaux de bailleur à fermier;

» 8° La dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise culture ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des bâtiments loués. »

» Toute convention contraire est nulle, à moins qu'elle ne soit postérieure au congé et qu'elle ne résulte d'un acte authentique ou d'une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix.

» Si, dans les cas prévus aux 1°, 3°, 4° et 5° ci-dessus, le bailleur, sans motif grave, n'a pas dans les six mois du départ du preneur et pendant six années au moins réalisé l'intention dont il s'est prévalu pour obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, celui-ci peut réclamer, soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice aux dommages-intérêts. »

*En cas de contestation, la preuve de la réalisation de la dite intention incombe au bailleur.*

» Aucun congé n'est requis s'il s'agit de conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année.

» Le délai du préavis de congé est de trois mois au moins s'il s'agit de terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle loués ainsi qu'il est dit à l'article 1774, § 3, 3°.

» Si, dans les deux cas susvisés, sans motif grave, le bailleur ou l'acquéreur n'affecte pas le terrain à la construction ou à sa destination industrielle dans l'année qui suit le départ du fermier, celui-ci peut réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice aux dommages-intérêts.

» 3° Het voornemen door de verpachter geuit, één of meer verpachte percelen te voegen bij een ander insgelijks door hem verpacht bedrijf, op voorwaarde dat deze verrichting geboden wordt door een onbetwistbaar economisch belang en sociaal van zulk gewicht is, dat zij de aan de ingebruikhebbende pachter berokkende schade wettigt;

» 4° De ruiling van percelen tussentwee of meer pachters van de verpachter met het doel herverkatelde bedrijven te vormen;

» 5° De verdeling van het bedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven, yerricht hetzij om ernstige economische redenen, hetzij om sociale of familieredenen, zoals de instelling van jonge gezinnen, de aanleg van kleine landeigendommen, enz., op voorwaarde dat het sociale voordeel dat er uit voortvloeit de aan de ingebruikhebbende pachter berokkende schade billijkt;

» 6° Zware beledigingen of daden van klaarblijkende vijandigheid vanwege de pachter tegenover de verpachter of leden zijner familie die onder zijn dak wonen;

» 7° Veroordeling van de pachter uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter kan aan het wankelen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk maken;

» 8° De waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of ernstige tekortkoming in het huuronderhoud van de gepachte gebouwen;

» Elke strijdige overeenkomst is nietig, tenzij aangegaan na de opzegging en voortvloeiend uit een authentieke akte of uit een verklaring, op ondervraging afgelegd voor de vrederechter.

» Indien de verpachter, in de gevallen voorzien onder 1°, 3°, 4° en 5° hierboven, zonder ernstige reden binnen zes maanden na het vertrek van de pachter en gedurende minstens zes jaren, het voornemen niet heeft uitgevoerd waarop hij zich heeft beroepen om de opzegging van de pacht en de uitzetting van de pachter te bekomen, kan deze ofwel schadevergoeding ofwel zijn terugkeer in het gepachte goed, onverminderd schadevergoeding, vorderen.

» Bij betwisting, moet het bewijs, dat het bovenbedoeld voornemen werd uitgevoerd, door de verpachter worden geleverd.

» Geen opzegging is vereist, indien het overeenkomsten betreft waarvan het voorwerp een mindere duur dan één jaar insluit.

» De opzeggingstermijn bedraagt ten minste drie maanden, wanneer het gronden betreft die te algemeen nutte onteigend of verworven zijn, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verhuurd zoals is bepaald in artikel 1774, § 3, 3°.

» Indien, in beide bovenbedoelde gevallen, de verpachter of de verkrijger, zonder gewichtige reden, de grond niet gebruikt voor het uitvoeren van bouwwerk of voor zijn industriële bestemming, binnen een jaar na het vertrek van de pachter, kan deze hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer in het gepachte goed, onverminderd schadeloosstelling, vorderen.

» La convention prévue à l'article 1774, § 3, 4<sup>o</sup>, prendra fin de plein droit à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de travail.

» Le congé est de six mois lorsque les sociétés visées à l'article 1774, § 3, 7<sup>o</sup>, donnent congé en vue de réaliser leur objet social.

» Ces délais sont éventuellement prorogés pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

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

#### ART. 15.

L'article 1776 du Code civil est modifié comme suit :

« A l'expiration de la deuxième période d'occupation prévue à l'article 1774, § 2, I, et à défaut du congé prévu à l'article 1775, le bail continue pour une durée indéterminée. »

Il en est de même lorsque le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé. Chacune des parties peut mettre fin au bail ainsi continué en se conformant aux dispositions de l'article 1775.

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

#### ART. 16.

Un article 1764<sup>quater</sup> libellé comme suit est ajouté au Code civil :

« Les parties ont le droit de demander, dans les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat, la revision du fermage pour l'avenir lorsque, eu égard aux circonstances économiques générales, la rentabilité de l'exploitation a varié de quinze pour cent au moins.

» La variation de la rentabilité s'établit par la comparaison entre la rentabilité moyenne pendant le triennat qui précède la demande et celle qui existait à l'époque de la conclusion du bail ou de la dernière revision, suivant le cas.

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

De overeenkomst, bedoeld bij artikel 1774, § 3, 4<sup>o</sup>, neemt van rechtswege een einde op de eerste vervalldag na de verbreking van de arbeidsovereenkomst.

» De opzegging bedraagt zes maanden wanneer de in artikel 1774, § 3, 7<sup>o</sup>, bedoelde maatschappijen opzegging doen met het oog op het bereiken van hun maatschappelijk doel.

» Deze termijnen worden, bij voorkomend geval, verlengd om de pachter gelegenheid te geven de wassende vruchten te oogsten.

» Elke opzegging moet, op straffe van nietigheid gedaan worden bij deurwaardersexploot of ter post aangetekende brief. »

#### ART. 15.

Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Bij het verstrijken van de bij artikel 1774, § 2, I, voorziene tweede gebruikperiode en bij gebreke van de bij artikel 1775 bedoelde opzegging, gaat de pacht verder voor een onbepaalde duur. »

» Dit geldt eveneens wanneer de pachter, ondanks de opzegging, in bezit blijft en gelaten wordt. Elk van beide partijen kan een einde maken aan de aldus verlengde pacht, met inachtneming van de bepalingen van artikel 1775.

» Werd de opzegging door de rechter niet geldig verklaard, dan kan een nieuwe opzegging pas drie jaar na de niet geldig verklaarde opzegging gedaan worden. »

#### ART. 16.

Een artikel 1764<sup>quater</sup>, dat luidt als volgt, wordt aan het Burgerlijk Wetboek toegevoegd :

« Partijen hebben het recht, binnen zes maanden na het verstrijken van elke termijn van drie jaar, voor de toekomst herziening van de pacht prijs aan te vragen wanneer, met inachtneming van de algemene economische omstandigheden, de rentabiliteit van het bedrijf een verandering van ten minste vijftien ten honderd heeft ondergaan.

» De verandering in de rentabiliteit wordt vastgesteld door vergelijking tussen de gemiddelde rentabiliteit tijdens de termijn van drie jaar die de aanvraag voorafgaat en de rentabiliteit op het tijdstip van het sluiten der pacht of van de laatste herziening, al naar het geval.

» Het percentage voor de wijziging in de pacht prijs, dat door de rechter wordt aangenomen, wordt, al naar het geval, toegepast op de pacht prijs vastgesteld in het contract of bij de laatste herziening. »

## ART. 17.

Le § 1<sup>er</sup> de l'article 1778 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 1<sup>er</sup>. — 1<sup>o</sup> Le preneur a le droit de faire les constructions, travaux et tous ouvrages utiles à l'exploitation du bien loué et conformes à sa destination.

» A défaut de consentement du bailleur, le preneur peut solliciter du juge de paix l'autorisation d'exécuter les constructions, travaux et ouvrages. Le juge statue, 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 précise les ouvrages autorisés et en fixe le coût maximum, qui ne peut dépasser le montant de trois années du fermage en cours. A la fin des travaux, l'état des dépenses lui est soumis pour taxation.

» Lorsque les ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur ou avec l'autorisation du juge, le preneur ne peut les enlever sans autorisation du bailleur ni le bailleur en exiger l'enlèvement à la fin de l'occupation.

» Lorsque le preneur a exécuté les ouvrages sans consentement écrit du bailleur ni autorisation du juge, il ne peut, de sa propre autorité, les enlever. Le bailleur a le choix soit de l'y contraindre, soit de retenir les ouvrages moyennant une indemnité fixée comme ci-après.

» Le bailleur doit 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 peut les enlever. Dans ce cas, comme aussi dans le cas où le bailleur lui en impose l'enlèvement, le preneur doit rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus.

» Si les ouvrages demeurent, le bailleur doit payer, à la fin de l'occupation, au preneur qui en a supporté les frais, l'indemnité convenue ou, à défaut, la valeur des ouvrages à cette époque, eu égard à la destination du bien loué et compte tenu de la vétusté.

» Dans le cas où les travaux ont été exécutés sans le consentement écrit du bailleur, cette indemnité ne peut excéder le montant du fermage des trois dernières années.

## ART. 17.

§ 1 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« § 1. — 1<sup>o</sup> De pachter heeft het recht de gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren die dienstig zijn voor de exploitatie van het gepachte goed en die stroken met de bestemming er van.

» Bij gebreke van schriftelijke toestemming van de verpachter, kan de pachter aan de vrederechter machtiging vragen om de gebouwen op te trekken en de werken uit te voeren. De rechter doet uitspraak, na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben, bij voorkomend geval, na advies van de Rijkslandbouwkundige van de streek; hij houdt rekening met het belang der werken vergeleken met het belang van het gepachte goed, alsook met hun noodzakelijkheid voor een goede exploitatie, waarbij de economische omstandigheden worden in acht genomen. Hij bepaalt welke werken geoorloofd zijn en stelt hun maximumkosten vast; deze laatste mogen het bedrag van drie jaar van de lopende pacht prijs niet te boven gaan. Na het beëindigen van de werken wordt hem de staat der uitgaven ter begroting voorgelegd.

» Wanneer de werken uitgevoerd zijn met schriftelijke toestemming van de verpachter of met machtiging van de rechter, kan de pachter die niet wegruimen zonder toestemming van de verpachter, noch kan de verpachter bij het verstrijken van de *gebruiksperiode* er de wegruiming van vorderen.

» Wanneer de pachter zonder schriftelijke toestemming van de verpachter of machtiging van de rechter de werken heeft uitgevoerd, kan hij ze op eigen gezag niet wegruimen. De verpachter kan, naar verkiezen, ofwel hem tot wegruiming dwingen, ofwel de werken behouden tegen een vergoeding, te bepalen zoals hierna aangeduid.

» De verpachter moet uiterlijk één jaar vóór het verstrijken der pacht zijn besluit dienaangaande bij ter post aangetekende brief aan de pachter betekenen.

» Indien de verpachter zijn besluit om de werken te behouden niet binnen deze termijn heeft betekend, mag de pachter die wegruimen. In dit geval, evenals in het geval dat de verpachter hem tot wegruiming noodzaakt, moet de pachter de plaatsen herstellen in de staat waarin hij die aangetroffen heeft.

« Indien de werken behouden blijven, moet de verpachter, bij het verstrijken van de *gebruiksperiode*, aan de pachter die de kosten daarvan gedragen heeft, de bedongen vergoeding betalen of, bij gebreke daarvan, de waarde van de werken op dat tijdstip, gelet op de bestemming van het gepachte goed en met inachtneming van de ouderdom er van.

» Ingeval de werken zijn uitgevoerd zonder schriftelijke toestemming van de verpachter, mag die vergoeding het bedrag van de laatste drie jaar van de lopende pacht prijs niet te boven gaan.

» 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.

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

» Toute stipulation contraire aux prescriptions du présent § 1, 1<sup>o</sup>, est sans effet.

» 2<sup>o</sup> Aucune plantation nouvelle d'arbres fruitiers à haute ou basse tige ou d'arbres forestiers ne peut être faite qu'en vertu d'un accord écrit entre le bailleur et le preneur.

» Sont néanmoins permises sans accord les plantations de remplacement d'arbres morts ou abattus ou encore celles qui sont nécessaires à la conservation du bien.

» Sont également permises au preneur les plantations fruitières, à la condition que la superficie affectée à l'exploitation fruitière ne dépasse pas le trentième de la superficie du bien loué.

» Si les plantations donnent une plus-value ou une moins-value au bien loué, le preneur ou le bailleur a droit, en fin de bail, à une indemnité à fixer de commun accord ou à dire d'expert.

» A l'égard des tiers, la créance résultant pour le preneur des constructions, travaux, ouvrages ou plantations qu'il a faits sur le bien loué, ne produit d'effet qu'autant qu'elle a été rendue publique par l'inscription sur les registres du Conservateur des hypothèques. L'inscription confère privilège. Un arrêté royal déterminera les conditions suivant lesquelles elle sera prise, conservée et radiée.

» Le bailleur peut à tout moment se libérer de la dette qui résulte pour lui des constructions, travaux, ouvrages ou plantations que le preneur a été autorisé à faire sur le bien loué.

» Le preneur peut exiger le paiement de l'indemnité en cas d'aliénation du bien loué. »

#### ART. 18.

Le § 6 de l'article 1778 du Code civil est complétée par le texte suivant :

» A défaut d'état des lieux, le preneur est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de l'occupation.

» Indien de verpachter de kosten draagt van de gebouwen en werken, welke op verzoek van de pachter zijn uitgevoerd, kan de pacht prijs worden verhoogd in de door partijen overeengekomen of door de rechter vastgestelde mate.

» In geen geval, mag de verpachter de wegruiming vorderen van draineringswerken die zonder zijn toestemming zijn uitgevoerd.

» Elk met de voorschriften van deze 1<sup>ste</sup> §, 1<sup>o</sup>, strijdige bepaling is zonder waarde.

» 2<sup>o</sup> Geen nieuwe beplanting met hoog- of laagstammige fruitbomen of met woudbomen kan geschieden dan krachtens een schriftelijke overeenkomst tussen verpachter en pachter.

» Is evenwel zonder overeenkomst geoorloofd, de aanplanting ter vervanging van dode of gevelde bomen of die welke noodzakelijk is voor de bewaring van het goed.

» De pachter is eveneens gerechtigd tot het aanplanten van fruitbomen, op voorwaarde dat de voor de fruitteelt bestemde oppervlakte één dertigste van de totale oppervlakte van het gepachte goed niet te boven gaat.

» Indien de aanplanting geleid heeft tot een waardevermeerdering of een waardevermindering van het gepachte goed, heeft de pachter of de verpachter, bij het verstrijken der pacht, recht op een vergoeding die in gemeen overleg of naar het zeggen van een deskundige wordt bepaald.

» De schuldvordering, welke voor de pachter voortvloeit uit de gebouwen, werken of beplantingen die hij op het gepachte goed heeft aangebracht, heeft tegenover derden slechts uitwerking voorzover zij openbaar werd gemaakt door inschrijving in de registers van de Hypotheekbewaarder. De inschrijving verleent voorrecht. Bij koninklijk besluit worden de voorwaarden bepaald, waaronder de inschrijving wordt genomen, bewaard en doorgehaald.

» De verpachter kan zich te allen tijde vrijmaken van de schuld die te zijnen laste ontstaat uit hoofde van de gebouwen, werken of beplantingen welke de pachter gemachtigd werd op het gepachte goed aan te brengen.

» De pachter kan, bij vervreemding van het gepachte goed, betaling van de vergoeding vorderen. »

#### ART. 18.

§ 6 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld door volgende tekst :

« Bij gebreke van plaatsbeschrijving, wordt de pachter, behoudens tegenbewijs, geacht het goed ontvagen te hebben in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de *gebruiksperiode*. »

## ART. 19.

§ 1. — Il est ajouté à la loi du 25 mars 1876 contenant le Titre I<sup>er</sup> du livre préliminaire du Code de Procédure civile, un article 42bis ainsi conçu :

« Art. 42bis. — Le juge du siège de l'exploitation du preneur est seul compétent pour connaître des contestations en matière de bail à ferme. »

§ 2. — Il est ajouté au Livre I<sup>er</sup> de la première partie du Code de Procédure civile, un Titre XII et un article 59 ainsi libellés :

« Titre XII. — De la procédure en justice de paix en matière de bail à ferme.

» Art. 59. — Aucune action en matière de bail à ferme n'est recevable sans qu'au préalable le demandeur ait présenté au juge une requête écrite ou verbale aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. Il en est délivré reçu par le greffier. Dans la huitaine de la requête, le juge appelle les parties en conciliation; il est dressé procès-verbal 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 ci-dessus produit, quant aux délais impartis par la loi, les effets de la citation en justice, à la condition que celle-ci soit donnée dans le mois de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties.

» Au cours de ce préliminaire de conciliation le juge peut, d'initiative ou à la demande des parties, prendre l'avis d'un conseiller technique.

» La rémunération du conseiller technique désigné par le juge est fixée suivant un barème qui sera déterminé par arrêté royal. Elle incombe pour moitié à chacune des parties, sauf en cas de non-conciliation et de litige à être mise, à la demande de la partie gagnante, à charge de la partie succombante, sans préjudice des articles 130 et 131 du présent Code. »

*Dispositions transitoires.*

## ART. 20.

Sous les réserves ci-après, les dispositions de la présente loi s'appliquent à tous les baux en cours ou prorogés au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

## ART. 19.

§ 1. — Aan de wet van 25 Maart 1876, houdende Titel I van het voorafgaand boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, wordt een artikel 42bis toegevoegd, dat luidt als volgt :

« Art. 42bis. — Alleen de rechter van het kanton waar de zetel van het bedrijf van de pachter gevestigd is, is bevoegd om kennis te nemen van de geschillen in zake pacht. »

§ 2. — Aan Deel I, Boek I, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden een Titel XII en een artikel 59 toegevoegd die luiden als volgt :

« Titel XII. — Rechtspleging voor het vrede-gerecht in pachtzaken.

» Art. 59. — Geen vordering in zake pacht is ontvankelijk, indien de eiser niet vooraf een schriftelijk of mondeling verzoek tot de rechter heeft gericht, ten einde de toekomstige verweerder tot verzoening te doen oproepen. Ontvangstbewijs hiervan wordt door de griffier afgeleverd. Binnen acht dagen te rekenen van het verzoek, roept de rechter de partijen tot verzoening op; van de verschijning wordt proces-verbaal opgemaakt. Indien een akkoord tot stand komt, worden de bewoordingen er van in het proces-verbaal vastgesteld en de uitgifte wordt met het formulier van tenuitvoerlegging bekleed.

» Het hierboven bedoelde verzoek heeft, wat de bij de wet opgelegde termijnen betreft, de waarde van een dagvaarding voor de rechter, voor zover gedagvaard wordt binnen een maand te rekenen van de datum van het proces-verbaal waarbij wordt vastgesteld dat geen minnelijke schikking tussen partijen is tot stand gekomen.

» Tijdens de voorafgaande poging tot verzoening kan de rechter, op eigen initiatief of op aanvraag van partijen, het advies van een technisch adviseur inwinnen.

» De bezoldiging van de door de rechter aange-stelde technische adviseur wordt bepaald volgens een bij koninklijk besluit vast te stellen tarief. Zij komt voor de helft ten laste van elk der partijen, behalve in geval van niet-verzoening en proces; alsdan komt zij, op verzoek van de winnende partij, ten laste van de verliezende partij, onverminderd de artikelen 130 en 131 van dit Wetboek. »

*Overgangsbepalingen.*

## ART. 20.

Onder het navolgende voorbehoud, zijn de bepalingen van deze wet van toepassing op alle op het ogenblik van deze wet lopende of verlengde pachten.

I. — Ne s'appliquent qu'aux baux conclus après la mise en vigueur de la loi, les dispositions de l'article 1716bis du Code civil relatives au bail écrit et celles de l'article 1778, § 6, du Code civil relatives à l'état des lieux.

II. *Les baux en cours, au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi, se renouvelleront à leur expiration, à défaut du congé prévu à l'article 1775, pour une période de neuf ans, pour autant qu'il s'agisse d'une première occupation du preneur ou de ses auteurs.*

*S'il ne s'agit pas d'une première occupation, et que moins de neuf ans se sont écoulés depuis l'achèvement de celle-ci, le bail en cours sera prorogé jusqu'à la fin de la période de neuf ans en cours, laquelle à son expiration sera, à défaut du congé de l'article 1775, suivie d'une période d'occupation de durée indéterminée régie par l'article 1776 du Code civil.*

*Les autres baux en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi seront considérés comme se continuant pour une durée indéterminée à laquelle il pourra être mis fin comme il est prévu à l'article 1776 du Code civil.*

La date du début de l'occupation à titre de locataire pourra être établie par toutes voies de droit, moins et présomptions compris.

(1)

Les baux en cours ainsi renouvelés pour une seconde période de neuf ans, pourront, même en l'absence de stipulation écrite, être résiliés en tout temps, par le bailleur, dans les conditions et suivant les modalités prévues à l'article 1774, § 2, II, relatives à la seconde période de neuf ans.

Pour les baux en cours depuis sept ans et plus, au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, le bailleur qui estime pouvoir s'opposer au renouvellement du bail, est tenu de donner congé endéans les trois mois et en se conformant aux dispositions de l'article 1775.

Dans les trois mois de la mise en vigueur de la présente loi, le bailleur qui a antérieurement donné congé et qui estime avoir un motif sérieux pour faire valider le congé donné, est tenu de citer à cette fin le preneur devant le juge de paix en se conformant aux dispositions de l'article 59 du Code de Procédure civile.

En cas de validation du congé, le preneur ne pourra être forcé de déguerpir des lieux loués qu'à la seconde échéance du bail qui suit la mise en vigueur de la loi.

Il en sera de même en cas de décisions judiciaires d'expulsion motivées pour d'autres raisons que la faute du preneur.

(1) Le texte suivant a été supprimé :

« A l'expiration de cette seconde période de neuf ans, les baux se renouvelleront pour une période indéterminée, à laquelle chacune des parties pourra mettre fin, en se conformant aux dispositions de l'article 1775 du Code civil. »

I. De bepalingen van artikel 1761bis van het Burgerlijk Wetboek betreffende de geschreven pacht-overeenkomst en die van artikel 1778, § 6, van het Burgerlijk Wetboek betreffende de plaatsbeschrijving zijn slechts van toepassing op de pachten gesloten nadat de wet in werking is getreden.

II. *De pachten welke lopen op de dag van de inwerkingtreding van deze wet, worden, bij gebreke van opzegging volgens artikel 1775, bij hun verstrijken hernieuwd voor een termijn van negen jaar, voor zover het een eerste ingebruikneming door de pachter of door zijn rechtsvoorgangers geldt.*

*Is het geen eerste ingebruikneming en zijn minder dan negen jaar verlopen sedert de beëindiging ervan, dan wordt de lopende pacht verlengd tot aan het einde van de lopende negenjarige termijn, welke, bij gebreke van opzegging volgens artikel 1775, wordt gevolgd door een ingebruikneming voor onbepaalde termijn volgens artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek.*

*De andere pachten welke lopen op de dag van de inwerkingtreding van deze wet worden geacht te blijven lopen voor een onbepaalde termijn, waaraan een einde kan worden gemaakt met inachtneming van artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek.*

De datum van het begin van de ingebruikneming als pachter, kan worden vastgesteld door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

(1)

De aldus voor een tweede termijn van negen jaar hernieuwde pachten kunnen, zelfs bij gebreke van schriftelijk beding, te allen tijde worden opgezegd door de verpachter, onder de voorwaarden en modaliteiten bepaald bij artikel 1774, § 2, II, betreffende de tweede termijn van negen jaar.

Voor de pachten welke lopen sedert zeven jaar en meer op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet, is de verpachter die meent zich te moeten verzetten tegen hernieuwing van de pacht-overeenkomst gehouden opzegging te doen binnen drie maanden met inachtneming van de bepalingen van artikel 1775.

De verpachter die vroeger opzegging heeft gedaan en oordeelt een ernstige reden te hebben om de gedane opzegging geldig te doen verklaren moet, binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, met dat doel de pachter voor de vrede-rechter dagvaarden, met inachtneming van de bepalingen van artikel 59 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

In geval van geldigverklaring van de opzegging, kan de pachter niet eerder genoodzaakt worden het gepachte goed te ontruimen dan bij de tweede vervalldag van de pacht na de inwerkingtreding van de wet.

Hetzelfde geldt in geval van gerechtelijke beslissing tot uitzetting, gemotiveerd door andere redenen dan de schuld van de pachter.

(1) De volgende tekst is weggefallen :

« Bij het verstrijken van deze tweede termijn van negen jaar, worden de pachten hernieuwd voor een onbepaalde termijn waaraan elke partij een einde kan maken, met inachtneming van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek. »

III. — 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 1764bis du Code civil, dès la première échéance et, éventuellement, suivant la procédure prévue au troisième alinéa du dit article.

L'article 1764ter du Code civil est applicable aux baux en cours à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1952, sauf revision corrélatrice du fermage par accord des parties ou par justice.

Dans les trois mois de la mise 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 en vigueur a été fixé à un montant inférieur ou supérieur d'au moins quinze pour cent, aux fermages alors pratiqués dans la région.

Un arrêté royal fixera la date d'entrée en vigueur des dispositions prévues à l'alinéa 3 de l'article 1764b du Code civil. Jusqu'à cette date, seuls les prix arrêtés par le Gouvernement pour les produits agricoles servant de référence pour le calcul des fermages peuvent être appliqués.

IV. La présente loi ne déroge pas aux dispositions prises en exécution de l'arrêté-loi du 22 janvier 1945 concernant la répression des infractions à la réglementation relative à l'approvisionnement du pays.

*Disposition spéciale.*

ART. 21.

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.

III. De pacht prijzen der lopende pachten welke in landbouwproducten of met verwijzing naar zodanige producten vastgesteld zijn, worden in overeenstemming gebracht met de bepalingen van artikel 1764bis van het Burgerlijk Wetboek, te rekenen van de eerste vervaldag en, bij voorkomend geval, volgens de wijze bepaald bij het derde lid van bedoeld artikel.

Artikel 1764ter van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de lopende pachten, te rekenen van 1 Januari 1952 behoudens correlatieve herziening van de pacht prijs door akkoord van partijen of door het gerecht.

Binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, kunnen de partijen aan de vrederechter de aanpassing van de pacht prijs vragen, mits zij bewijzen dat, wegens bijzondere omstandigheden, de geldende pacht prijs werd vastgesteld op een bedrag, dat ten minste vijftien ten honderd hoger of lager was dan de toen in de streek betaalde pacht prijzen.

Een koninklijk besluit zal de datum vaststellen waarop de bepalingen van het derde lid van artikel 1764bis van het Burgerlijk Wetboek in werking treden. Tot die datum mogen geen andere prijzen worden toegepast dan de prijzen welke door de Regering worden vastgesteld voor de landbouwproducten die als referentie dienen voor de berekening van de pacht prijzen.

IV. Deze wet doet geen afbreuk aan de bepalingen die genomen werden krachtens de besluitwet van 22 Januari 1945 betreffende het beteugelen van elke inbreuk op de reglementering betreffende de bevoorrading van het land.

*Bijzondere bepaling.*

ART. 21.

Voor zover zij mochten strijdig zijn met de bepalingen van deze wet, worden de bepalingen van de wet van 7 Mei 1929 op de verhuur van de landeigendommen van de Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen, ingetrokken.