

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1966-1967.

9 JANUARI 1967.

WETSONTWERP

tot WIJZIGING van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen.

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER LINDEMANS.

Eerste artikel.

1. - De tekst van artikel 3 vervangen door wat volgt :

« Art. 3. -- De pecht moet schriftelijk worden vastgesteld.

» Indien geen geschreven pechtooreenkomst is opgesteld, kan elke partij de andere bij eengetekend schrijven aanmanen de ontioorperu pachtovereenkomstte ondertekenen:

» Wanneer geen geschreven pechtouereenkomst is tot stand gekomen bi/men een termijn van dertig dagen na de in vorig lid bedoelde eenmening, uitgaande van diegene die het gebruik heeft van een landeigendom, geldt het ontoetp, door deze laatste gevoegd bij zijn boven bedoelde eenmening, als gesehreen pechtvereenkomst, tot het tegenbewijs ioordt geleverd door de andere partij. Deze tege! geldt zotoel uoor het bestaen zelf oan de pecht, als uoot de pachtvoorwaarden, daaronder beqrepetu het tijdstip van inqebruikneminq en de pachtprijs.

» Wanneer geen geschreven peclitooeteenkomst is tot stand gekomen, noch in der minne, noch krechiens de bepe-lingen van voorgaande leden, ken de qebruiker van een landeigendom, met alle rechtsmiddelen, getrligen en oermcedens inbegrepen, het beioijs leceren van de pacht en van de pechioooruieerden, deeronder beqiepen het tijdstip van inqebruiknemlnq en de pachtprijs.

» Indien één of méér peclitooctoetden nietemin niet oestqgesteld uierden en niet kunnen oestqgesteld toorden krechtsen voorgaand lid, toorden zij bepaald door de orederechter, die zich leet leiden door de gebruiken (Jande streek, coentuecl na desklnndig onderzoek.

Z«.

95 (1965-1966) : N° 1.

.... NI° 2 cu 3 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1966-1967.

9 JANVIER 1967.

PROJET DE LOI

modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux.

AMENDEMENTS

PRBSENTES PAR M. LINDEMANS.

Artide premier.

1. - Remplacer le texte de l'article 3 par ce qui suit:

« Art. 3. -- Le bail doit être constaté par écrit.

» Si aucun bail écrit n'a été établi, chaque partie peut sommer l'autre, par lettre recommandée à la poste, de signer le projet de bail.

» Si eucun bail écrit n'a été établi dans un délai de trente jours après la sommation visée à l'alinéa précédent et émanant de l'occupant d'un bien rural, le projet annexé par ce dernier à la sommation précitée tient lieu de bail écrit jusqu'à ce que la partie adverse fasse la preuve contraire. Cette règle est applicable tant et ce qui concerne l'existence même du bail qu'en ce qui concerne ses clauses, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage.

» Si aucun bail n'a été établi, ni à l'amiable, ni en vertu des dispositions prévues aux alinéas précédents, l'occupant d'un bien rural peut, par toutes (Joies de droit, témoins et présomptions compris, faire la preuve du bail et de ses clauses, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage.

» Si cependant une ou plusieurs clauses du bail n'ont pas été ou n'ont pas pu être constatées en vertu de l'alinéa précédent, clics seront déterminées par le juge de paix, lequel s'inspirera des usages de la région, après expertise éventuelle.

Voir:

95 (1965-1966) : N° 1.

... ND° 2 et 3: Amendement, «.

» De kosten van rechtspleging, oortoloeiend lût de voorschrijten van dit artikel, oellen ten leste aan de oerpechter, ten zij de gebruiker ioordt afgewezen van zijn eis tot vaststelling van de pucht zelf, »

VERANTWOORDING.

De rechtszekerheid wordt beter gediend, wanneer, vooral de eigenlijke betwisting opris, een ontwerp van geschreven pachtovereenkomst tussen partijen kan gewisseld worden, en wanneer het ontwerp van de gebruiker als overeenkomst geldt tot het toebewijs.

Bovendien lijkt het aangewezen, te precizeren dat de vrederechter zich bij het bepalen van de pachtvoorwaarden dient te gedragen naar de gebruiken van de streck.

2. -- In artikel 12, n° 2, de tweede zin, vanaf de woorden: « De verpachter moet dat evenwel... », weqlaten.

VERANTWOORDING.

Het is niet verantwoord de bevoegdheid van de rechter inzake het vaststellen van de hoedanigheid van bouw- of industriegrond te beknotten en de rechter ondergeschikt te maken aan de beslissingen van de bestuurlijke overheden. Bovendien levert het verlenen van een verkavelingsvergunning niet het bewijs dat een grond bouwgrond is. Die grond kan precies pas bouwgrond worden na het uitvoeren van de werken die het verkavelingsplan voorziet. Tussen het ogenblik van de verkavelingsvergunning en de bouwrijpheid van de gronden kunnen jaren verlopen.

3. -- In hetzelfde artikel 12, n° 6 vervangen door wat volgt:

« 6. Is de opzegging met toepassing van ooreensteerula bepaling oeroellen, dan kan om een enkele reden een lliellwe opzegging ioorden qedeem vóór ten minste één jaar na de kennisgeving; van voornoemde opzegging. Die termijn is drie jaar wanneer de oerpechter tot geldigverklaring van de opzeg hee]; gedagvaard of in oerzoening opogeroepen [voor de rechter. »

VERANTWOORDING.

Er bestaat geen enkele reden om de huidige termijn van drie jaar te verminderen, tenzij wanneer de pachter na het verlopen van de opzegging niet verder werd vertrouwd. Indien de verpachter de procedure heeft ingezet, dient de huidige termijn van drie jaar behouden te worden, ongeacht het verder verloop van die procedure. Meteen wordt een einde gemaakt aan de betwistingen in de rechtspraak terzake.

4. -- Een artikel 37bis (nieuw) invoegen, dat luidt als volgt:

« Art. 37bis, -- De pecliter kan, doot hem gepachte goederen onder oetpachten of de pacht ervan overdragen aan derden, tvenneet zij tengevolge van de uitvoering vall openbare werken door hem niet meer of slechts moeilijker kunnen uitogbae: ioorden. »

» De onderverpachting of pachtoverdracht ioordt door de pachter eengezegd aan de oepachter, bij aangetekend schrijven; dat de naam en adres van de onderpechter of nieuwe pachtvier aanduidt. »

» De ocrpchtier kan hiertegen vet zet eentekenen in de oortoverden en iermijien oocqesclircoen in artikel 36 en 37. »

VERANTWOORDING.

Zie wetsvoorstel n° 65/1 (1965"1966).

5. --, In artikel 46, het eerste lid aanvullen met wat volgt:

« onqcuclit de termijn t'an voorafzeg »,

» Les frais de procédure résultent des prescriptions du présent article sont a charge du bailleur. Il moins que l'occupant ne soit débouté e de sa demande de constat du bail. »

JUSTIFICATION.

La certitude judiciaire est mieux servie, lorsqu'un projet de bail écrit peut être échangé entre les parties avant que ne surgissent les véritables contestations, ainsi que lorsque le projet appartenant à l'occupant tient lieu de bail jusqu'à preuve contraire.

En outre, il est indiqué, semble-t-il, de préciser que le juge de paix doit s'inspirer des usages de la région pour déterminer les clauses du bail.

2. - A l'article 12, na 2, supprimer la deuxième phrase, à partir des mots: « Toutefois, le bailleur, . . »

JUSTIFICATION.

Il n'est pas justifié de restreindre la compétence du juge en matière de constatation de la nature des terrains à bâtir ou à destination industrielle et de subordonner un jugement aux décisions des autorités administratives. De plus, l'octroi d'am permis de lotir n'est pas censé prouver qu'une terre soit un terrain à bâtir. Il est possible, précisé, ment, que cette terre ne devienne terrain à bâtir qu'après l'exécution des travaux prévus au plan de lotissement. Entre le moment de l'octroi du permis de lotir et celui où le terrain est prêt à être bâti, des années peuvent s'écouler.

3. - Au même article 12, remplacer le na 6 par ce qui suit:

« 6, Si, par application de la disposition qui précède, un congé est devenu caduc, un nouveau congé ne peut être donné, pour quelque motif que ce soit, allant un an au moins à dater de la notification de premier congé. Ce délai est porté à trois ans lorsque le bailleur a été cité en validation du congé ou appelé en conciliation devant le jllgC. »

JUSTIFICATION.

Il n'y a aucune raison de réduire le délai actuel de trois ans, sauf lorsque le preneur n'a plus été inquiété après l'envoi du congé. Si le bailleur a entamé la procédure, le délai actuel de trois ans doit être maintenu, quel que soit le déroulement ultérieur de cette procédure. Ainsi, il est mis fin aux contestations rencontrées dans la jurisprudence en la matière.

4. -- Insérer un article 37bis (nouveau), libellé comme suit:

« Art. 37bis, -- Le preneur peut sous-louer les biens loués par lui ou en céder le bail à des tiers lorsque l'exécution de travaux publics ne lui permet plus d'exploiter ces biens ou rend leur exploitation plus difficile. »

» La sous-location ou la cession du bail sont notifiées par le preneur au bailleur, par lettre recommandée indiquant le nom et l'adresse du sous-locataire ou du nouveau preneur. »

» Le bailleur peut y faire opposition dans les conditions et délais prévus aux articles 36 et 37, »

JUSTIFICATION.

Voir proposition de loi n° 65/1 (1965"1966).

5. -- A l'article 46, compléter le premier alinéa par ce qui suit:

« quel que soit le délai de préavis »,

6. - In hetzelfde artikel i6, het tweede lid weglaten.

VERANTWOORDING.

De schade van de pachter staat niet in functie van de termijn van vooropzcg of van de oorspronkelijke aard van de grond.

Art. 3.

Dit artikel aanvullen met een 4°, dat luidt als volgt:

« 4°. Artikel 6 is toepasselijk op de lopende pachtovereenkomsten, die betrekking hebben op gronden, die gezien hun ligging moeten worden beschouwd als bouwgronden of als gronden voor industrieel gebruik bestemd, mits zij als zodanig zijn opgegeven in de pachtovereenkomst, of door de orederechter, als zodanig worden erkend. »

VERANTWOORDING.

Dit amendement staat in functie van het aanvaarden van het amendement van de heren De Nolf en cs. (Stuk n° 95/3) bij artikel 6. De strengere regeling voor opzegging van bouw- en industriegronden is verantwoord. Maar men mag daarbij niet uit het oog verliezen, dat de verpachters van zulke gronden in het verleden niet verplicht waren de aard van die gronden in de pachtovereenkomst te vermelden. Zij hebben dat zeer dikwijls niet gedaan omdat de gronden: klaarblijkelijk bouwgronden waren, en omdat zij derhalve de zekerheid hadden dat de vrederechter die kwalifikatie zou verlenen. Het ware onrechtvaardig deze verpachters te beboeten, omdat zij ztc in het verleden gedragen hebben naar de wettelijke regeling terzake.

6. -- Au même article i6, supprimer le deuxième alinéa.

JUSTIFICATION.

Le dommage subi par le preneur n'est pas fonction du délai de préavis ou de la nature initiale du terrain.

Art., 3.

Compléter cet article par un i0, libellé comme suit :

« 4°. L'article 6 est applicable aux baux en cours concernant des terrains qui, de par leur situation, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou comme terrains à destination industrielle, s'ils sont déclarés comme tels dans le bail au reconus comme tels par le juge de paix. »

JUSTIFICATION.

Cet amendement est en rapport avec l'adoption de l'amendement de MM. De Nolf et consorts (Doc. n° 95/3) fi l'article 6. Un régime plus sévère en matière de congés relatifs à des terrains à bâtir et des terrains à destination industrielle, se justifie, mais il importe de ne pas perdre de vue que, par le passé, les bailleurs de ces terrains n'étaient pas tenus de faire mention de la nature de ceux-ci dans les baux. Très souvent, ils ne l'ont pas fait parce que ces terrains étaient de toute évidence des terrains à bâtir, et parce qu'ils avaient, dès lors, la certitude que le juge de paix leur accorderait cette qualification. Il serait inéquitable de pénaliser ces bailleurs parce qu'ils se sont réglés dans le passé sur les dispositions légales en la matière.

L. LINDEMANS.