

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

17 JUNI 1948.

PROJET DE LOI

modifiant la législation sur le bail à ferme.

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA
COMMISSION DE L'AGRICULTURE (1),
PAR M. DISCRY.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi modifiant les dispositions du Code relatives au bail à ferme a été déposé le 16 avril 1946. Il fut voté en juillet 1946 par la Chambre. Lorsque le projet fut transmis au Sénat, il fut confié à l'examen des Commissions réunies de l'Agriculture et de la Justice.

Les débats devant ces Commissions se poursuivirent pendant de nombreux mois et c'est seulement en 1948 que le projet fut voté par le Sénat.

Celui-ci a apporté des modifications importantes au projet voté par la Chambre, notamment — et c'est le point principal — en ce qui concerne la durée du renouvellement du bail après une première occupation de 9 ans. Nous aurions mauvaise grâce par ailleurs à ne pas reconnaître que sur plusieurs points le Sénat a amélioré le texte voté par la Chambre.

(1) Composition de la Commission: M. Heyman, président; MM. Couplet, Develter, Discry, François, Héger, Maes, Steps, Streel, Supré, Van den Eynde, Van Royen. — Baccus, Chalmet, De Pauw, Dieudonné, Diriken, Flévet, Jacques, Rommée. — Bonenfant, De Ville. — Lefebvre (René), Vreven.

Voir :

287 : **Projet de loi.**

298, 313, 324, 400 et 430 : **Amendements.**

17 JUNI 1948.

WETSONTWERP

houdende wijziging van de wetgeving
betreffende de landpacht.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE LANDBOUW (1), UITGEBRACHT
DOOR DE HEER DISCRY.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het wetsontwerp tot wijziging van de bepalingen van het Wetboek betreffende de landpacht werd ingediend op 16 April 1946. Het werd door de Kamer aangenomen in Juli 1946. Toen het ontwerp aan de Senaat werd overgemaakt, werd het ter bespreking toevertrouwd aan de verenigde Commissiën voor de Landbouw en voor de Justitie.

De besprekingen in die Commissiën werden gedurende vele maanden voortgezet en het is slechts in 1948, dat het ontwerp door de Senaat werd aangenomen.

Deze heeft belangrijke wijzigingen aangebracht aan het door de Kamer aangenomen ontwerp, o.m. — en dit is het hoofdpunt — wat de duur van de hernieuwing van de pacht na een eerste gebruik van 9 jaar betreft. Wij zouden er overigens verkeerd aan doen niet te erkennen, dat de Senaat de door de Kamer aangenomen tekst op verschillende punten heeft verbeterd.

(1) Samenstelling van de Commissie: de heer Heyman, voorzitter; de heren Couplet, Develter, Discry, François, Héger, Maes, Steps, Streel, Supré, Van den Eynde, Van Royen. — Baccus, Chalmet, De Pauw, Dieudonné, Diriken, Flévet, Jacques, Rommée. — Bonenfant, De Ville. — Lefebvre (René), Vreven.

Zie :

287 : **Wetsontwerp.**

298, 313, 324, 400 en 430 : **Amendementen.**

EXAMEN DES ARTICLES.

Article premier.

L'article premier du projet impose la rédaction d'un écrit pour la location de tout bien rural d'un hectare au moins ou comportant des bâtiments.

Un amendement qui tendait à renforcer considérablement les sanctions en cas de violation de cette obligation a été rejeté à l'unanimité.

La Commission n'a donc pas modifié cet article, faisant siens le texte adopté par le Sénat et les commentaires y relatifs du rapporteur du Sénat.

Art. 2.

L'article 2 du projet introduit par le Sénat modifie l'article 1717 en ce sens que la cession d'un bail à ferme et la sous-location d'un bien rural sont toujours interdites, sauf l'autorisation écrite du bailleur.

Cette autorisation n'est cependant pas nécessaire lorsqu'il s'agit de la cession du bail par le preneur à un de ses descendants.

Un amendement prévoyait une seconde exception pour le preneur qui voulait adhérer à une coopérative de culture.

A l'unanimité sauf 3 voix l'amendement a été rejeté, la notion de coopérative de culture n'étant pas suffisamment précisée; au surplus dans son état actuel, il ne s'agit pas de cession de bail mais d'association pour la mise en commun de matériel ou de moyens d'exploitation.

Art. 3.

Cet article qui modifie l'article 1742 visant la résiliation du bail en cas de décès du preneur a été modifié par la Commission. Le texte admis par le Sénat prévoyait que dans le cas où les héritiers n'auraient pas désigné, dans les 6 mois de la sommation du bailleur, celui d'entre eux qui serait considéré comme continuant le bail en cours, le bail était résilié de plein droit à la première échéance du fermage, suivant l'expiration de ce délai.

Cette sanction a paru trop radicale à la Commission qui a décidé que dans ce cas le bailleur pouvait seulement résilier le bail moyennant le préavis prévu à l'article 1775, sans avoir par ailleurs à justifier d'autre motif sérieux et fondé.

Il peut arriver, en effet, que l'éloignement de certains héritiers ou la mécontente momentanée entre

BESPREKING DER ARTIKELN.

Eerste artikel.

Artikel 1 legt een geschrift op voor het verhuren van elke landeigendom van ten minste één hectare of die gebouwen omvat.

Een amendement er toe strekkend de straffen aanmerkelijk te verscherpen, in geval van niet-naleving van die verplichting, werd eenstemmig verworpen.

De Commissie heeft dus dit artikel niet gewijzigd en de door de Senaat aangenomen tekst, alsmede de commentaar daarop van de verslaggever van de Senaat tot de hare gemaakt.

Art. 2.

Artikel 2 van het ontwerp dat door de Senaat werd ingevoegd, wijzigt artikel 1717 in die zin, dat de overdracht van een pacht en het in onderpacht geven van een landeigendom altijd verboden zijn, behoudens schriftelijke toestemming van de verpachter.

Die toestemming is echter niet vereist wanneer het gaat over de overdracht van de pacht door de pachter aan een van zijn afstammelingen.

Een amendement voorzag een tweede uitzondering voor de pachter die tot een teeltcoöperatief wenste toe te treden.

Het amendement werd verworpen met eenparigheid van stemmen min 3, daar het begrip « teeltcoöperatief » niet voldoende was omschreven en het, bovendien, in de huidige stand van zaken, niet gaat over een pachtoverdracht maar over een vereniging voor het in gemeenschap brengen van materieel of bedrijfsmiddelen.

Art. 3.

Dit artikel dat artikel 1742, betreffende de verbreking van de pacht, in geval van overlijden van de pachter, wijzigt, werd door de Commissie gewijzigd. De door de Senaat aangenomen tekst voorzag dat, in geval de erfgenamen, binnen zes maanden na de aanmaning door de verpachter, niet diegene onder hen hadden aangewezen die zou beschouwd worden als voortzetter van de lopende pacht, de pacht van rechtswege verbroken was op de eerste vervaldag van de pachtprijs na het verstrijken van die termijn.

Die straf maatregel scheen de Commissie te drastisch toe; zij heeft beslist dat, in dit geval, de verpachter de pacht alleen kon verbreken mits inachtneming van de opzegging voorzien in artikel 1775, zonder bovendien van een andere ernstige en gegronde reden te moeten doen blijken.

Het kan inderdaad gebeuren, dat de afwezigheid van sommige erfgenamen of de tijdelijke slechte

certaines d'entre eux les empêche de répondre dans le délai voulu. Il n'est dès lors pas indiqué d'appliquer une sanction aussi radicale que la résiliation de plein droit.

La sanction prévue par la Commission vise donc à retourner à la règle actuellement en vigueur lorsque le bail réserve au bailleur le droit de résilier le bail en cas du décès du preneur.

D'autre part, la Commission a repoussé à l'unanimité un amendement tendant à fixer — lorsque les héritiers ne s'entendent pas sur la désignation du successeur du bail — un ordre de dévolution inspiré de ce qui est prévu par la loi de 1900 sur les petits héritages.

La Commission a estimé que ces règles de dévolution ne se justifiaient pas en l'espèce. Ainsi le conjoint n'était pas toujours indiqué pour continuer l'exploitation; au surplus, l'attribution par tirage au sort pouvait aboutir aux conséquences les moins indiquées; enfin, que si une disposition de ce genre devait être envisagée, elle aurait mieux sa place dans le livre du code traitant des successions.

Art. 4.

Il s'agit de fixer le sort du bail en cas de vente du bien loué, lorsque le bail n'a pas date certaine ou réserve la faculté de le résilier en cas de vente du bien loué.

Il résulte du texte admis par le Sénat que dans ces cas l'acquéreur du bien loué ne peut résilier le bail — moyennant le préavis de deux ans — au cours de la première occupation de 9 ans qu'en vue d'exploiter le bien lui-même ou d'y installer ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, son conjoint, les ascendants de celui-ci, *ses frères et sœurs, beaux-frères et belles-sœurs, ou ses neveux et nièces.*

Une première série d'amendements tendaient à supprimer les mots en caractères italiques ci-dessus (collatéraux au 2^e degré et leurs enfants).

Ces amendements furent repoussés, la Commission estimant que leur adoption aboutirait à des conséquences regrettables, tel notamment le cas de deux frères — dont un non-cultivateur — achetant chacun la moitié d'une exploitation agricole pour celui d'entre eux qui est exploitant; seul ce dernier pourrait donner préavis pour sa part, l'autre devant laisser le locataire continuer l'exploitation des lieux. L'exploitation serait ainsi divisée.

verstandhouding tussen sommigen onder hen, hen verhindert binnen de gestelde termijn te antwoorden. Het is, derhalve, niet raadzaam een zo drastische straf als de verbreking van rechtswege, toe te passen.

De door de Commissie voorziene sanctie strekt er dus toe terug te keren naar de thans bestaande regel, wanneer de pachtovereenkomst aan de verpachter het recht voorbehoudt de pacht te verbreken, in geval van overlijden van de pachter.

Anderzijds, heeft de Commissie eenparig een amendement verworpen dat er toe strekt — wanneer de erfgenamen het niet eens zijn over de aanwijzing van de voortzetter van de pacht — een orde van toewijzing vast te stellen, ingegeven door hetgeen voorzien is bij de wet van 1900 op de kleine nalatenschappen.

De Commissie was van mening, dat die regelen in zake opvolging ter zake niet gewettigd zijn. Zo was de echtgenoot niet altijd aangewezen om de exploitatie voort te zetten. Bovendien, kan de toekenning bij loting leiden tot de minst gewenste gevolgen en, tenslotte, indien een beschikking van die aard mocht voorzien worden, zou zij beter passen in het boek van het Wetboek dat handelt over de erfenissen.

Art. 4.

Hier moet worden beslist over het lot van de pacht, in geval van verkoop van het verpachte goed, wanneer de pachtovereenkomst geen bepaalde datum vermeldt of wanneer het recht wordt voorbehouden ze te verbreken in geval van verkoop van het verpachte goed.

Uit de door de Senaat aangenomen tekst blijkt, dat de verkrijger van het verpachte goed in die gevallen — mits een opzegging van twee jaar — de pacht in de loop van het eerste gebruik van 9 jaar alleen mag verbreken ten einde het goed zelf te exploiteren of er zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande linie, zijn echtgenoot, diens bloedverwanten in de opgaande linie, *broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters of neven en nichten te vestigen.*

Een eerste reeks amendementen strekte er toe de hierboven cursief gedrukte woorden weg te laten (zijverwanten in de tweede graad en hun kinderen).

Die amendementen werden verworpen. De Commissie is van mening, dat de aanneming er van tot betreurenswaardige gevolgen zou leiden, zoals b.v. in het geval van twee gebroeders — waarvan één landbouwer is — die ieder de helft van een landbouwexploitatie zouden kopen voor diegene onder hen die exploitant is; alleen laatstgenoemde zou voor zijn deel opzegging kunnen geven, terwijl de andere de pachter de exploitatie van het pand zou moeten laten voortzetten. De exploitatie zou aldus verdeeld zijn.

En ce qui concerne l'exploitation personnelle, la Commission a insisté sur le caractère réel que doit avoir cette exploitation personnelle.

Il a été trop souvent constaté que certains propriétaires trouvaient là un moyen de tourner la loi.

Il appartiendra aux juges de vérifier avec soin la réalité du caractère personnel de l'exploitation. Sans doute n'est-il pas requis que l'exploitant tienne lui-même le mancheron de la charrue ou s'occupe personnellement du bétail, mais il faut qu'il assure la direction effective et régulière de l'exploitation et participe réellement aux risques de celle-ci.

D'autres critères ont en outre été signalés : l'imposition à la taxe professionnelle comme exploitant agricole; l'inscription comme employeur à la sécurité sociale, à une caisse et à une mutuelle d'allocations familiales et sur les listes de recensement annuel des récoltes.

Rappelons par ailleurs que la jurisprudence a décidé qu'il appartenait au bailleur à faire la preuve de la réalité de son exploitation personnelle.

Un autre amendement tendait à fixer le sort du congé donné par l'acquéreur, à l'expiration de la première occupation de 9 ans dans le système adopté par le Sénat ou à la fin de chaque période de 9 ans dans le système adopté par la Chambre. Rappelons à ce sujet les rétroactes de la question.

Sous la section *Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux*, l'article 1743 du Code civil dispose : « Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail ».

En d'autres termes, le fermier peut être expulsé par l'acquéreur du bien :

1° Si le fermier n'a qu'un *bail verbal*;

2° Si le bail (authentique ou enregistré) prévoit la faculté d'expulser en cas de vente.

La loi de 1929 avait déjà tempéré cette règle en exigeant (art. 1748 du Code civil) qu'en tous cas l'acquéreur devait respecter le préavis de congé de deux ans.

Sous le régime actuel (c'est-à-dire celui de la loi de 1929) le fermier qui n'a qu'un *bail verbal* ou dont le bail comporte une clause permettant à l'acquéreur d'expulser le fermier :

Peut être expulsé à tout moment par l'acquéreur

Wat de persoonlijke exploitatie betreft, heeft de Commissie nadruk gelegd op het werkelijk karakter dat die persoonlijke exploitatie moet vertonen.

Men heeft al te dikwijls vastgesteld, dat sommige eigenaars daarin een middel vonden om de wet te omzeilen.

Het zal de taak van de rechters zijn het werkelijk karakter van de persoonlijke exploitatie zorgvuldig na te gaan. Het is, weliswaar, niet vereist, dat de exploitant zelf de hand aan de ploeg slaat of persoonlijk het vee verzorgt, maar hij moet de werkelijke en regelmatige leiding van het bedrijf waarnemen en werkelijk de risico's er van delen.

Er werd, bovendien, gewezen op andere criteria : de aanslag in de bedrijfsbelasting als landbouwexploitant, de inschrijving als werkgever bij de Maatschappelijke Zekerheid, bij een Kas of een Onderlinge Kas voor Gezinstoelagen en op de lijsten van de jaarlijkse telling der oogsten.

Wij herinneren overigens aan het feit dat het, volgens de rechtspraak, de verpachter is die het bewijs van het werkelijk karakter van zijn persoonlijke exploitatie dient te leveren.

Een ander amendement had ten doel te beslissen over de opzegging die wordt gegeven door de verkrijger, na het verlopen van het eerste gebruik van 9 jaar, onder het door de Senaat aangenomen stelsel, of op het einde van iedere periode van 9 jaar, onder het door de Kamer aangenomen stelsel. Wij herinneren in dit verband aan de voorgeschiedenis van de zaak.

Onder de afdeling « *Regelen die aan de huur van huizen en aan die van landeigendommen gemeen zijn* », bedingt artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek : « Indien de verhuurder het verhuurde goed verkoopt, kan de koper de pachter of de huurder, die een authentieke huur of een huur met vaste datum heeft, niet uitzetten, tenzij hij zich dit recht bij het huurcontract heeft voorbehouden ».

Met andere woorden, de pachter mag door de verkrijger van een goed worden uitgezet :

1° Indien de pachter slechts een *mondeling aangegane pachtovereenkomst* heeft;

2° Indien bij de (authentieke of geregistreerde) pachtovereenkomst het recht tot uitzetting in geval van verkoop wordt voorzien.

Bij de wet van 1929, werd die regel reeds gemilderd door te eisen (art. 1748 van het Burgerlijk Wetboek) dat de verkrijger in ieder geval de opzeggings-termijn van twee jaar moet nakomen.

Onder het huidige stelsel (d.w.z. dat van de wet van 1929), kan de pachter, die slechts een mondeling aangegane pachtovereenkomst heeft of wiens pachtovereenkomst een beding bevat dat de verkrijger toelaat de pachter uit te zetten :

Op ieder ogenblik door de verkrijger uitgezet wor-

(donc même sous la période de première occupation) moyennant un préavis non motivé de deux ans.

Le projet en discussion tend à remédier à cette situation. La Chambre avait adopté le texte suivant :

« L'acquéreur d'un bien rural ne peut expulser l'occupant alors même que le bail n'est pas authentique, n'a pas date certaine ou réserve la faculté d'expulsion, sans observer la durée minimum du bail prévue à l'article 1774, § 2, si ce n'est en vue de l'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou ascendants. L'acquéreur devra observer le préavis de congé prévu à l'article 1775. Le cas échéant, le délai du congé sera prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux. »

Dans la conception de la Chambre l'acquéreur devait donc respecter :

1° La durée du bail (baux successifs de 9 ans), sauf pour exploiter lui-même;

2° Le congé motivé de deux ans.

Le Sénat a modifié ce système.

Dans le système du Sénat (voir art. 4 du projet transmis à la Chambre) l'acquéreur doit respecter :

1° La durée de la première occupation (les baux successifs de 9 ans étant abandonnés par le Sénat) sauf pour exploiter lui-même;

2° Le congé de deux ans; mais ici le Sénat (voir Rapport Derbaix, p. 10) précise que l'acquéreur ne devra pas faire valoir des motifs sérieux; il garde son droit d'expulsion à la fin du bail en cours puisque, en principe, le bail ne lui est pas opposable.

L'auteur de l'amendement fait valoir que le but essentiel de la loi était d'assurer au locataire le bénéfice de son occupation sauf lorsque l'acquéreur voulait exploiter lui-même le bien loué ou le faire exploiter par une des personnes désignées au deuxième alinéa de l'article 4 du projet.

Il ajoute qu'il n'y a pas de raison de permettre à celui qui achète en vue de spéculation de faire partir le locataire. Cela pourrait, au surplus, permettre des ventes fictives en vue de faire partir un locataire.

Certains commissaires ont fait valoir qu'une manœuvre de ce genre entraînerait pour son auteur

den (dus zelfs tijdens de periode van het eerste gebruik), mits een niet met redenen omklede opzegging van twee jaar.

Het besproken ontwerp strekt er toe die toestand te verhelpen. De Kamer had volgende tekst aangenomen :

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

Volgens de opvatting van de Kamer, moest de verkrijger dus in acht nemen :

1° De duur van de pacht (achtereenvolgende pachten van 9 jaar), behalve om zelf te exploiteren;

2° De met redenen omklede opzegging van twee jaar.

De Senaat heeft dit stelsel gewijzigd.

Volgens het stelsel van de Senaat (zie art. 4 van het aan de Kamer overgemaakte ontwerp), moet de verkrijger in acht nemen :

1° De duur van het eerste gebruik (van de achtereenvolgende pachten van 9 jaar wordt door de Senaat afgezien), behalve om zelf te exploiteren;

2° De opzegging van twee jaar. Hier bepaalt de Senaat echter nader (zie Verslag Derbaix, blz. 10) dat de verkrijger geen ernstige redenen moet doen gelden; hij behoudt zijn recht tot uitzetting op het einde van de lopende pacht, vermits de pacht tegen hem principieel niet kan ingeroepen worden.

De indiener van het amendement doet gelden, dat de wet in hoofdzaak ten doel had, aan de pachter het voordeel van zijn gebruik te verzekeren, behalve wanneer de verkrijger het verpachte goed zelf wilde exploiteren of laten exploiteren door een van de in de tweede alinea van artikel 4 van het ontwerp vermelde personen.

Hij voegt er aan toe, dat er geen reden bestaat om aan diegene die koopt om te speculeren toe te laten de pachter te doen vertrekken. Dit zou, bovendien, fictieve verkopen toelaten, ten einde een pachter te doen vertrekken.

Sommige leden van de Commissie voerden aan, dat een dergelijk manœuvre, ten laste van de aanleg-

la perception des droits de mutation, ce qui serait de nature à l'en empêcher.

Ils ont fait, d'autre part, des objections d'ordre juridique : le bail ne confère à son détenteur qu'un droit de créance qui n'est pas opposable au tiers acquéreur.

L'amendement présenté fait que l'occupation du bien par le preneur devient à elle seule opposable à l'acquéreur, ce qui rapproche singulièrement ce droit de créance d'un droit réel.

Tout en se défendant de vouloir modifier la nature du droit de créance au contrat de bail, la Commission estime qu'en égard aux inconvénients d'ordre économique que présenterait l'adoption de la formule préconisée par le Sénat, il y a lieu de revenir au texte ci-avant tel qu'il a été voté une première fois par la Chambre.

Il reste donc que même lorsqu'il n'y a pas de bail ayant date certaine ou lorsque le bail réserve à l'acquéreur le droit de résilier en cas de vente, ce dernier reste tenu comme le bailleur-vendeur avec cette seule différence qu'il pourra toujours et en tout temps donner un préavis de 2 ans en vue d'exploiter le bien lui-même ou de le faire exploiter par une des personnes prévues par la loi.

Art. 6.

La Commission a adopté à l'unanimité un amendement supprimant la dernière phrase de l'article 6 du projet commençant par les mots « et pour les majorations d'impôts résultant, etc. ».

Elle estime, en effet, que vu le peu d'importance des sommes qui pourraient être réclamées de ce chef au locataire, le calcul de celles-ci sera très souvent une source de conflit entre les parties.

Art. 8.

La Commission a substitué le mot « assolement » (en flamand : « wisselbouw ») au mot « emblavement » repris dans le texte du Sénat au littéra a) de l'article 8. Elle a voulu éviter le sens trop restreint du mot « emblavement ». Il ne peut s'agir, en effet, d'exiger que le preneur laisse à sa sortie la même superficie de chacune des plantes qu'il a trouvées à

ger er van, het innen van overgangsrechten zou ten gevolge hebben, wat dit manoeuvre zou kunnen verhinderen.

Zij maakten, anderzijds, opwerpingen van juridische aard : de pacht verleent aan de houder er van alleen een recht van schuldvordering, dat tegen een derde verkrijger niet kan ingeroepen worden gedaan.

Het voorgestelde amendement heeft ten gevolge, dat de bezetting van het goed door de pachter op zichzelf van die aard wordt, dat ze tegen de verkrijger kan worden ingeroepen, waardoor dit recht op schuldvordering merklijk op een zakelijk recht gaat gelijken.

Alhoewel zij ontkent de aard van het recht tot schuldvordering op het pachtcontract te willen wijzigen, is de Commissie van mening dat men, met inachtneming van de bezwaren van economische aard die de aanneming van de door de Senaat voorgestane formule oplevert, moet terugkeren naar de vroegere tekst, zoals hij een eerste maal door de Kamer werd goedgekeurd.

Er blijft dus dat de verkrijger, zelfs wanneer er geen pacht met vaste datum bestaat of wanneer de pacht aan de verkrijger het recht voorbehoudt de pacht in geval van verkoop te verbreken, gehouden blijft zoals de verpachter-verkoper, met dit verschil alleen dat hij steeds en op ieder ogenblik een opzegging van twee jaar mag geven, ten einde het goed zelf te exploiteren of te laten exploiteren door een van de bij de wet voorziene personen.

Art. 6.

De Commissie heeft eenparig een amendement aangenomen waarbij het laatste zinsdeel van artikel 6 van het ontwerp, beginnend met de woorden « en van de belastingverhogingen die voortvloeien uit... » wordt weggelaten.

Zij is, inderdaad, van oordeel dat, gelet op de weinig belangrijke sommen die uit dien hoofde van de pachter zouden kunnen geëist worden, de berekening van die sommen zeer dikwijls een bron van conflicten tussen partijen zou zijn.

Art. 8.

De Commissie heeft, in de tekst van de Senaat, in littéra a) van artikel 8, het woord « bezaaiing » vervangen door het woord « wisselbouw ». Zij heeft de te beperkte betekenis van het woord « bezaaiing » willen vermijden. Men kan, inderdaad, niet eisen dat de pachter, bij zijn vertrek, dezelfde oppervlakte van elke beplanting zou achterlaten als hij gevonden

son entrée. Les nécessités économiques peuvent commander l'abandon de certaines cultures ou au contraire l'introduction de nouvelles.

Ce que veut la loi c'est que le preneur ne modifie pas la rotation des cultures pratiquée habituellement dans la région, tel l'assolement triennal par exemple.

Art. 11.

L'article 11 du projet modifie l'article 1774 du Code relatif à la durée du bail à ferme.

La Chambre, lors de son premier vote, avait décidé qu'à l'expiration de la première période du bail de 9 ans, celui-ci se renouvelait pour la même durée, à moins évidemment que le bailleur n'ait usé du droit de préavis dans les conditions prévues par l'article 1775 modifié par le projet et qui prévoit notamment l'existence d'un motif sérieux et fondé.

Le Sénat a modifié cette disposition. Tout en maintenant en tout cas la nécessité du motif sérieux, il a décidé qu'à l'expiration de la première occupation de 9 ans, le bail se renouvelait pour une période indéterminée à laquelle chacune des parties pouvait mettre fin moyennant préavis de deux ans, le bailleur devant justifier toujours d'un motif sérieux et fondé. Le texte transmis par le Sénat tempérerait cependant cette faculté du bailleur en stipulant que dans le cas où le motif allégué par le bailleur ne serait pas admis comme sérieux et fondé au cours d'un conflit devant le juge, le bailleur ne pouvait donner un nouveau congé que trois ans après celui qui n'avait pas été validé.

Des amendements ont été présentés par les représentants de chacun des groupes politiques à la Commission tendant à reprendre le texte voté primitivement par la Chambre. C'est donc à l'unanimité que la Commission a modifié le texte du Sénat pour y substituer le texte primitivement adopté par la Chambre.

Indépendamment des arguments qui ont été présentés aux débats publics lors de la première discussion du projet à la Chambre, la Commission ne peut admettre que ce qu'on accorde à un preneur étranger avec lequel le bailleur traite pour la première fois, soit refusé à ce même preneur lorsque vient le moment de renouveler le bail, alors que le bailleur a pu en apprécier la valeur et qu'il n'existe aucun motif sérieux et fondé de ne pas lui laisser continuer l'occupation des lieux loués.

heeft bij het in gebruik nemen. De economische noodwendigheden kunnen het prijsgeven van sommige teelten of, integendeel, het invoeren van nieuwe teelten eisen.

Wat de wet wil, is dat de pachter de afwisseling van de gewoonlijk in de streek verbouwde teelten, zoals bij voorbeeld de driejaarlijkse wisselbouw, niet zou wijzigen.

Art. 11.

Artikel 11 van het ontwerp wijzigt artikel 1774 van het Wetboek dat betrekking heeft op de duur van de landpacht.

Bij haar eerste stemming, had de Kamer beslist dat, bij het verstrijken van de eerste termijn van de pacht van 9 jaar, deze voor dezelfde duur werd verlengd, tenzij natuurlijk de verpachter zou gebruik gemaakt hebben van het recht van opzegging in de voorwaarden voorzien bij het door het ontwerp gewijzigd artikel 1775 en dat, inzonderheid, het bestaan van een gewichtige en gegronde reden voorziet.

De Senaat heeft die bepaling gewijzigd. Terwijl hij in elke geval de noodzakelijkheid van een ernstige reden behoudt, heeft de Senaat beslist dat, bij het verstrijken van het eerste gebruik van 9 jaar, de pacht hernieuwd werd voor een onbepaalde duur, waarvan elk van de partijen een einde kon maken mits opzegging van twee jaar, de verpachter steeds verplicht zijnde van een ernstige en gegronde reden te doen blijken. De door de Senaat overgemaakte tekst verzachtte, evenwel, dit recht van de verpachter door te bepalen dat, indien de door de verpachter aangevoerde reden in de loop van een conflict vóór de rechter niet als ernstig en gegrond wordt aanvaard, de verpachter geen nieuwe opzegging kon geven dan drie jaar na de opzegging die niet geldig verklaard werd.

Door de vertegenwoordigers van elk van de politieke groepen werden bij de Commissie amendementen ingediend er toe strekkend de oorspronkelijk door de Kamer aangenomen tekst over te nemen. Het is dus eenparig, dat de Commissie de tekst van de Senaat heeft gewijzigd en vervangen door de oorspronkelijk door de Kamer aangenomen tekst.

Nóg afgezien van de argumenten die, tijdens de openbare debatten, bij de eerste bespreking van het ontwerp in de Kamer werden naar voren gebracht, kan de Commissie niet aanhemen dat wat men aan een vreemde pachter waarmede de verpachter voor de eerste maal handelt, kan toestaan, zou geweigerd worden aan diezelfde pachter op het oogenblik van de hernieuwing van de pacht, terwijl de verpachter de waarde er van heeft kunnen beoordelen en er geen ernstige en gegronde reden aanwezig is om hem niet verder het gebruik te laten van het verpachte goed.

Par ailleurs, la Commission estime vaines les craintes formulées dans le rapport des Commissions du Sénat en ce qui concerne le danger de voir le bailleur donner systématiquement congé à la fin de chaque période de 9 années en vue d'échapper au renouvellement du bail pour une durée de 9 ans. On ne voit pas, en effet, l'intérêt que pourrait avoir le bailleur d'agir de la sorte puisqu'il serait de toutes façons tenu pour la même durée avec un nouveau locataire.

Art. 12.

Un amendement a été déposé à l'article 12 en vue de garantir les droits du preneur lorsqu'il s'agit de terrains à bâtir ou à destination industrielle.

Sous le régime des articles 1774 et 1775 actuels, ces terrains échappent aux dispositions relatives à la durée du bail et du préavis.

Aucune règle ne fixe la durée minimum de ces baux et le préavis est fixé à trois mois seulement. Du moment qu'il s'agit réellement d'un terrain à bâtir ou à destination industrielle, le bailleur peut donner en tout temps un préavis de trois mois pour en reprendre la jouissance mais sans avoir l'obligation de construire ou d'affecter le terrain à sa destination industrielle.

Il est loisible notamment au bailleur de relouer la parcelle à un autre locataire.

Pour remédier à cette situation un amendement a été déposé aux termes duquel le preneur évincé pourra réclamer sa réintégration dans le bien si, sans motif grave, la parcelle en question n'a pas reçu la destination prévue dans un délai d'un an à dater du délaissement.

La Commission estime que ce texte devrait plutôt être inséré dans l'article 1775, après l'alinéa 5.

En outre, il y aurait lieu d'en modifier le texte pour le mettre en concordance avec les dispositions analogues figurant notamment aux articles 4 et 11 du projet.

Nous proposons en conséquence, de modifier l'amendement comme suit :

Art. 13. — Après le cinquième alinéa de l'article 1775, intercaler un alinéa ainsi rédigé :

« Si, sans justifier de motif grave, le bailleur n'a pas affecté le terrain à la construction ou à sa destination industrielle, dans l'année du départ du fermier, celui-ci pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués sans préjudice des dommages-intérêts. »

De Commissie is anderzijde, van oordeel dat de in het verslag van de Senaatscommissiën uitgedrukte vrees, betreffende het gevaar dat de pachter stelselmatig op het einde van elk tijdperk van 9 jaar opzegging zal doen ten einde te ontsnappen aan de hernieuwing van de pacht voor een duur van 9 jaar, ongegrond is. Men begrijpt niet goed welk belang de pachter zou kunnen hebben bij een dergelijke handelwijze, vermits hij met een nieuwe pachter, in elk geval, voor eenzelfde duur zou gebonden zijn.

Art. 12.

Op artikel 12 werd een amendement ingediend om de rechten van de pachter te waarborgen wanneer er sprake is van bouwterreinen of gronden voor de nijverheid bestemd.

Volgens de regeling voorzien bij de huidige artikelen 1774 en 1775, vallen die gronden buiten het bereik van de bepalingen in verband met de duur van de pacht en van de opzegging.

Geen enkele regel bepaalt de minimum-duur van die pachten, en de opzegging wordt slechts op drie maanden vastgesteld. Van het ogenblik af dat het werkelijk gaat over een bouwgrond of een grond voor de nijverheid bestemd, kan de verpachter te allen tijde een opzegging doen van drie maanden om er terug het genot van te hebben zonder verplicht te zijn over te gaan tot bouwen of tot het aanwenden van de grond voor zijn nijverheidsbestemming.

Het staat de verpachter inzonderheid vrij, het perceel aan een ander huurder te verpachten.

Om dit te verhelpen werd een amendement ingediend luidens hetwelk de uitgezette pachter kan eisen, opnieuw in het bezit van het goed te worden gesteld indien, zonder gewichtige reden, bedoeld perceel, binnen de termijn van een jaar van af het verlaten er van, niet de voorziene bestemming heeft bekomen.

De Commissie is van oordeel, dat die tekst eerder in artikel 1775, na de vijfde alinea, zou moeten worden opgenomen.

Bovendien zou de tekst er van moeten worden gewijzigd om hem in overeenstemming te brengen met de gelijkaardige beschikkingen die o.m. voorkomen in artikelen 4 en 11 van het ontwerp.

Derhalve stellen wij voor, het amendement als volgt te wijzigen :

Art. 13. — Na de vijfde alinea van artikel 1775 een alinea invoegen, luidend als volgt :

« Indien, zonder een gewichtige reden aan te voeren, de verpachter de grond niet heeft gebruikt voor het uitvoeren van bouwwerk of voor zijn nijverheidsbestemming, binnen het jaar na het vertrek van de pachter, kan deze hetzij schadevergoeding, hetzij zijn terugkeer in de verpachte plaatsen eisen, onverminderd schadevergoeding. »

Un amendement tendant à faire échapper aux dispositions de la loi « les parcelles louées isolément ne dépassant pas 50 ares à l'exception des parcelles destinées à une culture intensive, à la condition que ce caractère particulier soit constaté par un écrit », a été rejeté par la Commission.

On a fait valoir que des exploitations étaient parfois constituées en grande partie de parcelles de moins de 50 ares.

Par ailleurs, il serait trop aisé, dans le cas où cette disposition serait acceptée, de tourner la loi en divisant les terrains loués en parcelles de moins de 50 ares.

Art. 13.

La modification de l'article 11 quant à la durée du renouvellement du bail entraîne la suppression de l'avant-dernier alinéa de l'article 13 du projet.

Le projet voté par le Sénat énumère à titre exemplatif une série de motifs sérieux, raisonnables et fondés.

La Commission estime qu'il est préférable de ne pas citer ces exemples dans le texte d'un article du Code. Celui-ci en serait démesurément allongé; au surplus, il est d'autres motifs aussi valables qu'il aurait fallu également citer.

La Commission pense qu'il est préférable de rester dans la ligne du Code et d'énoncer seulement le principe.

Ceux qui auront à interpréter ou à commenter la loi ne manqueront pas de consulter les travaux préparatoires et de rappeler les nombreux exemples de motifs justifiant la validité des congés et qui ont été énumérés lors des discussions à la Chambre et au Sénat, comme aussi dans le rapport fait à la Haute Assemblée et dans le texte primitivement voté par elle.

Art. 15.

La Commission a décidé à l'unanimité la suppression du 3° de l'article 15 obligeant le preneur à faire inscrire à la Conservation des Hypothèques la créance qu'il pourrait avoir du chef de construction, ouvrages ou plantations, s'il voulait conserver cette créance vis-à-vis de l'acquéreur du bien.

L'article 1778 prévoit que le preneur peut toujours réclamer cette créance au propriétaire du bien à la fin du bail.

Een amendement dat er toe strekt aan de wetsbeschikkingen te onttrekken : « de perceelen die afzonderlijk werden verhuurd en een oppervlakte van 50 aren niet te boven gaan, met uitzondering van de voor een intensieve bebouwing bestemde perceelen, op voorwaarde dat dit bijzonder karakter schriftelijk wordt vastgesteld », werd door de Commissie verworpen.

Er werd aangevoerd dat sommige bedrijven grotendeels zijn samengesteld uit perceelen van minder dan 50 aren.

Bovendien zou het al te gemakkelijk zijn, indien die bepaling werd aanvaard, de wet te ontduiken door de verpachte perceelen te splitsen in perceelen van minder dan 50 aren.

Art. 13.

De wijziging aan artikel 11, wat de duur van de pachthervernieuwing betreft, brengt de weglating mede van de voorlaatste alinea van artikel 13 van het ontwerp.

Het door de Senaat aangenomen ontwerp bevat de opsomming, bij wijze van voorbeeld, van een reeks ernstige, redelijke en gegronde redenen.

De Commissie acht het verkieslijker, die voorbeelden niet op te nemen in de tekst van een artikel van het Wetboek. Dit laatste zou aldus buitenmate worden verlengd; bovendien bestaan er andere even geldige redenen, die men insgelijks had moeten vermelden.

De Commissie meent dat het verkieslijker is, in de vorm van het Wetboek te blijven en slechts een beginsel te vermelden.

Zij die de wet zullen moeten verklaren, zullen niet nalaten de voorbereidende werkzaamheden te raadplegen en de menigvuldige voorbeelden aan te halen van redenen die de geldigheid van de opzeggingen rechtvaardigen en die bij de besprekingen in Kamer en Senaat werden opgesomd, alsook in het bij de Senaat uitgebracht verslag en in de door deze aanvankelijk aangenomen tekst.

Art. 15.

De Commissie heeft zich eenparig uitgesproken voor de weglating van 3° van artikel 15, waarbij de pachter wordt verplicht, bij de Hypotheekbewaring, de schuldvordering te laten inschrijven die hij zou kunnen hebben op gebouwwerken, werken of beplantingen, indien hij die schuldvordering wil behouden ten opzichte van de koper van het goed.

Artikel 1778 voorziet, dat de pachter steeds die schuld van de eigenaar van het goed kan vorderen bij het verstrijken van de pacht.

C'est au propriétaire-vendeur à prévenir son acheteur de la créance éventuelle du preneur. On ne voit pas pourquoi celui-ci doit être tenu de prendre des mesures pour parer à la carence — sinon à la spéculation — du propriétaire-vendeur, qui ne prend pas l'indispensable précaution ou qui n'a pas la loyauté de prévenir son acheteur des droits que possède son preneur et qu'il connaît parfaitement.

Art. 17.

Le sixième alinéa de l'article 17 du projet prévoyait que dans le préliminaire de conciliation, le juge et chacune des parties pouvaient se faire assister, à titre consultatif, par un conseiller technique de leur choix.

La Commission a estimé que cette disposition était superflue puisqu'aussi bien c'est le droit de tout plaideur d'avoir à ses côtés un conseiller.

Il a paru plus intéressant à la Commission d'organiser une expertise en conciliation. Il arrive fréquemment, en effet, que des plaideurs en conciliation ne sont en désaccord que sur une évaluation ou sur un chiffre d'indemnité. Il est apparu utile de permettre au juge, soit d'office, soit à la requête d'une des parties, de désigner un expert chargé d'évaluer ou de donner son avis sur le point de fait en litige.

C'est la portée de l'amendement qui a été admis à l'unanimité. Cette disposition se justifiait d'autant plus que le juge pouvait donner à l'accord des parties la forme exécutoire.

Cette procédure permettra d'éviter que les plaideurs ne soient obligés de recourir à l'assignation lorsqu'il n'existe entre eux qu'une divergence sur un point de fait ou une constatation matérielle.

Le texte admis est rédigé comme suit :

Art. 17. — Remplacer le sixième alinéa par le texte ci-après :

« Dans ce préliminaire de conciliation le juge peut, à son initiative ou sur demande des parties, demander l'avis d'un conseiller technique. »

Un amendement tendant à déclarer que le juge de paix siège avec l'assistance de deux assesseurs ruraux qui participent à l'instruction, au délibéré et au jugement et qui signent la minute de celui-ci, a été rejeté par 9 voix contre 7 et 1 abstention.

Het betaamt dat de verkopende eigenaar de koper verwittigt over het bestaan van de gebeurlijke schuldvordering van de pachter. Men ziet niet in waarom deze maatregelen zou moeten nemen om het hoofd te bieden aan het in gebreke blijven — zoniet de speculatie — van de verkopende eigenaar, die niet de ononbeerlijke voorzorg neemt of niet eerlijk is om de koper te waarschuwen voor de rechten die zijn pachter bezit en die hij volkomen kent.

Art. 17.

In de zesde alinea van artikel 17 van het ontwerp werd voorzien, dat bij de voorafgaande poging tot verzoening, de rechter en elk van de partijen zich kunnen laten bijstaan door een technisch raadgever hunner keuze, om hem van advies te dienen.

De Commissie achtte die bepaling overbodig, daar ieder pleiter het recht heeft een raadgever naast zich te hebben.

De Commissie heeft het belangwekkender geoordeeld, een verzoeningsexpertise in te richten. Vaak doet zich inderdaad het geval voor, dat er bij de pleiters in verzoening slechts onenigheid bestaat over een raming of het bedrag van een vergoeding. Het is nuttig gebleken, aan de rechter, hetzij ambtshalve, hetzij op verzoek van een van de partijen, toe te laten een deskundige aan te stellen belast met de raming of met het uitbrengen van advies over het betwiste feitelijk punt.

Die draagwijdte van het amendement werd eenparig aanvaard. Die beschikking was des te meer gerechtvaardigd, daar de rechter aan het akkoord van de partijen de uitvoerbare vorm kon geven.

Door die procedure zal worden voorkomen dat de pleiters zouden worden genoopt hun toevlucht te nemen tot dagvarning wanneer tussen hen slechts een meningsverschil bestaat over een feitelijk punt of een materiële vaststelling.

De aangenomen tekst luidt als volgt :

Art. 17. — De zesde alinea door volgende tekst vervangen :

« Bij de voorafgaande poging tot verzoening, kan de rechter, op eigen initiatief of op verzoek van de partijen, het advies van een technisch raadgever vragen. »

Een amendement dat er toe strekt te verklaren dat de vrederechter zetelt met bijstand van twee landelijke bijzitters die deelnemen aan het onderzoek, aan de beraadslagingen en aan het vonnis, en die de minuut er van ondertekenen, werd verworpen met 9 stemmen tegen 7 en 1 onthouding.

Art. 18.

Les modifications apportées à l'article 11 en ce qui concerne le renouvellement du bail commandent la modification de l'article 18 relatif aux dispositions transitoires.

Il n'apparaît plus nécessaire de distinguer les baux conclus avant ou après la date du 16 avril 1946.

La loi s'appliquera évidemment à tous les baux qui seront conclus après son entrée en vigueur.

En ce qui concerne les baux en cours, certains de ces baux sont en cours d'une première occupation de 9 ans. Pour ces baux, le renouvellement prévu à l'article 1774 s'opérera à l'expiration de cette première occupation de 9 ans.

Pour les baux à durée indéterminée, c'est-à-dire ceux qui ont commencé il y a plus de 9 ans et qui sont sous le régime de l'article 1776 ou de la loi du 31 mars 1948 prorogeant les baux à ferme, il y a lieu de fixer le point de départ de la période de 9 ans prévue à l'article 11 du projet.

La Commission l'a fixé conformément au projet adopté pour la Chambre, à la première échéance qui suit l'entrée en vigueur de la loi.

Elle a prévu toutefois que dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, le bailleur qui avait précédemment donné congé pourra faire valider ce congé s'il a un motif sérieux, raisonnable et fondé à faire valoir.

De même, le bailleur qui n'a pas donné congé pourra dans le même délai donner congé dans les formes pour les motifs repris à l'article 13 du projet. Ces deux dispositions ne concernent — répétons-le — que les baux à durée indéterminée ou prorogés.

Enfin la faculté pour le bailleur de résilier en vue d'exploiter le bien lui-même ou d'y installer ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, ses enfants adoptifs, frères, sœurs, beaux-frères ou belles-sœurs, neveux, nièces, est de droit pour ces baux.

Le Rapporteur,
J. DISCRY.

Le Président,
H. HEYMAN.

Art. 18.

De wijzigingen die aan artikel 11 werden gebracht in verband met de hernieuwing van de pacht brengen de wijziging mede van artikel 18 waarin de overgangsmaatregelen voorkomen.

Het lijkt niet meer nodig een onderscheid te maken tussen de vóór of na 16 April 1946 gesloten pachten.

De wet zal natuurlijk gelden voor al de pachten die na haar inwerkingtreding zullen worden gesloten.

Wat de lopende pachten betreft, zijn er sommige lopend voor een eerste ingebruikneming van 9 jaar. Voor die pachten zal de in artikel 1774 voorziene hernieuwing ingaan bij het verstrijken van die eerste ingebruikneming van 9 jaar.

Voor de pachten van onbepaalde duur, zijnde die welke vóór meer dan 9 jaar een aanvang namen en die onder toepassing vallen van artikel 1776 of van de wet van 31 Maart 1948, houdende verlenging van de landpachten, moet het vertrekpunt worden vastgesteld van het bij artikel 11 van het ontwerp voorziene tijdvak van 9 jaar.

De Commissie heeft dit vastgesteld, overeenkomstig het door de Kamer aangenomen ontwerp, op de eerste vervaldag volgend op het inwerkingtreden van de wet.

Zij heeft evenwel voorzien dat binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de wet de verpachter die vroeger opzegging had gedaan, deze opzegging geldig kon doen maken indien hij een ernstige, redelijke en gegronde reden heeft.

Evenzo kan de verpachter die geen opzegging heeft gedaan, binnen dezelfde termijn, in de gestelde vormen opzegging doen om de redenen vervat in artikel 13 van het ontwerp. Beide bepalingen gelden slechts — wij herhalen het — voor de pachten van onbepaalde of verlengde duur.

Ten slotte heeft de verpachter voor die pachten rechtens de bevoegdheid om het goed op te zeggen ten einde het zelf in bedrijf te nemen of er zijn bloedverwanten in de opgaande of de nederdalende linie of die van zijn echtgenoot in te stellen, alsook zijn aangenomen kinderen, broeders, zusters, schoonbroeders of schoonzusters, neven, nichten.

De Verslaggever,
J. DISCRY.

De Voorzitter,
H. HEYMAN.

TEXTE PROPOSÉ PAR LA COMMISSION.

Article premier.

L'article 1714 du Code civil est complété par les dispositions suivantes :

« Toutefois lorsqu'il s'agit du bail d'un bien rural d'une contenance d'un hectare au moins ou comportant un bâtiment d'exploitation ou d'habitation, l'existence du bail et les clauses modificatrices du bail initial ne pourront, nonobstant les dispositions des articles 1715 et 1716 ci-après, être prouvées par le bailleur que par écrit, le preneur et ses ayants droit pouvant en faire la preuve par toutes voies de droit. Ces derniers pourront aussi résilier le bail moyennant un préavis d'un an prenant cours à la première échéance qui suit le préavis. »

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 pourra, cependant, nonobstant toute disposition contraire et sans l'autorisation du bailleur, céder son bail à l'un de ses descendants. »

Art. 3.

Les alinéas 4 et 5 de l'article 1742 du Code civil sont abrogés et remplacés par le texte suivant :

« Toute disposition par laquelle le bailleur se réserve le droit de résilier le bail en cas de décès du preneur est nulle et réputée non écrite.

» En ce cas, le bailleur a le droit d'exiger qu'un seul des héritiers du preneur soit considéré comme continuant le bail en cours.

« A cet effet, les héritiers du preneur sont tenus de désigner dans les six mois de la sommation signifiée par le bailleur, celui d'entre eux qui sera considéré comme preneur unique.

TEKST VOORGESTELD DOOR DE COMMISSIE.

Eerste artikel.

Aan artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek worden de navolgende bepalingen toegevoegd :

« Geldt het, evenwel, de pacht van een landeigendom ter grootte van ten minste één hectare of een bedrijfsgebouw of woonhuis omvallend, dan kunnen het bestaan van de pacht en de clausules tot wijziging van de eerste pachtovereenkomst, niettegenstaande hetgeen in de artikelen 1715 en 1716 hierna is bepaald, door de verpachter niet bewezen worden dan bij geschrift, terwijl de pachter en zijn rechthebbers het bewijs daarvan door alle rechtsmiddelen kunnen leveren. Ook kunnen laatstgenoemden de pacht verbreken mits een opzeggingstermijn van één jaar, ingaande op de eerste vervaldag na de opzegging. »

Art. 2.

Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

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

» Nochtans kan hij, niettegenstaande alle strijdige bepalingen en zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht aan een van zijn afstammelingen overdragen. »

Art. 3.

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

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

» In dit geval heeft de verpachter het recht te eisen, dat slechts één erfgenaam van de pachter zal beschouwd worden als voortzetter van de lopende pacht.

« Hiertoe moeten de erfgenamen van de pachter, binnen zes maanden na de door de verpachter, betekende aanmaning, bepalen, wie onder hen als de enige pachter zal beschouwd worden.

« Au cas où les héritiers du preneur ne donnent pas suite dans le délai ci-dessus à la sommation du bailleur, celui-ci pourra résilier le bail moyennant le préavis prévu à l'article 1775. »

» Les dispositions ci-dessus prévues aux alinéas 2 et 3 sont applicables nonobstant toutes conventions contraires antérieures au décès. »

Art. 4.

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

« L'acquéreur d'un bien rural ne peut expulser l'occupant alors même que le bail n'est pas authentique, n'a pas date certaine ou réserve la faculté d'expulsion, sans observer la durée minimum du bail prévue à l'article 1774, § 2, si ce n'est en vue d'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, enfants adoptifs, ou ascendants, à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci, à ses frères et sœurs, beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces. L'acquéreur devra observer le préavis de congé prévu à l'article 1775. Le cas échéant, le délai du congé sera prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux. »

» Si, sans justifier d'un motif grave, l'acquéreur ou ses ayants droit visés ci-dessus n'exploitent pas le bien loué dans les six mois du départ du fermier et jusqu'à l'expiration du délai de six années à dater de ce départ, le preneur évincé pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice des dommages-intérêts. »

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, ou par référence à des produits agricoles, seuls les produits agricoles du bien loué ou de la région peuvent servir de base au calcul en espèces du montant du fermage et aucun d'entre eux ne peut intervenir pour une valeur supérieure à quarante pour cent du fermage global traduit en argent à la date du bail. »

» Sauf accord écrit sur le mode d'évaluation des produits intervenant dans la fixation du fermage, leur valeur est déterminée d'après la moyenne des prix officiels en vigueur dans les douze mois précédant l'échéance, ou, à leur défaut, d'après la moyenne

« Ingeval de erfgenamen van de pachter, binnen bovenstaande termijn, geen gevolg geven aan de aanmaning van de verpachter, kan deze de pacht verbreken mits inachtneming van de bij artikel 1775 voorziene opzegging. »

» De voormelde in de 2° en 3° alinea's voorziene bepalingen worden toegepast niettegenstaande alle daarmede strijdige overeenkomsten, die dagtekenen van vóór het overlijden. »

Art. 4.

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

« De opwonende kan door de koper van een land-eigendom niet uitgezet worden, zelfs wanneer de pacht niet authentiek is, geen vaste datum heeft of het recht van uitzetting voorbehoudt, zonder inachtneming van de bij artikel 1774, § 2, voorziene minimumduur van de pacht, tenzij om hem zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van aan zijn afstammelingen, aangenomen kinderen, of bloedverwanten in de opgaande linie, aan zijn echtgenoot, aan diens bloedverwanten in de opgaande of de nederdalende linie, aan zijn broeders en zusters, aan zijn schoonbroeders en schoonzusters of aan neven en nichten over te dragen. De koper moet de opzegging doen zoals is voorzien in artikel 1775. In voorkomend geval, wordt de termijn derwijze verlengd, dat het gebruik eindigt op de datum voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik. »

» Indien de verkrijger of zijn bovenbedoelde recht-hebbenden het verpachte goed binnen zes maanden na het vertrek van de pachter en tot het verstrijken van een termijn van zes jaren, te rekenen van dat vertrek, niet in bedrijf nemen zonder van een gewichtige reden te doen blijken, kan de ontzette pachter hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer in het verpachte goed, onverminderd de schadeloosstelling, vorderen. »

Art. 5.

Na artikel 1764 van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764bis toegevoegd, luidende :

« Indien de pachtprijs geheel of gedeeltelijk wordt bedongen in landbouwproducten of met verwijzing naar landbouwproducten, kunnen alleen de landbouwproducten van het gepachte of van de streek tot grondslag van de berekening in geld van de pachtprijs dienen, en geen enkel er van mag in aanmerking komen voor een hogere waarde dan veertig ten honderd van de globale pachtprijs uitgedrukt in geld op de datum van de verpachting. »

» Behoudens geschreven akkoord over de wijze van schatting der producten die in aanmerking komen bij de vaststelling van de pachtprijs, wordt hun waarde bepaald volgens het gemiddelde der officiële prijzen, die gelden tijdens de twaalf maanden

des prix pratiqués dans la région du bien loué au cours de cette période, suivant les mercuriales publiées par le Ministère de l'Agriculture.

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

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

Art. 6.

Il est ajouté au Code civil un article 1764^{ter} ainsi conçu :

« Sont réputées non écrites, toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques incombant légalement au bailleur, exception faite pour le curage des fossés ou cours d'eau non navigables ni flottables traversant ou bordant 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 fonds 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 en résiliation de bail ne seront reçues que pour autant que la différence en plus ou en moins entre la contenance réelle et celle exprimée au contrat, soit d'un quarantième au moins. »

Art. 8.

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

« Sont réputées non écrites toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres de labour et quant à la disposition des produits de la ferme, à l'exception des clauses :

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

voór de vervaldag of, bij gebreke daarvan, volgens het gemiddelde der prijzen in de streek van het gepachte in dat tijdperk betaald volgens de marktprijzen bekendgemaakt door het Ministerie van Landbouw.

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

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

Art. 6.

Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764^{ter} toegevoegd, luidende :

« Worden als niet geschreven beschouwd, alle bepalingen waarbij de pachter belastingen, taxes of onverschillig welke andere lasten worden opgelegd, welke wettelijk op de verpachter rusten, met uitzondering van de ruiming der grachten of niet bevaarbare en niet vlotbare waterlopen, die door of langs het gepachte goed lopen. »

Art. 7.

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

« Indien, in een pacht, aan het erf een kleinere of grotere oppervlakte wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, wordt de pachtprijs evenredig vermeerderd of verminderd, van af de eerste vervaldag die volgt op de vordering, behoudens het recht voor de pachter, om verbreking van de pacht te vragen. De vordering tot vermindering of vermeerdering van de pachtprijs en de vordering tot verbreking van de pacht zullen slechts ontvangen worden in zoverre het meer- of minder verschil tussen de werkelijke oppervlakte en de oppervlakte die in de overeenkomst vermeld staat, ten minste één veertigste bedraagt. »

Art. 8.

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

« Worden als niet geschreven beschouwd alle bepalingen, waardoor de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing der akkergronden of omtrent de beschikking over de producten van de hoeve wordt beperkt, met uitzondering van de bepalingen :

» a) betreffende de teruggaaf van het gepachte goed in een gelijkwaardige staat, wat betreft de wisselbouw, de vruchtbaarheid en de zuiverheid, als die waarin hij het bij de ingenottreding heeft verkregen;

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

Art. 9.

L'article 1772 du Code civil est remplacé par le texte suivant :

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

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

Art. 10.

L'article 1773 du Code civil est remplacé par le texte ci-après :

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

Art. 11.

Le paragraphe 2 de l'article 1774 du Code civil, est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 2. La durée du bail ne peut être inférieure à neuf années.

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

» A défaut du congé prévu à l'article 1775, un nouveau bail d'une durée de neuf ans prend cours à l'expiration de l'ancien bail. Il en est de même quand, à l'expiration du bail, le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé. Chacune des parties peut mettre fin à ce nouveau bail, en se conformant aux dispositions de l'article 1775.

» Les parties peuvent convenir que le bailleur aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué en vue de l'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, enfants adoptifs, ou ascendants, à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci, à ses frères et sœurs, beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces.

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

Art. 9.

Artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

« De last van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst, kan bij een uitdrukkelijk beding ten laste van de pachter worden gebracht.

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

Art. 10.

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

« Wordt als niet geschreven beschouwd elk contractueel beding, waarbij de pachter van een land-eigendom geheel of gedeeltelijk afziet van de rechten, hem toegevoegd bij de artikelen 1720, 2° lid, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 en 1770, voor zover het, ten aanzien van de artikelen 1722, 1769 en 1770, een buitengewoon toeval betreft in de zin van artikel 1772. »

Art. 11.

Paragraaf 2 van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« § 2. De duur der pacht mag niet minder zijn dan negen jaar.

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

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

» Partijen kunnen overeenkomen dat de verpachter het recht heeft aan de pacht van het gepachte goed een einde te maken om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van over te dragen aan zijn nakomelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande linie, aan zijn echtgenoot, aan diens bloedverwanten in de opgaande of de nederdalende linie, aan zijn broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters of aan zijn neven en nichten.

» Dans ce cas, le bailleur doit observer le préavis de congé prévu à l'article 1775. Si, sans justifier d'un motif grave, le bailleur ou ses ayants droit ci-dessus visés, n'exploitent pas le bien loué dans les six mois du départ du fermier et jusqu'à l'expiration du délai de six années à dater de ce départ, le fermier évincé pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice des dommages-intérêts.

» Moyennant préavis de trois mois, réduction proportionnelle de fermage et paiement de dommages-intérêts, le bailleur a le droit, même en l'absence de stipulation particulière, de disposer, dans le but d'ériger une ou plusieurs habitations, d'une parcelle du bien loué d'un seul tenant, égale au dixième de la superficie sans qu'elle puisse dépasser 10 ares. En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle prélevée, 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 une indemnité et à réintégration si, dans le délai d'une année à dater de l'évacuation, sans motif grave, la construction projetée n'a pas été achevée.

» Nonobstant toutes conventions contraires, le preneur, moyennant le préavis visé à l'article 1775, aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué avant l'expiration du terme »

ART. 12.

Le 3° du § 3 de l'article 1774 du Code civil est remplacé par ce qui suit :

« 3° 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 au moment du bail ou reconnus tels par le juge en cours de bail. »

Art. 13.

L'article 1775 du Code civil est complété par les dispositions suivantes, qui sont insérées après l'alinéa 3 :

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

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

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

In dit geval moet de verpachter de bij artikel 1775 voorziene opzegging in acht nemen. Indien de verpachter of zijn bovenbedoelde rechthebbenden binnen zes maanden na het vertrek van de pachter en tot het verstrijken van een termijn van zes jaren te rekenen van dat vertrek, het verpachte goed niet in bedrijf nemen zonder van een gewichtige reden te doen blijken, kan de ontzette pachter, hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer in het verpachte goed, onverminderd de schadeloosstelling, vorderen.

» Mits drie maanden te voren op te zeggen, de pacht-prijs evenredig te verminderen en schadevergoeding te betalen, heeft de verpachter het recht, ook bij gebreke van een bijzonder beding, voor het optrekken van één of meer woningen te beschikken over een aaneengesloten perceel van het verpachte goed, ter grootte van één tiende der oppervlakte, zonder dat het 10 aren mag te boven gaan. In geval van betwisting over de ligging van het af te nemen perceel beslist de rechter. Van dit vermogen mag slechts eenmaal gebruik worden gemaakt ten aanzien van eenzelfde pachter en deze heeft recht op een vergoeding en op terugkeer in het goed, bijaldien, binnen een termijn van één jaar, te rekenen van de ontruiming, zonder gewichtige reden de ontworpen bouw niet is voltooid.

» Ondanks elke afwijkende overeenkomst, kan de pachter, mits de opzegging bedoeld bij artikel 1775, aan de pacht van het gepachte goed een einde maken vóór het verstrijken van de termijn. »

Art. 12.

Het 3° van § 3 van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek wordt door het volgende vervangen :

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

Art. 13.

Artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld door de volgende bepalingen, die na alinea 3 worden ingelast :

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

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

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

» Dans le cas de pareille opposition, et dans les trois mois de celle-ci, à peine de déchéance, le bailleur est tenu de citer le preneur en validité de congé par 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 invoqués sont raisonnables, sérieux et fondés.

» La Société Nationale des Habitations à Bon Marché et ses sociétés agréées, la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne et ses sociétés agréées, peuvent, en vue de réaliser leur objet social, disposer, moyennant un préavis de six mois, des terrains leur appartenant donnés en location pour une durée indéterminée. Le cas échéant, le délai sera prorogé à l'effet de permettre au preneur d'enlever la récolte croissante. »

Art. 14.

L'article 1776 du Code civil est remplacé par les dispositions ci-après :

« Les parties ont le droit de demander dans les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat, la revision, pour l'avenir, du fermage, lorsque, eu égard aux circonstances économiques générales, la rentabilité de l'exploitation a varié de 15 % 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. »

Art. 15.

Le § 1^{er} de l'article 1778 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 1^{er}. 1° Le preneur a le droit de faire des constructions, travaux et tous ouvrages utiles à son exploitation et conformes à la destination du bien loué.

» A défaut d'avoir obtenu le consentement écrit du bailleur, le preneur peut solliciter du juge de paix l'autorisation d'exécuter des 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

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

» De Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en de door haar erkende maatschappijen, de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom en de door haar erkende maatschappijen, kunnen ter bereiking van hun maatschappelijk doel, mits zes maanden te voren op te zeggen, beschikken over de haar toebehorende gronden, die voor onbepaalde tijd in pacht gegeven zijn. In voorkomend geval wordt die termijn verlengd om de pachter gelegenheid te geven de groeiende oogst weg te nemen. »

Art. 14.

Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« Partijen hebben het recht, binnen zes maanden die volgen op het verstrijken van elke termijn van drie jaar, herziening, voor de toekomst, van de pachtprijs aan te vragen, wanneer, met inachtneming van de algemene economische omstandigheden, de rentabiliteit van het bedrijf met minstens 15 t.h. gewijzigd is.

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

» De herzieningsvoet door de rechter aangenomen wordt, al naar het geval, toegepast op de pachtprijs vastgesteld in het contract of bij de laatste herziening. »

Art. 15.

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

« § 1. 1° De pachter heeft het recht gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren, dienstig voor zijn bedrijf en strokend met de bestemming van het gepachte goed.

» Bij gebreke van verkregen schriftelijke toestemming van de verpachter, kan de pachter aan de vrederechter machtiging vragen om gebouwen op te trekken en werken uit te voeren. De rechter doet uitspraak, na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben, eventueel na advies van de Rijkslandbouwkundige van de streek, rekening houdend met de belangrijkheid der werken, gelet op die van het gepachte goed en hun noodzakelijkheid voor een goede exploitatie, met inachtneming van de econo-

fixe le coût maximum qui ne pourra dépasser le montant de trois années du fermage en cours. A la fin des travaux, l'état des dépenses lui sera soumis pour taxation.

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

» Lorsque, à défaut de consentement du bailleur, le preneur a exécuté les ouvrages sans l'autorisation du juge, il ne peut de sa propre autorité les enlever. Le bailleur aura le choix ou de l'y contraindre ou de retenir les ouvrages moyennant indemnité fixée comme ci-après. Le bailleur devra notifier sa décision au preneur par lettre recommandée à la poste au plus tard un an avant l'expiration du bail. Si, dans ce délai, le bailleur n'a pas notifié la décision de retenir les ouvrages, le preneur pourra les enlever. Dans ce cas, comme aussi dans le cas où le bailleur lui en impose l'enlèvement, le preneur devra rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus.

» Sauf dans le cas où les ouvrages sont enlevés, le bailleur sera tenu, à fin de bail, de payer au preneur qui a supporté les frais des travaux, l'indemnité convenue entre parties, ou à défaut de pareille convention, la valeur des ouvrages à cette époque, eu égard à la destination du bien loué et compte tenu de leur vétusté. Cette indemnité, dans le cas où les travaux ont été exécutés sans le consentement écrit du bailleur, ne pourra excéder le montant des trois dernières années du fermage en cours.

» Si le bailleur supporte les frais des constructions, travaux et ouvrages effectués à la demande du preneur, le fermage peut être majoré dans la mesure convenue entre parties ou fixée par le juge.

» Toute stipulation contraire aux prescriptions du présent paragraphe est censée non écrite.

» 2° Aucune plantation nouvelle en cours de bail, 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.

» Ne sont pas comprises dans le terme « plantations nouvelles » les plantations de remplacement d'arbres morts ou qui ont été exploités, ou encore celles reconnues nécessaires pour 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 totale du bien loué.

mische omstandigheden. Hij bepaalt de toegelaten werken en de maximumkosten er van, welke het bedrag van drie jaar van de lopende pacht niet mogen te boven gaan. Op het einde van de werken, wordt de staat der uitgaven hem ter taxatie voorgelegd.

» Indien de werken uitgevoerd zijn met de schriftelijke toestemming van de verpachter, of, bij gebreke daarvan, met machtiging van de rechter, mag de pachter ze niet wegruimen zonder toestemming van de verpachter, noch de verpachter bij het verstrijken van de pacht er de wegruiming van vorderen.

» Wanneer bij gebreke van toestemming van de verpachter, de pachter werken heeft uitgevoerd zonder machtiging van de rechter, kan hij ze op eigen gezag niet wegruimen. De verpachter heeft de keuze ofwel hem daartoe te verplichten, ofwel de werken te behouden tegen een vergoeding, bepaald zoals hierna is aangeduid. De verpachter moet zijn besluit aan de pachter betekenen bij ter post aangetekend schrijven, uiterlijk een jaar vóór het verstrijken der pacht. Indien de verpachter, binnen deze termijn, zijn besluit om de werken te behouden niet betekend heeft, mag de pachter ze wegruimen. In dit geval, evenals in het geval dat de verpachter hem de wegruiming oplegt, moet de pachter de plaatsen in dezelfde staat herstellen, waarin hij ze gevonden heeft.

» Behalve in het geval dat de werken weggeruimd zijn, is de verpachter gehouden, bij het verstrijken van de pacht, aan de pachter die de kosten der werken gedragen heeft, de tussen partijen bedongen vergoeding te betalen, of, bij gebreke van dergelijke overeenkomst, de waarde van de werken op dat tijdstip, gelet op de bestemming van het gepachte goed en met inachtneming van de sleet er van. In geval de werken werden uitgevoerd zonder schriftelijke toestemming van de verpachter, mag bedoelde vergoeding het bedrag van de laatste drie jaar van de lopende pacht niet overschrijden.

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

» Elke met de voorschriften van deze paragraaf strijdige bepaling wordt als niet geschreven beschouwd.

» 2° Geen nieuwe beplanting met hoog- of laagstammige fruitbomen of met woudbomen, kan in de loop van de pacht, geschieden dan krachtens een schriftelijke overeenkomst tussen verpachter en pachter.

» Vallen niet onder de benaming « nieuwe beplanting » de aanplantingen ter vervanging van dode of geëxploiteerde bomen, noch die welke noodzakelijk bevonden zijn tot bewaring van het goed.

» De pachter mag eveneens fruitbomen aanplanten op voorwaarde dat de tot fruitteelt bestemde oppervlakte één dertigste van de totale oppervlakte van het gepachte goed niet overschrijdt.

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

» Le bailleur pourra toujours se libérer anticipativement de la dette résultant pour lui des constructions, ouvrages, travaux ou plantations que le preneur a été autorisé à faire sur le bien loué.

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

Art. 16.

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

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

Art. 17.

Il est ajouté au Titre I^{er} du Code de procédure civile un article 1bis ainsi conçu :

« Le juge de paix du siège de l'exploitation est seul compétent pour connaître des contestations en matière de bail à ferme.

» Aucune contestation en cette matière n'est reçue sans qu'au préalable le demandeur ait présenté au juge de paix une requête aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation.

» La requête est remise au greffe; il en est donné récépissé. Elle peut aussi être verbale : dans ce cas, il en est dressé acte par le greffier.

» Dans la huitaine de la requête le juge de paix appelle les parties en conciliation et dresse procès-verbal du résultat de la comparution. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la formule exécutoire.

» La requête prévue à l'alinéa 1^{er} ci-dessus, quant aux délais impartis par la loi, produit les effets de la citation en justice, pour autant qu'à défaut de conciliation, citation soit donnée dans le mois de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties. Cette citation devra contenir les mentions exigées par l'article premier du Code de procédure civile.

» 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 vergoeding, te bepalen in gemeen overleg of naar het zeggen van een deskundige.

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

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

Art. 16.

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

« Bij gebreke van een plaatsbeschrijving, wordt de pachter, behoudens tegenbewijs, geacht het goed ontvangen te hebben in de staat waarin het zich bevindt bij het einde van de pacht. »

Art. 17.

Aan Titel I van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering wordt een artikel 1bis toegevoegd luidende :

« Alleen de vrederechter van de zetel van het bedrijf is bevoegd om kennis te nemen van de betwistingen in zake landpacht.

» Te dezer zake is geen enkele betwisting ontvankelijk, indien de eiser niet, vooraf, een verzoekschrift heeft gericht tot de vrederechter ten einde de toekomstige verweerder ter verzoening te doen verschijnen.

» Het verzoekschrift wordt ter griffie neergelegd; ontvangbewijs er van wordt afgeleverd. Het verzoek kan ook mondeling worden gedaan en in dit geval wordt akte er van opgemaakt door de griffier.

» Binnen acht dagen te rekenen van het verzoekschrift, roept de vrederechter de partijen in verzoening op en maakt hij proces-verbaal op van de uitslag van de verschijning. Komt een akkoord tot stand, dan worden de bewoordingen er van in het proces-verbaal vastgesteld en de uitgifte er van wordt met het formulier van tenuitvoerlegging bekleed.

» Het bij de eerste alinea hierboven voorziene verzoekschrift heeft, wat de bij de wet voorziene termijnen betreft, de gevolgen van de dagvaarding van rechtsingang voor zover, bij gebreke van verzoening, dagvaarding wordt gedaan binnen een maand te rekenen van de datum van het proces-verbaal waarbij de niet-verzoening vastgesteld wordt. Deze dagvaarding moet de vermeldingen inhouden, vereist door het eerste artikel van het Wetboek van Rechtsvordering.

» Dans ce préliminaire de conciliation le juge peut, à son initiative ou sur demande des parties, demander 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 sera payée par moitié par chacune des parties, sauf en cas de non-conciliation et de procès, à être mise, à la demande de la partie gagnante, à charge de la partie succombante, sans préjudice de l'application des articles 130 et 131 du présent Code. »

Dispositions transitoires.

Art. 18.

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.

Dans les trois mois de cette date, le bailleur qui a antérieurement donné congé et qui estime avoir un motif raisonnable, sérieux et fondé pour faire valider le congé donné, est tenu de citer à cette fin le preneur devant le juge de paix.

L'invitation en conciliation vaut citation pour autant qu'elle soit suivie d'une assignation dans le mois du procès-verbal de non conciliation.

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

Dans les baux à durée indéterminée en cours, la durée de 9 ans visée à l'article 11 commencera à la première échéance qui suivra l'entrée en vigueur de la loi, sauf le droit pour le bailleur de donner congé, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi aux conditions et pour les motifs prévus à l'article 13.

Dans les baux même faits par écrit ainsi renouvelés, le bailleur pourra en tout temps mettre fin au bail, dans les conditions prévues aux alinéas 4 et 5 du § 2 de l'article 1774.

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 5, dès la première échéance et, éventuellement, suivant la procédure prévue au quatrième alinéa du dit article.

Ne s'appliquent qu'aux baux conclus depuis le jour de l'entrée en vigueur de la loi, les dispositions de l'article premier relatives au bail écrit et celles de l'article 16 relatives à l'état des lieux.

» Bij de voorafgaande poging tot verzoening, kan de rechter, op zijn initiatief of op aanvraag van partijen, het advies vragen van een technisch raadgever.

» De bezoldiging van de door de rechter aange-
wezen technische raadgever wordt bepaald volgens een bij koninklijk besluit vast te stellen schaal. Zij wordt om de helft betaald door elk van de partijen behalve in geval van niet-verzoening en van proces, en dan komt zij, op verzoek van de winnende partij, ten laste van de verliezende partij, onverminderd de toepassing van de artikelen 130 en 131 van dit Wetboek. »

Overgangsbepalingen.

Art. 18.

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing op al de op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet lopende of verlengde pachten.

De verpachter die vroeger opzegging heeft gedaan en oordeelt een redelijke, ernstige en gegronde reden te hebben om de gedane opzegging geldig te doen verklaren, moet, binnen drie maanden na die datum, de pachter met dat doel vóór de vrederechter dagvaarden.

De uitnodiging tot verzoening geldt als dagvaarding, voor zover zij binnen de maand na het proces-verbaal van niet-verzoening gevolgd wordt door een dagvaarding.

In geval van geldigverklaring van een opzegging, kan de pachter niet verplicht worden het gepachte goed te ontruimen dan bij de tweede vervaldag van de pacht na de inwerkingtreding der wet.

Wat de lopende pachten van onbepaalde duur betreft, gaat de in artikel 11 bedoelde duur van 9 jaar in op de eerste vervaldag na de inwerkingtreding der wet, met dien verstande dat de verpachter het recht heeft opzegging te doen binnen drie maanden na de inwerkingtreding der wet onder de voorwaarden en om de redenen voorzien in artikel 13.

Wat de aldus hernieuwde, zelfs schriftelijk aangegane pachten betreft, kan de verpachter op elk ogenblik en einde maken aan de pacht, onder de voorwaarden voorzien in de alinea's 4 en 5 van § 2 van artikel 1774.

De pachtprizen der lopende pachten welke in landbouwproducten of met verwijzing naar die producten vastgesteld zijn, worden in overeenstemming gebracht met de bepalingen van artikel 5, van de eerste vervaldag af en, in voorkomend geval, volgens de wijze voorzien bij de vierde alinea van bedoeld artikel.

De bepalingen van het eerste artikel betreffende de geschreven pachtovereenkomst, en die van artikel 16 betreffende de plaatsbeschrijving, zijn slechts van toepassing op de sedert de dag van de inwerkingtreding van de wet gesloten pachten.

L'article 6. est applicable aux baux en cours, à compter du 1^{er} janvier 1948, sauf revision corrélative du fermage par accord des parties ou par justice.

Dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, les parties pourront demander au juge de paix, l'adaptation du fermage, à charge d'établir qu'en raison de circonstances spéciales, le fermage avait été fixé, à l'époque de la convention, à un montant inférieur ou supérieur d'au moins 15 % aux fermages alors pratiqués dans la région.

Un arrêté royal fixera la date d'entrée en vigueur des dispositions prévues à l'alinéa 2 de l'article 5. 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.

Il n'est pas dérogé par la présente loi à l'application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1945.

Art. 19.

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.

Artikel 6 is van toepassing op de lopende pachten te rekenen van 1 Januari 1948, behoudens herziening van de pacht prijs naar avenant, door akkoord van partijen of door het gerecht.

Binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, kunnen partijen de aanpassing van de pacht prijs aan de vrederechter vragen, mits te bewijzen, dat, wegens bijzondere omstandigheden, de pacht prijs, op het tijdstip van de overeenkomst, was vastgesteld op een bedrag dat ten minste 15 t.h. hoger of lager was dan de toen in de streek toegepaste pacht prijzen.

Een koninklijk besluit zal de datum van inwerkingtreding van de bij de 2^e alinea van artikel 5 voorziene bepalingen vaststellen. Tot die datum mogen alleen toegepast worden de prijzen door de Regering vastgesteld voor de landbouwproducten welke tot grondslag dienen voor de berekening van de pacht prijzen.

Bij deze wet wordt niet afgeweken van de toepassing van het ministerieel besluit van 30 Mei 1945.

Art. 19.

Voor zover zij mochten strijdig zijn met de bepalingen van deze wet, worden de bepalingen van de wet van 7 Mei 1929 houdende regeling van de verpachting van de landeigendommen behorend aan de Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen ingetrokken.