

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

21 OCTOBRE 1948.

PROJET DE LOI

modifiant la législation sur le bail à ferme.

TEXTE ADOPTÉ AU PREMIER VOTE ⁽¹⁾.

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

⁽¹⁾ Les amendements adoptés au premier vote sont imprimés en italiques.

Voir :

267 : *Projet de loi.*
298, 313, 324, 400 et 430 : *Amendements.*
572 : *Rapport.*
649, 663, 669 et 674 : *Amendements.*

21 OCTOBER 1948.

WETSONTWERP

houdende wijziging van de wetgeving
betreffende de landpacht.

TEKST IN EERSTE LEZING AANGENOMEN ⁽¹⁾.

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 omvattend, dan kunnen het bestaan van de pacht en de clausules tot wijziging van de eerste pachtvereenkomst, 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

⁽¹⁾ De in eerste lezing aangenomen amendementen zijn cursief gedrukt.

Zie :

267 : *Wetsontwerp.*
298, 313, 324, 400 en 430 : *Amendementen.*
572 : *Verslag.*
649, 663, 669 en 674 : *Amendementen.*

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.

« Le bailleur a néanmoins le droit, dans les trois mois qui suivent le décès du preneur, d'exiger qu'un seul des héritiers de celui-ci 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.

» 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. »

gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.

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

« De verpachter heeft nochtans het recht, binnen drie maanden na het overlijden van de pachter, te eisen, dat slechts één erfgenaam van deze 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.

» 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^e en 3^e 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 *verkrijger* 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 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 *verkrijger* moet de opzegging doen zoals is voorzien in artikel 1775. In voorkomend geval, wordt de termijn derwijze verlengd, dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik. »

» Si, sans justifier d'un motif sérieux, raisonnable et fondé, né après le préavis lui-même, 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 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 1764ter 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. »

» 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 ernstige, redelijke en gegronde reden, ontstaan na de opzegging zelf, 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 golden tijdens de twaalf maanden vóór de vervaldag of, bij gebreke daarvan, volgens het gemiddelde der prijzen in de streek van het gepachte goed 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 pacht prijzen, die vervallen na de indiening van de vordering. »

Art. 6.

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

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

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 vingtième au moins. »

Art. 8.

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

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

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

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

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

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 twintigste bedraagt. »

Art. 8.

Artikel 1766bis 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 ingenóttreding heeft verkregen;

» b) tot beperking van de beschikking over de stalmost gedurende de pachtijd 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 streck 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 landeigendom geheel of gedeeltelijk afziet van de rech-

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.

» Dans ce cas, le bailleur doit observer le préavis de congé prévu à l'article 1775. Si, sans justifier d'un motif *raisonnable, sérieux et fondé*, 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

ten, hem toegekend bij de artikelen 1720, 2^o 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. Elke partij 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, of 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.

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 *ernstige, redelijke en gegronde* reden te doen blijken, kan de ontzette pachter, hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer in het verpachte goed, onverminderd schadevergoeding, 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

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 soient reconnus tels par le juge. »

Art. 13 (nouveau).

Il est ajouté au § 3 de l'article 1774 du Code civil un 6° rédigé comme suit :

« 6° à celles qui concernent des parcelles louées isolément ne dépassant pas une superficie de 20 ares, à l'exception, toutefois, des parcelles destinées à une culture intensive dont le caractère particulier est constaté par un écrit. »

Art. 14 (ancien 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 à peine de nullité.

» 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

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 door de vrederechter als dusdanig worden erkend. »

Art. 13 (nieuw).

Aan § 3 van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek wordt een 6° toegevoegd, dat luidt als volgt :

6° op die welke afzonderlijk verhuurde percelen betreffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 20 aren bedraagt, met uitzondering echter van de voor een intensieve verbouwing bestemde percelen waarvan het bijzonder karakter door een geschrift wordt vastgesteld.

Art. 14 (vroeger 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 straffe van nietigheid, duidelijk de reden of de redenen vermelden waarom zij wordt gedaan.

» Binnen drie maanden na de betekening van bedoelde opzegging, op straffe 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 deurwaardersexploit of bij ter post aangetekend schrijven, op straffe van nietigheid.

» In geval van dergelijk verzet, en op straffe van verval binnen drie maanden nadien, is de verpachter gehouden de pachter ter geldigverklaring van de opzegging vóór 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 redelijk ernstig en gegrond zijn.

» De Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en de door haar erkende maatschappijen, de

de la Petite Propriété Terrienne et ses sociétés agrées, 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. 15 (ancien 13bis).

Après le cinquième alinéa de l'article 1775, il est intercalé un alinéa ainsi rédigé :

« Si, sans justifier de motif *raisonnable, sérieux et fondé*, 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. »

Art. 16 (ancien 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. 17 (ancien 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

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. 15 (vroeger 13bis).

Na de vijfde alinea van artikel 1775 wordt een alinea ingevoegd, luidend als volgt :

« Indien, zonder een *redelijke, ernstige en gegronde* 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 het verpachte goed eisen, onverminderd schadevergoeding. »

Art. 16 (vroeger 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. 17 (vroeger 15).

§ 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 vrede-rechter 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

celle du bien loué et de leur nécessité en vue d'une bonne exploitation, compte tenu des circonstances économiques. Il précise les ouvrages autorisés et en fixe le coût maximum qui ne 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.

de la belangrijkheid der werken, gelet op die van het gepachte goed en hun noodzakelijkheid voor een goede exploitatie, met inachtneming van de economische 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 schatting 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 aangekend 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.

» 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.

» 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. 18 (ancien 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. 19 (ancien 17).

« § 1. —

« Il est ajouté à la loi du 25 mars 1876 contenant le Titre 1^{er} du livre préliminaire du Code de Procédure civile, un article 42bis ainsi conçu :

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

» § 2. —

» Il est ajouté au Livre 1^{er} de la 1^{re} partie du Code de Procédure civile, un Titre XII et un article 59 ainsi conçu :

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

» Article 59. — Aucune contestation en matière de bail à ferme 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

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

» Indien de aanplanting geleid heeft tot een waardevermeerdering of een waardevermindering van het gepachte goed, heeft de pachtter 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 pachtter gemachtigd werd op het gepachte goed aan te brengen.

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

Art. 18 (vroeger 16).

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

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

Art. 19 (vroeger 17).

« § 1. —

» Aan de wet van 25 Maart 1876 inhoudende Titel 1 van het voorafgaande boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering wordt een artikel 42bis toegevoegd luidende als volgt :

» Artikel 42bis. — Alleen de vrederechter van de zetel van het bedrijf is bevoegd om kennis te nemen van de betwistingen in zake landpacht.

» § 2. —

» Aan Boek 1, Deel 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden een Titel XII en een artikel 59 toegevoegd luidende :

» Titel XII. — Rechtspleging vóór het vredege-recht in zake landpacht :

» Artikel 59. — Geen enkele betwisting in zake landpacht is 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 : in dit geval wordt akte er van opgemaakt door de griffier.

» Binnen acht dagen te rekenen van het verzoekschrift, roept de vrederechter de partijen ter verzoening op en maakt hij proces-verbaal op van de

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.

» 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. 20 (ancien 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 14.

Dans les baux même faits par écrit ainsi renouvelés, le bailleur pourra en tout temps mettre fin

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.

» 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 aangevozen technische raadgever wordt bepaald volgens een bij koninklijk besluit vast te stellen berekeningstabel. 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. 20 (vroeger 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 vervalldag 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 vervalldag 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 14.

Wat de aldus hernieuwde, zelfs schriftelijk aangegane pachten betreft, kan de verpachter op elk ogen-

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 18 relatives à l'état des lieux.

L'article 6 est applicable aux baux en cours, à compter du 1^{er} janvier 1948, sauf révision 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 relatif à la révision du taux des fermages.

Art. 21 (ancien 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.

blik en einde maken aan de pacht, onder de voorwaarden voorzien in de alinea's 4 en 5 van § 2 van artikel 1774.

De pacht prijzen 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 vervalldag 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 18 betreffende de plaatsbeschrijving, zijn slechts van toepassing op de sedert de dag van de inwerkingtreding van de wet gesloten pachten.

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 aan de vrederechter aanpassing van de pacht prijs 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, betreffende de herziening van het bedrag der pacht prijzen.

Art. 21 (vroeger 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.